

**SKONSOLIDOWANY
RAPORT
ROCZNY ZA 2016 ROK
QUART DEVELOPMENT S.A.**



Wrocław, 26 maja 2017 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>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK</i>	<i>5</i>
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>21</i>
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	<i>35</i>
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	<i>56</i>
<i>VII.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE</i>	<i>57</i>



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

Wrocław, 26 maja 2017 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2016 rok.

W 2016 r. Grupa Kapitałowa zanotowała 4.566 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 5.517 tys. zł.

W ciągu roku, Spółka przeprowadziła sprzedaż ostatnich lokali z inwestycji Bielany II, której budowa zakończyła się w poprzednim roku. Trwały przygotowania do rozpoczęcia budowy inwestycji Bielany III, starania o zezwolenie na budowę zostały uwieńczone sukcesem i w 2017 r. rozpocznie się budowa, a także sprzedaż lokali z tej inwestycji. Spółka kontynuowała także sprzedaż działek budowlanych posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej w Legnicy i przygotowywała do tego kolejne działki.

Istotnym wydarzeniem w 2016 r. była sprzedaż gruntów przez spółkę zależną, Wrocławską Fabrykę Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „Spomasz”, za kwotę 20,9 mln zł. w trzech rocznych transzach. Realizacja pierwszej, największej transzy, nastąpiła pod koniec 2016 r. Pozyskane ze sprzedaży środki zostaną wykorzystane na zakup gruntów pod kolejne inwestycje.

W 2017 r. jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu oraz produkcji. Wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. zamierzają ograniczyć zadłużenie, redukować koszty funkcjonowania oraz poszukiwać nowych okazji inwestycyjnych.

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

*Z poważaniem
Zarząd Quart Development S.A.*



II. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej zaprezentowano jednostkowe wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za rok 2016 roku oraz dane porównawcze za 2015 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EURO	
	2016	2015	2016	2015
Przychody netto ze sprzedaży	4 566 201	7 801 254	1 043 536	1 864 188
Koszty działalności operacyjnej	4 312 470	6 453 437	985 550	1 542 114
Zysk ze sprzedaży	253 732	1 347 817	57 987	322 074
Zysk z działalności operacyjnej	7 586 804	1 345 748	1 733 849	321 580
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	7 350 444	1 164 363	1 679 833	278 236
Zysk netto	5 517 022	961 127	1 260 832	229 671
Aktywa trwałe	14 524 210	11 453 022	3 283 049	2 687 556
Aktywa obrotowe	31 271 390	20 987 818	7 068 578	4 924 984
Aktywa razem	45 795 600	32 440 840	10 351 627	7 612 540
Kapitał własny	31 930 614	28 676 142	7 217 589	6 729 119
Zobowiązanie krótkoterminowe	9 426 168	1 903 542	2 130 689	446 684
Zobowiązanie długoterminowe	1 562 240	1 510 400	353 128	354 429
Razem zobowiązania	11 997 199	3 764 698	2 711 844	883 421
Pasywa razem	45 795 600	32 440 840	10 351 627	7 612 540
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	2 562 520	4 534 360	585 625	1 083 531
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	13 148 315	79 167	3 004 848	18 918
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-4 204 122	-4 607 421	-960 788	-1 100 990
Przepływy pieniężne netto	11 506 713	6 106	2 629 685	1 459

Zastosowane kursy euro:	2016	2015
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,3757	4,1848
Bilans	4,4240	4,2615



III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok 2016 r.
GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.



GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

AKTYWA (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN):	
	Skons.	Skons.
	31.12.2016	31.12.2015
0	1	2
A. Aktywa trwałe	14 524 209,67	24 233 489,93
I. Wartości niematerialne i prawne	165 123,68	247 686,92
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	165 123,68	247 686,92
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	6 555 528,85	10 850 013,05
1. Środki trwałe	6 187 528,85	10 482 013,05
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 382 084,24	7 492 676,66
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 686 489,72	2 894 487,18
c. urządzenia techniczne i maszyny	3 370,50	5 896,50
d. środki transportu	114 284,67	85 052,85
e. inne środki trwałe	1 299,82	3 899,85
2. Środki trwałe w budowie	368 000,00	368 000,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	7 435 015,10	12 710 222,90
1. Nieruchomości	6 157 422,90	12 660 422,90
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	58 080,00	49 800,00
a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	58 080,00	49 800,00
- udziały lub akcje	58 080,00	49 800,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	1 219 512,20	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	368 541,84	425 568,06
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 359,00	13 311,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	366 182,84	412 257,06
B. Aktywa obrotowe	31 271 390,03	20 912 003,14
I. Zapasy	18 238 113,86	19 474 960,50
1. Materiały	66 400,04	73 112,82
2. Półprodukty i produkty w toku	1 675 640,50	1 820 860,66
3. Produkty gotowe	728 263,43	1 181 180,30
4. Towary	15 728 661,90	18 360 694,99
5. Zaliczki na dostawy	39 257,99	39 311,70
II. Należności krótkoterminowe	930 428,52	901 224,09
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	930 428,52	901 224,09
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	763 728,77	674 131,51
- do 12 miesięcy	763 728,77	674 131,51
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	140 818,54	212 478,90
c. inne	25 881,21	14 613,68
d. Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 986 759,44	474 181,40
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 986 759,44	474 181,40
a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach	95 818,25	89 653,10
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	95 818,25	89 653,10
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 891 241,19	384 528,30
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 891 241,19	384 528,30
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	116 088,21	61 637,15
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały i akcje własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	45 795 599,70	45 145 493,07

[Handwritten signature]



GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

PASywa (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2016	Skonsolidowany roczny 2015
0	1	2
A. Kapitał własny	31 930 613,77	28 848 666,59
I. Kapitał podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym :	16 794 714,73	15 833 587,52
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym :	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na akcje (udziały) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 211 122,85	-1 422 551,01
VI. Zysk (strata) netto	5 517 021,89	1 607 630,08
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości	1 494 894,12	972 828,62
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	372 893,01	3 364 658,64
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 997 998,80	11 959 339,22
I. Rezerwy na zobowiązania	1 008 790,73	2 240 558,73
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	686 232,00	1 900 000,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	16 989,32	18 989,32
- długoterminowe	16 989,32	18 989,32
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 562 240,00	6 756 217,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	1 562 240,00	6 756 217,00
a. kredyty i pożyczki	1 203 200,00	4 440 400,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. zobowiązania wekslowe		
e. inne	359 040,00	2 315 817,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 426 158,07	2 901 976,50
1. Wobec jednostek powiązanych	39 284,32	7 049,87
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	39 284,32	7 049,87
- do 12 miesięcy	39 284,32	7 049,87
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	9 007 308,77	2 504 710,05
a. kredyty i pożyczki	844 872,15	1 592 047,19
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	258 714,63	360 296,59
- do 12 miesięcy	225 173,00	326 754,96
- powyżej 12 miesięcy	33 541,63	33 541,63
e. zaliczki otrzymane na dostawy	4 597 580,98	89 430,88
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 218 658,34	314 844,88
h. z tytułu wynagrodzeń	28 900,78	47 605,79
i. inne	58 652,91	100 484,72
3. Fundusze specjalne	379 573,98	350 216,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	60 586,59
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	60 586,59
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	60 586,59
PASywa RAZEM	45 795 595,70	45 145 493,07

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu
Michał Rataj

Członek Zarządu

Wrocław, 22.05.2017
Miejscowość, dataEwa Olewska
EDOWSKA
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowychQuart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207



GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

wariant porównawczy	za okres (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2016	skonsolidowany roczny 2015
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	4 586 201,20	10 769 178,20
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 631 351,78	4 454 486,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	-221 106,04	334 893,20
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 155 855,45	6 153 515,69
B. Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	4 312 469,63	8 818 395,51
I. Amortyzacja	271 651,83	260 241,15
II. Zużycie materiałów i energii	518 712,03	807 291,55
III. Usługi obce	989 315,53	2 189 319,18
IV. Podatki i opłaty	402 724,33	450 705,17
- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	902 217,10	1 247 996,14
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	136 924,08	199 265,35
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	44 043,89	54 091,64
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 045 880,92	3 609 485,33
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	253 731,57	1 950 782,69
D. Pozostałe przychody operacyjne	7 960 015,75	286 310,47
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	7 790 670,23	222 957,09
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	169 345,53	63 353,38
E. Pozostałe koszty operacyjne	626 943,12	357 567,31
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28 294,05	26 530,49
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	183 088,89	101 919,67
III. Inne koszty operacyjne	414 560,18	229 117,15
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 686 804,21	1 679 625,85
G. Przychody finansowe	34 012,24	36 604,21
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	2 400,00	1 200,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	2 400,00	1 200,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki	23 332,24	22 924,21
w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zyski ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	8 280,00	12 480,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	270 372,34	455 624,75
I. Odsetki	251 039,60	442 186,12
w tym : dla jednostek powiązanych	0,00	81 892,72
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
w tym : dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	19 332,74	13 438,63
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	7 350 444,11	1 460 606,31
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
M. Odpis ujemnej wartości firmy	196 103,52	560 776,44
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	196 103,52	560 776,44
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto	7 546 547,63	2 021 281,75
O. Podatek dochodowy	1 422 977,00	366 977,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia strat)	0,00	0,00
Q. Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	806 548,74	46 674,66
S. Zysk (strata) netto	5 517 021,89	1 607 630,08

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu
Michał Rataj

Członek Zarządu

Wrocław, 25.05.2017
Miejsce i data



Ewa Głogowska
Dział odpowiedzialny za prowadzenie
Główna Księga

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



GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

Skonsolidowane

Przepływy Finansowe	31-12-2016
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
I. Zysk (Strata) netto	5 517 021,89
II. Korekty razem	-2 954 502,26
1. Amortyzacja	271 651,83
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	229 468,76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 761 376,18
5. Zmiana stanu rezerw	-5 834,00
6. Zmiana stanu zapasów	1 236 846,64
7. Zmiana stanu należności	9 703,39
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 732 458,39
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	-60 586,59
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	2 575,16
11. Inne korekty	390 590,34
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	2 562 519,63
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
I. Wpływy	19 024 896,64
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	14 522 400,86
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	4 500 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 495,78
a) w jednostkach powiązanych	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 495,78
- zbycie aktywów finansowych	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	2 400,00
- wypłaty udzielnym pożyczek długoterminowych	0,00
- odsetki	95,78
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00
II. Wydatki	5 876 581,85
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 876 581,85
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00
- udzielenie pożyczek długoterminowych	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	13 148 314,79
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
I. Wpływy	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00
II. Wydatki	4 204 121,53
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 971 716,50
5. Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00
8. Odsetki	232 405,03
9. Inne wydatki finansowe	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+B.III+C.III)	0,00
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	0,00
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	384 528,30
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	11 891 241,19
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00
stan kontrolny	0,00

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu **Michał Rataj**



Wzrost i siła

Edmund

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Członek Zarządu

Wrocław, 22.05.2017.

Miejsowość, data

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



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

	1-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
I. Kapitał własny na początek okresu (B0)	28 848 666,59	27 212 929,80
I.1. Ilość błędów		
II. Kapitał własny na początek okresu po korektach (B0)	28 848 666,59	27 212 929,80
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		
3.5. Akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15 838 587,52	15 838 587,52
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	961 127,21	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	961 127,21	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
- [-]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
- [-]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	16 794 714,73	15 838 587,52
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
- ubytki środków trwałych		
- [-]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [-]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [-]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [-]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [-]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1 640 695,72	-1 640 695,72
- korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 570 427,14	0,00
- [-]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	218 144,70
- [-]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 211 122,85	-1 422 551,01
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	5 517 021,89	1 607 630,08
a) zysk netto	5 517 021,89	1 607 630,08
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu	31 930 613,77	28 848 666,59
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	31 930 613,77	28 848 666,59

Prezes Zarządu

Przewodniczący

Michał Rataj

Członek Zarządu

Wrocław, 22.05.2017
Miejscowość, data



Ewa Olszewska

Ekspert

GŁÓWNA KSIĘGOWA

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



Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok 2016 r.

GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.



Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.

Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19

b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

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

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

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

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2016 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2016 r:

Na dzień 31 grudnia 2016 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 90,52 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o.. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA sp. z o.o.

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2016 r

Kapitał składał się na :

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

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2016 r wygląda następująco:

L p	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk	4.790.000 akcji imiennych oraz 792 880 akcji zwykłych	43,51%	10.372.880	44,98%



		na okaziciela			
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	247.120 akcji zwykłych na okaziciela	1,93%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.059.334	100,00%

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

Wartość firmy została wyliczona na dzień objęcia kontroli przez Spółkę dominującą jako różnica pomiędzy wartością godziwą aktywów netto Spółki SPOMASZ SA, a ich ceną nabycia, na kwotę

5 607 764,40 zł. Odpis wartości firmy rozliczany będzie w ciągu 10 lat. W każdym roku odpis wartości firmy wynosił 560 776,44 zł. W 2016 r kwota odpisu została zmniejszona, ponieważ spółki dokonała sprzedaży części majątku w proporcji 65% . Na kolejne lata pozostała więc część majątku pomniejszona o wcześniejsze odpisy i aktualnie wynosi 372 893,01zł.

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2016 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty ,przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
1	Kapitał własny	31.930,61	28.848,67
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	930,43	901,22
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11.891,24	384,53
5	Zobowiązania długoterminowe	1.562,24	6.756,22
6	Zobowiązania krótkoterminowe	9.426,17	2.901,98
7	Amortyzacja	271,65	260,24
8	Przychody netto ze sprzedaży	4.566,20	10769,18
9	Zysk/strata na sprzedaży	253,73	1.950,78
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	7.586,80	1.879,53



11	Zysk/strata brutto	7.546,55	2.021,28
12	Zysk/strata netto	5.517,02	1.607,63

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2016 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 14 524,21 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 6 555,53 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 7 435,02 tys. zł, wartości niematerialne i prawne w wysokości 165,12 tys. zł oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 368,54 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 31 271,39 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 18 238,11 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 1 675,64 tys. zł, towary w wysokości 15 728,55 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 728,26 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 45 795,60 tys. zł,

Na dzień 31.12.2016 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 9 426,17. tys. zł,

- Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego.
- Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2016 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
- Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2016	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2016	stan na 01-01-2016	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2016	stan na 01-01-2016	stan na 31-12-2016
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	165124,08	82562,04	0,00	0,00	247686,12	247685,92	165123,88
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	165124,08	82562,04	0,00	0,00	247686,12	247685,92	165123,88





2. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa

Nazwa środka trwałego		stan na 31-12-15	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2016
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.				
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	7 492 676,66	-	4 110 592,42	3 382 084,24
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.				
	Umorzenie	1 327 688,78	60 498,94	512 979,01	875 208,71
	Wartość netto	2 894 487,18	-	147 498,52	2 686 489,72
Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.				
	Umorzenie	86 986,55		12 335,00	74 651,55
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.				
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.				
	Umorzenie	85 754,43	2 526,00	37 021,90	51 258,53
	Wartość netto	5 896,50	-	-	3 370,50
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.				
	Umorzenie	2 839,70			2 839,70
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.				
	Umorzenie	8 060,62			8 060,62
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.				
	Umorzenie	337 052,94	23 410,52	-	360 463,46
	Wartość netto	85 052,85	-	-	114 284,57
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.				
	Umorzenie	150 420,36	2 600,04		153 020,40
	Wartość netto	3 899,86	-	-	1 299,82
Środki trwałe w budowie	Wartość początk.				
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	368 000,00	-	-	368 000,00
Razem	Wartość początk.				
	Umorzenie	1 998 803,38	89 035,50	512 979,01	1 998 803,38
	Wartość netto	10 850 013,05	-36 393,26	184 520,42	6 555 528,85



7. wartość gruntów użytkowanych wieczystość przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2016
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	19135 m2	0	0	19135m2
Wartość (zł)	6032692,90 zł	0		6032692,90 zł

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

Rezerwy	Stan na 31.12.2015	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2016
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.900.000,00		1.231.768,00	668 232,00
- na zobowiązania				
- na odprawy emerytalne	18969,32			18 969,32
- na zaległe urlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	2240558,73		1.231.768,00	1.008.790,00

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2016
- na należności od dłużników	192843,76	199 773,88	158 061,91	243 555,73
- na odsetki od należności		0,00	0	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00		0

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :
- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 1 roku do 3 lat 0
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 1 562 240,00
 - powyżej 3 lat do 5 lat 0,00
 - powyżej 5 lat 0,00



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

a) NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

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

b) NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)

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

c) Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)

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

d) Nieruchomość kw WR1k/00094275/3

- hipoteka zabezpieczająca kredyt na kwotę 5.610.000zł. oraz hipoteka na przekształcenie na kwotę 3.366.435,00zł

e) Nieruchomość kw WR1K/00171311/2

-hipoteka zabezpieczająca kredyt na kwotę 5.610.000zł. oraz hipoteka na przekształcenie na kwotę 633.810,00zł

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

15. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	425568,06	368 541,84
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13311	2359,00
b) inne rozliczenia długoterminowe :	412257,06	366182,84
- opłata patentowa 10 lat	1740	1044
- koszty sprzedaży Legnica	23520,90	20555,00
- Koszty finansowania zapasów towarów	103490,02	73049,27
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych	275217,84	271534,57
- prowizje od kredytu	8288,30	0,00
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	61637,15	116 088,21
a) Polisy ubezpieczenia	12379,46	12 888,09
b) prenumeraty	1845,36	4322,65
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00	0
d) Koszty postępowania sądowego	15000	15 500,00
e) pozostałe koszty	15835,63	706,76
f) prowizje od kredytu	16576,70	
g) Koszty podziału działek		82 670,71
	60586,59	0,00
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	60586,59	0,00
a) przychody przyszłych okresów		
- zaliczki produkcja	60586,59	0,00
- podwyższenie kwoty roszczenia	0,00	0

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły .

III.



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

Przychody ze sprzedaży	2015 r.	2016 r.
a) produktów ogółem	4.280.769,31	2 631 351,78
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	
- innych przychodów	1.460.133,56	684.993,44
- usług najmu i dzierżawy	1.813.360,33	1.322.654,64
- mieszkań i lokali użytkowych	1.007.275,42	623.703,70
b) towarów i materiałów	6.153.515,69	2 155 955,46
Razem :	10.434.285,00	4.787.307,24
- W tym eksport :	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2016 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2016 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów .
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2016 r. zaniechanie działalności .
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2016 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2016 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 5 876 581,85 zł

Na rok 2016 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .
8. informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych , z podziałem na losowe i pozostałe
W 2016 r. nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne .
9. podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych
Nie wystąpił podatek dochodowy na operacjach nadzwyczajnych .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2016 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2016 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

- 1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie , że taka niepewność występuje , jak również wskazanie , czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane ; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności .

7



Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej.

- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.

- 3) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

Rachunek przepływów sporządzony metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 562 519,63
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 148 314,79
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 204 121,53

- 4) informacje o:

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

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

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

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2016r.
1. Pracownicy ogółem	12
z tego:	
- na stanowiskach nierobotniczych	10
- na stanowiskach robotniczych	2
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	2
Ogółem zatrudnieni	12

- d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 186 351,83 zł brutto
- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.



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

W 2015 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

- f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :

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

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 r. wynosi brutto 4920zł.

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

Wrocław ,dn 22-05-2017

Prezes Zarządu

Michał Rataj



Ewa Olszewska

Ewa Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

NIP: 894-28-71-207



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



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.
(za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.)**

2017-05-12





I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

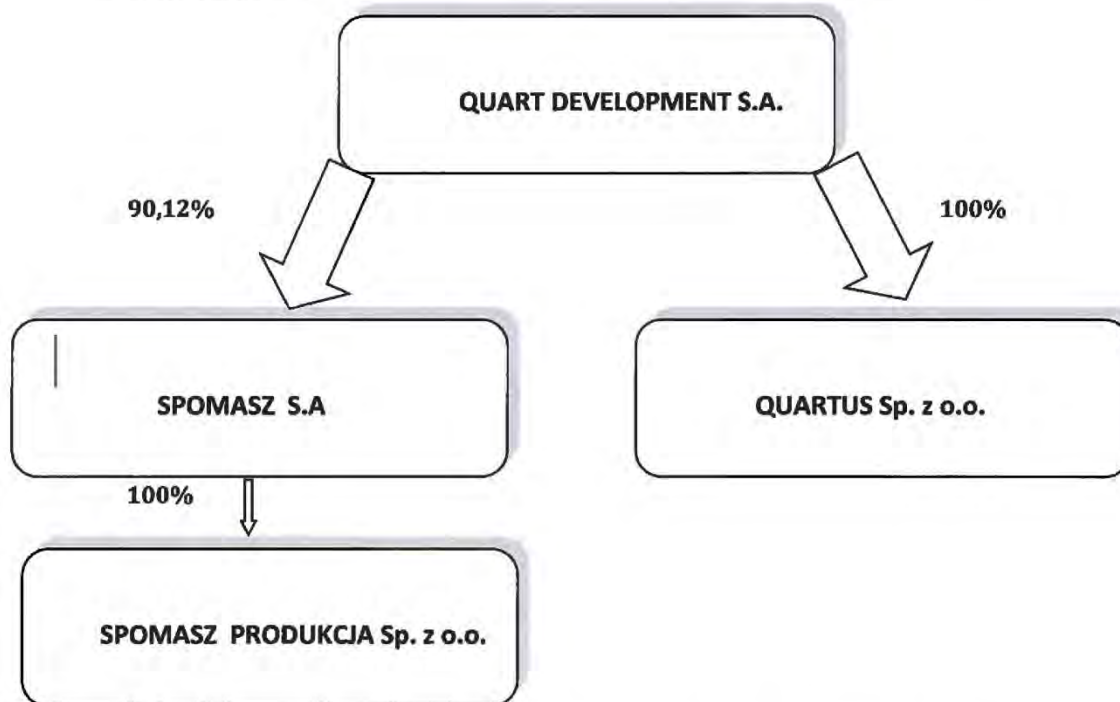
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2016 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku:



Na dzień 31 grudnia 2016 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 90,12 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.



3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

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

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

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



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

NIP: 8992732815

KRS: 0000406103

REGON: 021787618

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

Powstał w 2011 roku z wydzielenia całej części produkcyjnej ze SPOMASZ S.A.

SPOMASZ S.A. posiada 100% udziałów w Spomasz Produkcja sp. z o.o.

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

NIP: 896-15-01-842

REGON: 021258558

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupować lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczać je pod wynajem. Tak by po kilkunastu latach Quartus Sp. z o.o. miała na tyle duże przychody z comiesięcznych czynszów najmu, aby można było dalej rozwijać spółkę w kierunku administrowania i zarządzania własnym, a także spółki matki, majątkiem. Wiemy, że najem powierzchni komercyjnych i mieszkalnych jest rentownym biznesem i chcielibyśmy zyski spółki lokować właśnie w taką działalność długoterminową właśnie poprzez zależną spółkę. Na dzień 31.12.2016 r. Spółka posiada dwa lokale biurowe o łącznej powierzchni 450 mkw., oraz działki budowlaną.

II. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

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



- d. **działalność turystyczna**- część przychodów spółki dominującej generuje branża turystyczna. Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

III. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał składał się na:

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

Struktura własności kapitału i prawa głosu na dzień 31.12.2015 r. wygląda następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 792.880 akcji zwykłych na okaziciela	43,51%	10.372.880	44,98%
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	247.120 akcji zwykłych na okaziciela	1,93%	247.120	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

IV. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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



Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

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

V. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

VI. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2016 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2016
1	Kapitał własny	28 848 666,59	31 930 613,77
2	Należności długoterminowe	0,00	0,00
3	Należności krótkoterminowe	901 224,09	930 428,52
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	384 528,30	11 891 241,19
5	Zobowiązania długoterminowe	6 756 217,00	1 562 240,00
6	Zobowiązania krótkoterminowe	2 901 976,90	9 630 968,07
7	Amortyzacja	260 241,15	271 651,83
8	Przychody netto ze sprzedaży	10769178,20	4 566 201,20
9	Zysk/strata na sprzedaży	1 950 782,69	253 731,57
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	1 879 525,85	7 586 804,21



11	Zysk/strata brutto	2 021 281,75	7 546 547,63
12	Zysk/strata netto	1 607 630,08	5 517 021,89

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2016 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 14 524 209,67zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 6 555 528,85zł i inwestycje długoterminowe w wysokości 7 435 015,10 zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 31 476 190,03 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 18 238 113,86zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 1 675 640,50 zł, towary w wysokości 15 728 551,90zł

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 46 000 399,70zł.

Na dzień 31.12.2016 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 12 201 998,80 zł.

Na majątku grupy występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalności i Urzędu Miasta Wrocław na spółce zależnej z tytułu wykupu użytkowania wieczystego oraz zabezpieczeni zwrotu zadatku z umowy przedwstępnej.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.

VII. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Nie dotyczy.

VIII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. zatrudniała 12 osób.

IX. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

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

Długoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 1 562 240,00zł, a krótkoterminowe 844 872,15zł., a z tytułu zaliczek na dostawy 4 597 560,96 zł.



X. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY

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

XI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XII. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ

W 2017 roku Spółka Dominująca zamierza rozpocząć budowę i sprzedaż inwestycji mieszkaniowej Bielany III.

Dodatkowo Spółka Dominująca zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie poprzez kolejne podziały nieruchomości i sprzedaż działek Budowlanych.

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma doprowadzić do wykonania przedwstępnych umów sprzedaży gruntu a pozyskane środki przeznaczyć na działalność deweloperską

Jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu.

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

XIV. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupy 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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR5 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



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

Działalność Grupy jest obciążona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawną-finansową Grupy, 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 Grupy 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 różnych grup klientów: sprzedaż mieszkań, działek budowlanych i w niedalekiej przyszłości domów jednorodzinnych.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich



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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszona do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładającą dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

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

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

Spółka w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom- przedsiębiorstwom budowlanym. Spółka sprawuje bieżącą kontrolę nad działaniem generalnych wykonawców, lecz Spółka nie może zagwarantować, iż prace te zostaną rzetelnie i terminowo wykonane przez zewnętrzne firmy. W przypadku niewywiązania się podwykonawców z umów, możliwe jest opóźnienie robót lub nieprawidłowe ich wykonanie, które mogą spowodować zwłokę w zakończeniu poszczególnych projektów. W konsekwencji



może to doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięcia. Ponadto podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpływać na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do zastąpienia wykonawcy innym podmiotem, a taka zmiana wiąże się ze wzrostem kosztów i przesunięciem czasu realizacji projektu, co niewątpliwie wpływa na działalność i sytuację oraz wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, 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, nieszczeniwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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



Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu zminimalizowania takiego ryzyka Spółka stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Spółka jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Spółka może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Spółka dokłada należytej staranności w realizacji projektów deweloperskich, jednakże nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Spółki na rynku.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu jest lokalizacja nieruchomości w jakiej projekt jest realizowany. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Spółki, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Spółka może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Podczas realizacji projektów deweloperskich konieczne jest uwzględnienie wymogów prawnych i praktycznych w zakresie odpowiedniego uzbrojenia terenu w infrastrukturę. Nieprawidłowo zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą spowodować konieczność dodatkowych nakładów na ich późniejszą realizację. Wpłynąć to może na opóźnienia w realizacji projektu oraz powiększenie jego kosztów, a w konsekwencji gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka dokonuje na etapie przedkoncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Spółkę w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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



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

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

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

Michał Rataj

Prezes Zarządu

Jednostki dominującej

QUART DEVELOPMENT S.A.



V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

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

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu**

QUART Development

Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2016 roku do dnia 31.12.2016 roku Grupy Kapitałowej QUART Development SA z siedzibą we Wrocławiu, na które składa się :

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

45 795 599,70 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie:

5 517 021,89 zł;

4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

3 081 947,18 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

11 506 712,89 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone metodą pełną.

Zarząd QUART Development SA jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd QUART Development SA jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za





niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd **QUART Development SA** oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej.

III. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

IV. Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej,



b) zostało sporządzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327 ze zmianami) ,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że sprawozdania finansowe 2 spółek zależnych: SPOMASZ Wrocław Produkcja sp. z o. o. we Wrocławiu oraz QUARTUS sp. z o. o. we Wrocławiu objęte tym sprawozdaniem nie podlegały badaniu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sumy bilansowe obu spółek stanowiły razem 7% łącznej sumy bilansowej (bez wyłączeń) Grupy. Przychody tych Spółek stanowiły łącznie 10,7% sumy bilansowej (bez wyłączeń) Grupy.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy wystąpienia w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 19 maja 2017 roku.





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

OPINIA I RAPORT

**Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2015 ROK**

Grupa Kapitałowa

QUART Development S.A.

we Wrocławiu

WROCŁAW 2016 r.



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

**Opinia
niezależnego biegłego rewidenta**

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu
QUART Development
Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2016 roku do dnia 31.12.2016 roku **Grupy Kapitałowej QUART Development SA** z siedzibą we Wrocławiu, na które składa się :

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

45 795 599,70 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie:

5 517 021,89 zł;

4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

3 081 947,18 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

11 506 712,89 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone metodą pełną.

Zarząd **QUART Development SA** jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd **QUART Development SA** jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za





niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd **QUART Development SA** oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej.

III. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

IV. Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej,





b) zostało sporządzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327 ze zmianami),

c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że sprawozdania finansowe 2 spółek zależnych: SPOMASZ Wrocław Produkcja sp. z o. o. we Wrocławiu oraz QUARTUS sp. z o. o. we Wrocławiu objęte tym sprawozdaniem nie podlegały badaniu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sumy bilansowe obu spółek stanowiły razem 7% łącznej sumy bilansowej (bez wyłączeń) Grupy. Przychody tych Spółek stanowiły łącznie 10,7% sumy bilansowej (bez wyłączeń) Grupy.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy wystąpienia w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 19 maja 2017 roku.



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

zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach
i ich samorządzie... (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000)

OŚWIADCZENIE

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

Dotyczące badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień
31.12.2016 r.

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

Oświadczamy niniejszym co następuje :

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

Powyższe oświadczenie potwierdzamy w całej rozciągłości.

Wrocław, 19 maja 2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Irena Płocka-Janiszewska
Irena Płocka-Janiszewska

PREZES ZARZĄDU

Romuald Nowicki
Romuald Nowicki



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

OŚWIADCZENIE
Kluczowego Biegłego Rewidenta

Romualda Nowak

nr ew. 2786

Dotyczące badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień
31.12.2016 r.

Grupy Kapitałowej
Quart Development S.A. we Wrocławiu

Oświadczam niniejszym, co następuje :

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

Powyzsze oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 19 maja 2017 r.





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

R A P O R T

**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
na dzień
31 grudnia 2016 roku**

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

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 9 marca 2017 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.

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 2016 r. poz. 1000) jest Romualda Nowak.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident 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 2016 został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą z dnia 09.03.2017 r.

Badanie przeprowadzono w siedzibie Agencji Biegłych Rewidentów od dnia 15.05. do 19.05.2017 r. (z przerwami).





A. INFORMACJE OGÓLNE

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

1. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest QUART Development SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19. QUART Development jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki QUART Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.

2. 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 26.04.2017 r.

3. 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 2016 roku była działalność deweloperska.

4. Na dzień 31.12.2016 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 31.12.2016 r. wynosił 31 930 613,77 zł.

5. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2016 roku:

- Prezes Zarządu – Michał Rataj,

Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.

6. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 roku przedstawiał się następująco:

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

Na dzień podpisania opinii skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.





7. 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
8. Numer statystyczny w systemie REGON jest następujący:
020323147
9. Zatrudnienie w grupie Kapitałowej na dzień 31.12.2016 roku wynosiło 10 osób, w roku 2015 wynosiło 21 osób.
10. Konsolidacja sprawozdania finansowego została dokonana po raz pierwszy za rok 2012, ponieważ Grupa Kapitałowa powstała z dniem objęcia kontroli przez Spółkę dominującą, tj. na dzień 20 grudnia 2011 r. Zgodnie z art. 56 ustawy o rachunkowości Grupa nie była zobowiązana do sporządzania sprawozdania skonsolidowanego. Obowiązek konsolidacji wynika z wymagań sprawozdawczych spółek notowanych na alternatywnym rynku obrotu NewConnect.
11. Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej QUART SA na dzień 31.12.2015 r. wykazywało:
- po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **45 145 493,07 zł;**
- wynik netto z konsolidacji – zysk w kwocie **1 607 630,08 zł.**
Sprawozdanie skonsolidowane podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 13 maja 2016 roku wydała opinię bez zastrzeżeń.
Sprawozdanie skonsolidowane zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy QUART Development SA uchwałą nr 9 z dnia 20 czerwca 2016 roku (akt notarialny Repertorium A 5143/2016).
Sprawozdanie skonsolidowane zostało złożone w KRS w dniu 21.06.2016 roku.
12. Badaniem niniejszym objęto:
- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy **45 795 599,70 zł;**
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w kwocie **5 517 021,89 zł;**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie **11 506 712,89 zł;**
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie o kwotę **3 081 947,18 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
13. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.
14. Zarząd Spółki QUART Development SA we Wrocławiu złożył oświadczenie





o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2016 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

15. Niniejszy raport został opracowany przez kluczowego biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowe standardy rewizji finansowej, z uwzględnieniem :
- stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo;
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego;
 - zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych;
 - w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

II. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ BILANSOWY

1. Na dzień 31.12.2016 r. Grupa Kapitałowa QUART składała się ze spółki dominującej z siedzibą w Wrocławiu oraz spółek zależnych:
 - 1.1. SPOMASZ WROCLAW SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000103490. Spółka posiadała na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy w wysokości 3 000 000,- zł, który dzielił się na 30 000 akcji o wartości nominalnej 100,- zł każda. Objęcie kontroli nastąpiło w dniu 20.12.2012 r. poprzez nabycie 18 000 akcji o wartości 1 800 000,-. Cena nabycia wyniosła – 3 305 300,- zł. W roku 2016 Spółka QUART nabyła 121 akcji. Na dzień 31.12.2016 r. Spółka dominująca posiadała 27 177 akcji o wartości nominalnej 2 717 700,- zł, tj. 90,59% kapitału akcyjnego.
 - 1.2. QUARTUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 00001356421. Spółka posiadała na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy w wysokości 2 500 000,- zł, który dzielił się na 25 000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez QUART Development SA we Wrocławiu.
 - 1.3. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi także:

SPOMASZ WROCLAW PRODUKCJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000406103. Spółka posiadała na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy w wysokości 5 000,- zł, który dzielił się na 5 udziałów o wartości nominalnej 1 000,- zł każdy. Spółka jest zależną od SPOMASZ Wrocław SA, która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym.
2. Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej QUART Development SA. na dzień





31.12.2016 r. obejmuje:

2.1 Sprawozdanie finansowe QUART Development SA we Wrocławiu;

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	31 350 793,17
• rachunek zysków i strat zamyka się stratą netto w kwocie	345 459,75
• rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie w kwocie	13 860,13
• zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów – zmniejszenie w kwocie	345 459,75

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	17 341 405,26
• rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie	6 375 737,03
• rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie w kwocie	11 491 857,54
• zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów - zwiększenie w kwocie	6 375 737,03

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	3 707 012,53
• rachunek zysków i strat zamyka się stratą netto w kwocie	124 561,33

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	174 414,43
• rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie	24 706,94

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

4. We wszystkich Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rok obrotowy kończył się w dniu 31 grudnia 2016 r. Sprawozdanie skonsolidowane obejmuje okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 r.

5. Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółki SPOMASZ Wrocław SA na dzień 31 grudnia 2016 r. podlegały weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości

- QUART Development SA otrzymała w dniu 19.05.2017 r. opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 r.
- SPOMASZ WROCŁAW SA otrzymała w dniu 13.05.2017 r. opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 r.





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

Łączny udział sum bilansowych Spółek SPOMASZ WROCŁAW PRODUKCJA oraz QUARTUS w sumie bilansowej Grupy Kapitałowej (przed wyłączeniami) wynosił na koniec 2016 roku 7%.

Udział w przychodach Grupy (bez wyłączeń) wyniósł 10,7%.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. ZASADY KONSOLIDACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone na dzień 31.12.2016 r. na podstawie sprawozdań finansowych jednostek tworzących Grupę Kapitałową. Konsolidacja została dokonana metodą pełną w oparciu o przepisy:
 - ustawy o rachunkowości;
 - rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169 z 2009 r., poz. 1327).
2. Nie przyjęto jednolitych dla wszystkich jednostek zasad rachunkowości. Każda ze Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej posiadała politykę rachunkowości, zatwierdzoną przez Zarząd Spółki, opracowaną zgodnie z ustawą o rachunkowości. Nie zostały również opracowane i przekazane w sposób formalny wszystkim Spółkom jednolite zasady sporządzania sprawozdań finansowych oraz prezentacji danych.
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej, podczas, gdy jednostkowe sprawozdania Spółek SPOMASZ SA oraz SPOMASZ Produkcja sp. z o. o. sporządzane były w wersji kalkulacyjnej. Dla potrzeb konsolidacji dokonano stosownych przekształceń.
4. Dla potrzeb przeprowadzenia konsolidacji, badana jednostka sporządziła pełną dokumentację konsolidacyjną w formie i zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów, obejmującą:
 - Sprawozdania finansowe Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej;
 - Zestawienie korekt i włączeń konsolidacyjnych.
5. Dla ustalenia poszczególnych wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej dokonano:
 - 5.1. Zsumowania wszystkich pozycji bilansów oraz rachunków zysków i strat jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2016 r.
 - 5.2. Włączeń i korekt konsolidacyjnych w zakresie wzajemnych transakcji pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi, a w szczególności:
 - inwestycji długoterminowych;
 - udzielonych pożyczek oraz odsetek od pożyczek;
 - wzajemnych należności i zobowiązań;



- aktywów netto (kapitałów jednostek zależnych) w części odpowiadającej posiadanym udziałom lub akcjom oraz w części należnej udziałowcom/akcjonariuszom mniejszościowym;
- aktywów i rezerwy na odroczony podatek dochodowy;
- niezrealizowanych wyników netto;
- przychodów i kosztów ze sprzedaży usług
- pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
- przychodów i kosztów finansowych z tytułu odsetek.

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

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

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

Rozliczenie ujemnej wartości firmy dokonywane było zgodnie z art. 44a ustawy o rachunkowości, w okresie 10 lat od daty objęcia kontroli.

W roku 2016 nastąpiło zmniejszenie rocznego odpisu wartości firmy w związku z częściową sprzedażą aktywów, które stanowiły podstawę jej ustalenia na moment objęcia kontroli.

7. Wartość kapitałów mniejszości stanowi równowartość kapitałów przypadającym akcjonariuszom mniejszościowym Spółki SPOMASZ SA.
- Na dzień objęcia kontroli ustalono wartość kapitału mniejszości na kwotę 765 580,84
- W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w Spółce SPOMASZ nastąpiła zmiana udziału akcjonariuszy mniejszościowych
- Na kapitał mniejszości została przekazana część wyniku finansowego za rok 2016.
- Na koniec roku 2016 kapitał mniejszości wyniósł 1 494 894,12 zł

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART SA

1. Skonsolidowany bilans stanowi wartość zbiorczych aktywów i pasywów z uwzględnieniem dokonanych wyłączeń i obejmuje:
- 1.1. Wartość aktywów trwałych Grupy Kapitałowej wykazana w pozycji A aktywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 14 524 209,67 zł z tego:

AKTYWA TRWAŁE	Wartość
Wartości niematerialne i prawne	165 123,88
Rzeczowe aktywa trwałe	6 555 528,85
Inwestycje długoterminowe	7 435 015,10
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	368 541,84



Razem	14 524 209,67
-------	---------------

- 1.2. Wartość kapitałów własnych wykazana w pozycji A pasywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 31 930 613,77 zł
z tego:

KAPITAŁY WŁASNE	Wartość
Kapitał podstawowy	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	16 794 714,73
Wynik finansowy z lat ubiegłych	(-) 3 211 122,85
Wynik finansowy – zysk netto	5 517 021,89
Razem kapitały własne	31 930 613,77

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

- 1.4. Ujemna wartość firmy 372 893,01
Kwota wyniku z wyliczenia:
Ujemna wartość firmy na dzień 31.12.2015 r. 3 364 658,64
Rozliczenie wartości firmy w związku ze sprzedażą nieruchomości 2 795 662,11
Odpis roczny - 196 103,52

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

Wynik finansowy netto sprawozdania skonsolidowanego stanowi zysk w kwocie 5 517 021,89
która składa się z następujących pozycji:

WYNIK FINANSOWY	Wartość
- strata netto QUART Development SA.	(-) 345 459,75
- strata netto QUARTUS sp. z o. o.	(-) 124 561,33
- zysk netto SPOMASZ Wrocław SA	6 375 737,03
- zysk netto SPOMASZ Produkcja Sp. z o. o.	24 706,94
Razem wynik finansowy netto	5 930 422,89
Wyłączenia z konsolidacji	(-) 2 955,78
Odpis ujemnej wartości firmy(+)	196 103,52
Zyski mniejszości (-)	606 548,74
Zysk netto z konsolidacji	5 517 021,89

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

3. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej został sporządzony metodą pośrednią jako zbiorcze sprawozdanie jednostek podlegających konsolidacji, po wyłączeniach wynikających z wzajemnych operacji i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 11 506 712,89 zł





Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok QUART Development SA - 9 -

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

Stan kapitału własnego na koniec roku 2016 jest zgodny ze stanem bilansowym i wynosi 31 930 613,77 zł.

Nastąpiło zwiększenie wartości skonsolidowanego kapitału własnego o kwotę 3 081 947,18 zł.

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

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

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

III. OCENA SYTUACJI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO 2016

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

Tabela nr 1

Analiza pionowa bilansu

w tys.

AKTYWA	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	Struktura		Dynamika %
			2015	2016	
Aktywa trwałe	24 233,49	14 524,21	53,68	31,72	59,93
Wartości niematerialne i prawne	247,69	165,12	0,55	0,36	66,66
Rzeczowe aktywa trwałe	10 850,01	6 555,53	24,03	14,31	60,42
Inwestycje długoterminowe	12 710,22	7 435,01	28,15	16,24	58,50
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	425,57	368,54	0,92	0,80	86,60
Aktywa obrotowe	20 912,00	31 271,39	46,32	68,28	149,54
Zapasy	19 474,96	18 238,11	43,14	39,83	93,65
Należności krótkoterminowe	901,22	930,43	1,99	2,03	103,24
Inwestycje krótkoterminowe	474,18	11 986,76	1,05	26,17	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	61,64	116,09	0,14	0,25	188,34
Aktywa razem	45 145,49	45 795,60	100,00	100,00	101,44

PASYWA	31.12.2013 r.	31.12.2016 r.	Struktura %		Dynamika %
			2013	2016	
Kapitał własny	28 848,67	31 930,61	63,90	39,72	110,68
Kapitał podstawowy	12 830,00	12 830,00	28,42	28,02	100,00
Kapitał zapasowy	15 833,59	16 794,71	35,07	36,67	106,07

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

g



Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok QUART Development SA - 10 -

Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 422,55	- 3 211,12	-3,15	- 7,01	-
Zysk (strata) netto	1 607,63	5 517,02	3,56	12,05	343,18
Kapitał mniejszości	972,83	1 494,89	2,15	3,26	153,66
Ujemna wartość firmy	3 364,66	372,89	7,46	0,81	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 959,34	11 997,20	26,49	26,20	100,32
Rezerwy na zobowiązania	2 240,56	1 008,79	4,96	2,20	45,02
Zobowiązania długoterminowe	6 756,22	1 562,24	14,97	3,42	23,12
Zobowiązania krótkoterminowe	2 901,97	9 426,17	6,43	20,58	324,82
Rozliczenia międzyokresowe	60,59	0,00	0,13	-	-
Pasywa razem	45 145,49	45 795,60	100,00	100,00	101,44

Stan majątku Grupy Kapitałowej na koniec 2016 roku nie zmienił się istotnie w ciągu roku 2016. Wzrost o kwotę 650,11 tys. z; stanowi 1,44%, z tego:

- stan aktywów trwałych obniżył się o 9 709,3 tys. zł, tj. o 40%;
- aktywa obrotowe wzrosły o 10 359,4 tys. zł, tj. o 49,5%.

Zmiany powyższe wynikają ze sprzedaży nieruchomości w Spółce SPOMASZSA, co spowodowało jednoczesny wzrost stanu środków pieniężnych.

W strukturze aktywów 31,72% stanowią aktywa trwałe (na dzień 31.12.2015 r. 53,68%), natomiast aktywa obrotowe stanowiły 68,28% (na 31.12.2015 r. – 46,32%).

Kapitał własny finansował 69,72% wartości majątku Grupy w roku badanym (na 31.12.2015r. – 63,90%), co stanowi wzrost w stosunku do stanu na 31.12.2015 r.. Kwotowy wzrost kapitału własnego wyniósł 3 081,94 tys. zł, tj. 10,68%, co wynika z osiągnięcia zysku netto na poziomie Grupy Kapitałowej.

Zobowiązania, które wraz z rezerwami stanowiły 26,20% stanu pasywów w stosunku do 26,49% w roku ubiegłym, nie uległy istotnej zmianie.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się do roku ubiegłego o kwotę 5 1934 tys. zł (o 76,8%), z tego spadło zadłużenie w pożyczkach oraz stan kredytów długoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 6 524,2 tys. zł, tj. o 124,8%, co jest głównie skutkiem otrzymania zaliczki na poczet przyszłej sprzedaży nieruchomości.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

tys. zł.

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	Dynamika 2016/2015 %
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 769,18	4 566,20	42,40
Koszty działalności operacyjnej	8 818,40	4 312,47	48,90
Zysk/ strata ze sprzedaży	1 950,78	253,73	13,01
Pozostałe przychody operacyjne	286,31	7 960,01	-
Pozostałe koszty operacyjne	357,57	626,94	175,33
Wynik z działalności operacyjnej	1 879,53	7 586,80	703,65
Przychody finansowe	36,60	34,01	92,95
Koszty finansowe	455,62	270,37	59,34
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1 460,51	7 350,44	503,28
Odpis wartości firmy	560,78	196,10	34,97
Wynik brutto	2 021,28	7 546,55	373,36
Podatek dochodowy	366,98	1 422,98	387,75

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

Handwritten signature



Zyski/straty mniejszości	46,67	606,55	-
Wynik netto	1 607,63	5 517,02	343,18

Przychody Grupy Kapitałowej spadły w porównaniu do roku 2015 o 6 214 tys. zł, tj. o 57,6%. Jest to głównie spowodowane spadkiem przychodów ze sprzedaży towarów handlowych w Spółce dominującej.

Jednocześnie koszty działalności operacyjnej spadły o 65% (4 505,9 tys. zł). Relacja taka spowodowała osiągnięcie zysku na sprzedaży w wysokości 253,71 tys. zł, podczas, gdy w roku 2015 wyniósł 1 950,78 tys. zł.

Na pozostałej działalności operacyjnej osiągnięto zysk w kwocie 7 333,1 tys. zł, która jest efektem transakcji sprzedaży nieruchomości. Strata na działalności finansowej wyniosła 236,4 tys. zł i wynika z ponoszenia odsetek od kredytów bankowych i pożyczek.

Odpis ujemnej wartości firmy wyniósł 196,1 tys. zł i zmniejszy się w związku z rozwiązaniem części wartości firmy.

W okresie objętym badaniem Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk brutto w kwocie 7 546,5 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 5 517 tys. zł (w roku 2015 – wystąpił zysk netto w wysokości 1 607,63 tys. zł.)

Różnica pomiędzy wynikiem brutto i wynikiem netto Grupy Kapitałowej w roku 2016 dotyczy:
podatku dochodowego w kwocie 1 423,0 tys. zł;
zysku udziałowców mniejszościowych 606,5 tys. zł.

Zgodnie z danymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym, sprawozdaniu z działalności oraz uzyskanymi w trakcie badania sprawozdana finansowego nie stwierdza się zagrożenia kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej w najbliższym okresie.

B. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

1. Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej QUART Development SA we Wrocławiu za 2016 rok, które obejmuje:

- Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok;
- - wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 45 795 599,70 zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w kwocie 5 517 021,89 zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 11 506 712,89 zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie o kwotę 3 081 947,18 zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

2. Badanie sprawozdania skonsolidowanego zostało przeprowadzone stosownie do przepisów:

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



3. W trakcie badania sprawozdania skonsolidowanego stwierdziliśmy, że:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej QUART Development SA zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę;
- W toku konsolidacji dokonano odpowiednich, istotnych wyłączeń w zakresie przychodów i kosztów z operacji dokonanych pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, wzajemnych rozrachunków pomiędzy Spółkami oraz wartości posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitałach jednostek zależnych.

4. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i nie występują bezpośrednie zagrożenia kontynuacji działalności w okresie następującym po roku badanym.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia będąca odrębnym dokumentem. Raport niniejszy zawiera 12 kolejno ponumerowanych stron podpisanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część dokumentacji stanowią :

- skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2016 r.;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01. do dnia 31.12.2016 r.;
- informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok 2016;
- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

Romualda Nowak

Nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 19 maja 2017 r.



VI. OŚWIADCZENIA

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

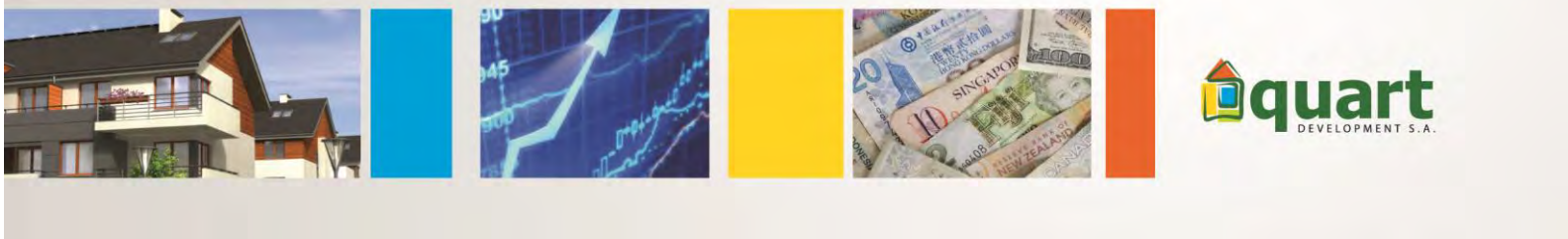
Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 rok i dane porównywalne za 2015 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Prezes Zarządu
Michał Rataj

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że biegły uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 2016 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. 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