

**JEDNOSTKOWY
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>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK.....</i>	<i>5</i>
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>26</i>
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	<i>41</i>
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	<i>76</i>
<i>VII.</i>	<i>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK</i>	<i>77</i>
<i>VIII.</i>	<i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY.....</i>	<i>77</i>
<i>IX.</i>	<i>WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....</i>	<i>77</i>
<i>X.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE.....</i>	<i>77</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 jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2016 rok.

W 2016 r. przychody Spółki wyniosły 2.768 tys. zł w porównaniu do 7.801 tys. zł przychodów w 2015 r. Spółka poniosła stratę netto w wysokości 345 tys. zł. 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 też sprzedaż działek budowlanych w Legnicy, posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej i przygotowywała do tego kolejne działki.

Istotnym wydarzeniem w 2016 r. była sprzedaż nieruchomości 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.

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

*Z poważaniem
Zarząd Quart Development S.A.*



II. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej zaprezentowano jednostkowe wybrane dane finansowe QUART DEVELOPMENT S.A. za rok 2016 oraz dane porównawcze za 2015 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EURO	
	2016	2015	2016	2015
Przychody netto ze sprzedaży	2 768 849	7 801 254	632 778	1 864 188
Koszty działalności operacyjnej	2 751 556	6 453 437	628 827	1 542 114
Zysk ze sprzedaży	17 292	1 347 817	3 952	322 074
Zysk z działalności operacyjnej	-221 541	1 345 748	-50 630	321 580
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-329 887	1 164 363	-75 391	278 236
Zysk netto	-345 460	961 127	-78 950	229 671
Aktywa trwałe	11 216 684	11 453 022	2 535 417	2 687 556
Aktywa obrotowe	20 134 109	20 987 818	4 551 110	4 924 984
Aktywa razem	31 350 793	32 440 840	7 086 526	7 612 540
Kapitał własny	28 330 683	28 676 142	6 403 861	6 729 119
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 461 534	1 903 542	330 365	446 684
Zobowiązanie długoterminowe	1 203 200	1 510 400	271 971	354 429
Razem zobowiązania	3 020 111	3 764 698	682 665	883 421
Pasywa razem	31 350 793	32 440 840	7 086 526	7 612 540
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	732 627	4 534 360	167 431	1 083 531
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	113 228	79 167	25 877	18 918
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-831 995	-4 607 421	-190 140	-1 100 990
Przepływy pieniężne netto	13 860	6 106	3 168	1 459

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



III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK

QUART DEVELOPMENT S.A.
UL. FABRYCZNA 19
53-609 WROCŁAW
NIP 6642871207

(zawiera jednostki)

BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31-12-2016 R

AKTYWA	(wersja pełna)		PASYWA		
	Stan na 31-12-15	Stan na 31-12-2016		Stan na 31-12-15	Stan na 31-12-2016
A. Aktywa trwałe	11 453 023,14	11 216 684,42	A. Kapitał (fundusz) własny	28 676 142,25	28 330 682,50
I. Wartości niematerialne i prawne	247 685,92	165 123,88	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	—	—	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	—	—
2. Wartość firmy	—	—	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	—	—
3. Inne wartości niematerialne i prawne	247 685,92	165 123,88	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	15 833 587,52	16 794 714,73
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	—	—	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	—	—
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 331 356,46	4 199 658,70	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowo	—	—
1. Środki trwałe	4 233 356,46	4 101 858,70	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-948 572,48	-948 572,48
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	VIII. Zysk (strata) netto	961 127,21	-345 459,75
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 990 374,05	1 879 442,85	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	—	—
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 656,50	3 370,50	X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 764 697,58	3 020 110,67
d) środki transportu	77 052,85	61 642,33	I. Rezerwy na zobowiązania	350 755,41	355 376,41
e) inne środki trwałe	3 859,86	1 299,62	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 186,00	33 787,00
2. Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	— długoterminowa	—	—
1. Od jednostek powiązanych	—	—	— krótkoterminowa	—	—
2. Od pozostałych jednostek	—	—	3. Pozostałe rezerwy	321 569,41	321 569,41
IV. Inwestycje długoterminowe	6 456 700,00	6 483 130,00	— długoterminowe	—	—
1. Nieruchomości	—	—	II. Zobowiązania długoterminowe	1 510 400,00	1 203 200,00
2. Wartości niematerialne i prawne	—	—	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 456 700,00	6 483 130,00	2. Wobec pozostałych jednostek	1 510 400,00	1 203 200,00
a) w jednostkach powiązanych	6 406 900,00	6 425 050,00	a) kredyty i pożyczki	1 510 400,00	1 203 200,00
— udziały lub akcje	—	—	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	—	—
— inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
— udzielone pożyczki	—	—	d) inne	0,00	0,00
— w jednostkach powiązanych	49 800,00	50 080,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 903 942,17	1 461 554,26
— udziały lub akcje	49 800,00	50 080,00	1. Wobec jednostek powiązanych	7 049,87	244 064,32
— inne papiery wartościowe	—	—	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 049,87	39 264,32
— udzielone pożyczki	0,00	0,00	— do 12 miesięcy	—	—
— w jednostkach powiązanych	—	—	— powyżej 12 miesięcy	—	—
— inne inwestycje długoterminowe	—	—	b) inne	0,00	204 800,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	417 279,76	368 541,84	2. Wobec pozostałych jednostek	1 896 492,30	1 217 445,94
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 311,00	2 359,00	a) kredyty i pożyczki	1 412 047,19	844 872,15
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	403 968,76	366 182,64	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	—	—
B. Aktywa obrotowe	20 587 817,69	20 134 108,75	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
I. Zapasy	19 200 193,47	18 020 090,22	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	269 821,98	143 848,57
1. Materiały	65 388,72	65 388,72	— do 12 miesięcy	238 280,33	110 305,94
2. Polprodukty i produkty w toku	1 803 911,63	1 671 402,09	— powyżej 12 miesięcy	33 541,63	33 541,63
3. Produkty gotowe	1 107 538,13	692 087,51	e) zaliczki otrzymane na dostawy	89 430,66	97 560,96
4. Towary	16 223 354,98	15 591 211,60	f) zobowiązania wekslowe	—	—
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	79 308,58	107 287,48
II. Należności krótkoterminowe	1 055 628,22	1 371 355,58	h) z tytułu wynagrodzeń	45 863,69	28 900,78
1. Należności od jednostek	841 134,51	930 024,52	i) inne	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy	27 800,18	118 699,19	3. Fundusze specjalne	—	—
— powyżej 12 miesięcy	813 334,33	813 325,33	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	—	—
2. Należności od pozostałych	214 693,71	441 331,06	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	—	—
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy	120 498,81	436 871,03	— długoterminowe	—	—
— powyżej 12 miesięcy	120 498,81	436 871,03	— krótkoterminowe	—	—
b) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	94 196,90	4 460,03			
c) inne	0,00	0,00			
d) dochodzone na drodze sądowej	892 562,98	629 940,68			
III. Inwestycje krótkoterminowe	662 562,98	629 940,68			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	562 465,08	500 147,50			
a) w jednostkach powiązanych	—	—			
— udziały lub akcje	—	—			
— inne papiery wartościowe	562 465,08	500 147,50			
— udzielone pożyczki	—	—			
— w jednostkach powiązanych	89 653,10	95 518,25			
— udziały lub akcje	—	—			
— inne papiery wartościowe	89 653,10	95 518,25			
— udzielone pożyczki	—	—			
— w jednostkach powiązanych	20 414,80	34 274,93			
— środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w kasie i na rachunku	20 414,80	34 274,93			
— inne środki pieniężne	—	—			
— inne aktywa pieniężne	—	—			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	—	—			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 233,02	112 722,27			
Aktywa razem	32 440 839,83	31 350 793,17	Pasywa razem	32 440 839,83	31 350 793,17

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik

Pracownik



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

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA DZIEŃ
31-12-2016 R.**

	31.12.2015 bieżący rok obrotowy	31-12-2016 bieżący rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 801 254,18	2 768 848,56
od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 195 851,70	818 941,30
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	465 075,73	-195 632,05
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 140 328,75	2 145 539,31
Koszty działalności operacyjnej	6 453 437,18	2 751 556,42
Amortyzacja	153 900,27	186 910,95
Zużycie materiałów i energii	101 364,25	88 675,84
Usługi obce	1 476 020,29	455 848,30
Podatki i opłaty, w tym:	241 157,74	200 518,59
podatek akcyzowy		
Wynagrodzenia	730 607,67	685 925,51
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	115 251,78	104 727,77
Pozostałe koszty rodzajowe	30 947,83	25 778,68
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 604 187,35	1 023 170,78
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 347 817,00	17 292,14
Pozostałe przychody operacyjne	250 056,29	134 239,30
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje		
Inne przychody operacyjne	250 056,29	134 239,30
Pozostałe koszty operacyjne	252 125,67	373 072,51
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	26 530,49	29 294,05
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	225 595,18	343 778,46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 345 747,62	-221 541,07
Przychody finansowe	62 848,01	45 350,86
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 200,00	2 400,00
od jednostek powiązanych		
Odsetki, w tym:	49 168,01	34 670,86
od jednostek powiązanych	37 164,47	28 805,71
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	12 480,00	8 280,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	244 232,42	153 696,54
Odsetki, w tym:	242 176,39	153 696,54
dla jednostek powiązanych	81 892,72	4 800,00
Strata ze zbycia inwestycji		
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	2 056,03	0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 164 363,21	-329 886,75
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
Zyski nadzwyczajne		
Straty nadzwyczajne		
Zysk (strata) brutto (I+J)	1 164 363,21	-329 886,75
Podatek dochodowy	203 236,00	15 673,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (K+L-M)	961 127,21	-345 459,75

Prezes Zarządu

Przewodniczący Zarządu
Mihał Rataj

Członek Zarządu

Wrocław, 23.04.2017.
Miejscowe, data

Rwa Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA



QUART DEVELOPMENT S.A.

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31-12-2016

metoda pośrednia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31-12-2015	31-12-2016
I Zysk (Strata) netto	961 127,21	-345 489,75
II Koryrekty razem	3 573 232,97	1 078 086,90
1. Amortyzacja	155 900,27	166 910,95
2. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	167 336,59	121 773,76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	26 530,49	29 294,05
5. Zmiana stanu rezerw	9 636,00	-4 621,00
6. Zmiana stanu zapasów	3 124 337,34	1 180 103,25
7. Zmiana stanu należności	-237 712,32	-275 619,54
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	128 337,36	-118 540,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przecho-	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	239 060,16	-24 751,33
11. Inne korekty	-38 457,92	-4 704,55
III Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	4 534 360,18	733 627,15
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I Wpływy	173 086,78	134 691,50
1. Zysne wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	25 203,25	21 138,21
2. Zysne inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	12 883,53	8 353,29
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	12 883,53	8 353,29
4. Zysne aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	1 200,00	2 400,00
- udziały w zyskach z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
- odsetki	11 683,53	6 153,29
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	135 000,00	105 000,00
II Wydatki	93 919,41	21 463,41
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	81 319,41	3 313,41
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	12 600,00	18 150,00
- nabycie aktywów finansowych	12 600,00	18 150,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	79 167,37	113 228,09
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I Wpływy	350 000,00	200 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	350 000,00	200 000,00
3. Emisje dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II Wydatki	4 957 421,31	1 031 995,11
1. Nabycie udziałów (akcji) w innych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż w-płaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 504 203,24	861 716,50
5. W-splata dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu zmiany zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Platności zobowiązań z tytułu umów finansowania	16 325,38	0,00
8. Opłaty	436 891,79	170 278,61
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-4 607 421,31	-831 995,11
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III)+B.III)+C.III)	6 106,24	13 860,13
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	6 106,24	13 860,13
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Średni pieniężne na początek okresu	14 308,50	20 414,80
G. Średni pieniężne na koniec okresu (F+E.D), w tym	20 414,80	34 274,93
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
suma kontrolna	0,00	0,00

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu
Michał Rataj

Członek Zarządu

Pracownik
Miejscowość, data

Ewa Olszewska

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych



Zest. zmian w kap. wł.

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

	01-01-2015-31-12-2015	01-01-2016-31-12-2016
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	28 597 848,82	28 676 142,25
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	28 597 848,82	28 676 142,25
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		
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		
3. Akcje własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu		
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15 833 587,52	15 833 587,52
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	961 127,21
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	961 127,21
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- przeznaczenie zysku z 2015 roku		961 127,21
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15 833 587,52	16 794 714,73
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

Strona 1



Zest. zmian w kap. wł.

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

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	-948 572,48	-948 572,48
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-948 572,48	-948 572,48
a) zwiększenie ...	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (WF za rok 2015)	0,00	0,00
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-948 572,48	-948 572,48
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	961 127,21	-345 459,75
a) zysk netto	961 127,21	
b) strata netto		-345 459,75
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	28 676 142,25	28 330 682,50
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	28 676 142,25	28 330 682,50

Prezes Zarządu
Prezes Zarządu
Członek Zarządu
Wrocław, 28.04.2014

Michał Rataj
Ewa Oleżewska
Edna Oleś
GŁÓWNA KSIĘGOWA



Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego
za rok 2016 r.
QUART DEVELOPMENT S.A.



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o Spółce.

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

Spółka została zawarta na czas nieokreślony.

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

— działalność jest prowadzona :

- * Sulistrowice , 55-050 Sobótka
- * Bielany Wrocławskie ul. Ogrodowej
- * Wrocław ul. Fabryczna 19

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

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

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

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

- a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
- b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.
- c) Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres.
- d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.
- e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.

3. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. I





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

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

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

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

Dla amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity; Dz. U. z 2016 r., poz. 1888) -

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :

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

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

b) Inwestycje o charakterze trwałym :

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

c) Inwestycje krótkoterminowe.

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

d) Zapasy.

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

e) Należności i zobowiązania.

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

f) Środki pieniężne.

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

g) Kapitały.

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

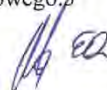
h) Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwę na zobowiązania przyszłe (zdarzenia) - przypadające do zwrotu spadkobiercom.

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry koszty dotyczące posiadanych nieruchomości – odsetki, opłaty

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.³





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31-12-2016 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Wynik finansowy.

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

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

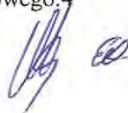
Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to koszt własny sprzedanych towarów, który jest współmierny do przychodów ze sprzedaży.

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

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.⁴





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2016	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2016	stan na 01-01-2016	zwiększenia	przebieg. (+/-)	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	448566,82	0,00	0,00	4941,00	443625,82	200880,90	82562,04	0,00	4941,00	278501,94	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	448566,82	0,00	0,00	4941,00	443625,82	200880,90	82562,04	0,00	4941,00	278501,94	247685,92	165123,88

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

2. Zestawienie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie
<i>Wartość brutto</i>							
stan na 01-01-2016	2156133,20	2210392,67	69192,08	398105,79	130054,72	98000,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	3313,41	0,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	3313,41	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	52059,12	19121,05	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	52059,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	19121,05	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2016	2156133,20	2158333,55	50071,03	398105,79	133368,13	98000,00	0,00
<i>Umorzenie</i>							
stan na 01-01-2016	0,00	220018,62	63295,58	321052,94	126154,86	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	60498,94	2526,00	15410,52	5913,45	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja	0,00	60498,94	2526,00	15410,52	5913,45	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	1626,86	19121,05	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	1626,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	19121,05	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2016	0,00	278890,70	46700,53	336463,46	132068,31	0,00	0,00
<i>Wartość netto</i>							
stan na 01-01-2016	2156133,20	1990374,05	5896,50	77052,85	3899,86	98000,00	0,00
stan na 31-12-2016	2156133,20	1879442,85	3370,50	61642,33	1299,82	98000,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

b) Tabela środków trwałych.

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

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek długoterminowych .

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

– Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :

- Spółka nabyła akcje SPOMASZ S.A o wartości 18 150 zł
- SPOMASZ S.A na dzień 31 grudnia spółka posiada akcje o łącznej wartości : 3 925 050 zł oraz
- na dzień 31 grudnia 2016 posiada udziały o wartości 2 500 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

- **Spółka na dzień 31-12-2016 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 58 080 zł.**
- Na dzień 31-12-2016 Podwyższono wartość akcji w pozostałych jednostkach o kwotę 8 280 zł.

IV. Zapasy.

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- Towary – zakup gruntów 15 591 211,90 zł
- Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 1 671 402,09 zł
- Produkty gotowe (mieszkania) – 692 087,51 zł
- Materiały (kruszywa) - 65 388,72 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 2 359 zł

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- Koszty – opłata patentowa 10 lat – 1 044 zł
- Koszty sprzedaży Legnica 8 180 zł
- Koszty sprzedaży Legnica działka 4/3 12 375 zł
- Koszty finansowania zapasów towarów 73 049,27 zł
- Koszty finansowania -dot. inwestycji Bielany – 271 534,57 zł

VI. Należności krótkoterminowe.

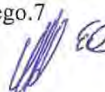
Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 116 699,19 zł

Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 813 325,33 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

	31 grudzień 2016 zł
Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)	436 871,03
do 12 miesięcy	492 463,84
Odpisy aktualizujące wartość należności	55 592,81
Należności z tytułu podatków dotacji ,ubezp. społ. i zdrowotnych	4 460,03
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych	0,00
Γ należny z niepotwierdzonych faktur korygujących	0,00
VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach	4256,50
Pozostałe podatki	203,53
Pozostałe należności :	0,00
Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe	0,00
Inne :	0,00
Łączne należności :	441 331,06

Odpisy aktualizujące wartość należności :	Stan na 01-01-2016	38 907,82 zł
	Zmniejszenia (rozwiązanie rezerwy)	3 690,00 zł
	Zwiększenia (utworzenie rezerwy)	20 374,99 zł
	Stan na 31-12-2016	55 592,81 zł

VII. Krótkoterminowe aktywa finansowe .

W jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	582 495,08	0	692 562,98
Zwiększenia	0,00	0,00	28 805,71	0	28 805,71
Zmniejszenia	0,00	0,00	111 153,29	0	111 153,29
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	500 147,50	0	500 147,50
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	500 147,50	0,00	500 147,50

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8

CLB EQ



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	89 653,10	20 414,80	110 067,90
Zwiększenia	0,00	0,00	5 865,15	4 178 381,39	4 184 246,54
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	4 164 521,26	4 164 521,26
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	95 518,25	34 274,93	129 793,18
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	95 518,25	34 274,93	129 793,18

II. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

	31 grudnia 2016 zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość, w tym:	
Polisy ubezpieczeniowe	10 597,43
Prenumeraty opłaty roczne	3 954,13
Koszty podziału działek	82 670,71
Koszty postępowania sądowego	15 500,00
	112 722,27

IX. Kapitał podstawowy.

	31 grudzień 2016 zł
Stan na początek roku obrotowego	12 830 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	0,00
Zmniejszenia	
Stan na koniec roku obrotowego	12 830 000,00

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

X. Wynik finansowy.

Strata netto za okres obrotowy 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 wynosi 345 459,75 zł. Pokrycie straty proponuje się zyskami wypracowanymi w kolejnych okresach prowadzenia działalności.

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :

	31 grudzień 2016 zł
Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych – okres spłaty od 1 do 3 lat	0,00 zł
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	0,00zł

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2016 zł
Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	1 203 200,00
<u>Inne zobowiązania finansowe (leasing)</u>	<u>0,00</u>
Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :	1 203 200,00

XII. Zobowiązania krótkoterminowe :**A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :**

	31 grudzień 2016 zł
Z tytułu dostaw i usług	39 284,32
<u>Inne (pożyczki otrzymane)</u>	<u>204 800,00</u>
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	244 084,32

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2016 zł
.. tytułu dostaw i usług	
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	110 306,94
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	<u>33 541,63</u>
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług	143 848,57
Kredyty bankowe i pożyczki	844 872,15
Inne zobowiązania finansowe	0,00
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	97 560,96
Zobowiązania inne (umowy zlecenie)	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych :

	31 grudzień 2016 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00
Podatek VAT	62 231,00
Podatek PIT 8ar	3 192,00
Podatek od płac PIT 4	11 028,00
Składki ZUS 51,52,53	25 816,48
Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych :	102 267,48
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.	28 900,78

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 1 217 449,94 zł.

XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

*hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 8 500 000,00 na rzecz -Bank Spółdzielczy w Oleśnicy,
NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)

*hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 800 000,00 na rzecz – Bank Spółdzielczy w Oleśnicy.
Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)

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

XIV. Rozliczenia międzyokresowe .

Stan na 31 grudzień 2016 - 0,00 zł.

XV. Zobowiązania warunkowe.

Nie wystąpiły.

XVI. Aktywa i pasywa wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu :

Zobowiązania z tytułu kredytów :

- krótkoterminowe z okresem spłaty do 12 miesięcy : 844 872,15 zł
- długoterminowe z okresem spłaty powyżej 12 miesięcy : 1 203 200,00 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

2.

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

31 grudzień 2016
zł

Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	623 703,70
I usługi najmu	195 237,60
zetaż towarów	2 145 539,31
Sprzedaż materiałów	0,00
Sprzedaż wewnątrzwspólnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	0,00
Sprzedaż łączna	2 964 480,61

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

STRATA BRUTTO	329886,75
(+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	2512,65
ODSETKI NKUP	6760,86
SKŁADKI ZUS ZA 12/2016	8338,61
Umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2017	1675,45
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE AKCJI	
nie zapłacone w terminie FV	0,00
	0,00
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	0,00
Razem:	322855,62
Amortyzacja stanowiąca KUP	11639,52
Koszt faktur zapłaconych po terminie	5631,60
umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2016 i SKŁADKI ZUS za 12/2015	14463,95
Razem pomniejszenie KUP	31735,07
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NKUP – od pożyczek udzielonych	41998,44
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	8280,00
Razem:	50278,44
strata	89044,64
Odliczenia od dochodu:	
Ulga inwestycyjna	
Darowizny	
Strata z lat ubiegłych	0,00
Inne	
Razem:	0,00
Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)	-89044,64
Podatek dochodowy bieżący	0,00
Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat	15573,00
Strata netto	345459,75

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

III) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

W roku 2016 spółka poniosła nakłady na zakup innych środków trwałych w wartości netto 3 313,41 zł.
Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2017 roku.
Spółka nie poniosła ani nie planuje ponieść nakładów na ochronę środowiska.

IV) Działalność zaniechana.

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

V) Zyski nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

VI) Straty nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

VII) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	732627,15
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	113228,09
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-831995,11

VIII) Transakcje zawarte przez spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi :
Nie wystąpiły.

IX) Zatrudnienie.

Na dzień 31 grudnia 2016 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 6 osób.

X) Wynagrodzenie wypłacone Prezesowi Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie brutto : Wartość wynagrodzenia wypłacona Prezesowi Zarządu w kwocie brutto wynosiła 186 351,83 zł.

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

XII) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta : Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

sprawozdania za rok 2016 wynosi 8000 zł netto.

XIII) Zdarzenie po dacie bilansu : Nie wystąpiły.

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

XV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

Koszt dotyczące najmu pomieszczeń biurowych w roku 2016 65 747,46 zł netto

Przychody z tytułu indeksacja i najem pom. biurowego w roku 2016 72 268,30 zł netto

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła akcje : SPOMASZ S.A o wartości 18 150 zł

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

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : ok 90,52%

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

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

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

XVIII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Członek zarządu :

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych


Ewa Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wrocław, 28-04-2017

Miejscowość i data sporządzenia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.15



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2016

(za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.)

2017-05-10





SPIS TREŚCI:

Informacje ogólne o spółce.

Działalność gospodarcza spółki

Kapitały spółki

Sytuacja majątkowa spółki

Władze spółki , struktura organizacyjna

Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Opis podstawowych ryzyk



I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

Przedmiot działalności:

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



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

II. Działalność spółki w roku 2016.

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

W 2016 roku zakończono budowę infrastruktury uzbrojenia sieci na kolejnych etapach sprzedaży w Legnicy. Dzięki temu uzyskano uzbrojenie całości terenu co przyczyniło się do doskonałej sprzedaży działek budowlanych w Legnicy. Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnych działek budowlanych do sprzedaży. Opracowano koncepcje podziału dalszego terenu.

Ponadto w 2016 Spółka realizowała sprzedaż działek budowlanych w Legnicy. Działki cieszą się znacznym powodzeniem a w szczególności po zakończeniu wykonania uzbrojenia.

Strategia rozwojowa Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A. w roku 2016 uległa zmianie. Nieruchomość będąca w posiadaniu SPOMASZ SA została sprzedana zewnętrznemu inwestorowi i a środki które spółka pozyska w ramach wykonania umowy będą przekazana na kolejne inwestycje,



III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

Sytuacja majątkowa spółki

Majątek Spółki:

Aktywa trwałe	11 216 694,42
Aktywa obrotowe	20 134 108,75
Aktywa razem	31 350 793,17

Wyniki Finansowe Spółki:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 768 848,56
Koszty działalności operacyjnej	2 751 556,42
Pozostałe koszty operacyjne	373 072, 51
Przychody Finansowe	45 350,86
Koszty finansowe	153 696,54
Zysk / Strata z działalności operacyjnej	-329 886,75
Zysk / Strata brutto	-329 886,75
Podatek dochodowy	15 573
Zysk / Strata netto	-345 459,75

IV. Władze spółki

Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000324518.



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

1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2016 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2016 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

3. Akcjonariat Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2016 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10.313.546	44,72%
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	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	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%



	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%
--	------	------------	---------	------------	---------

4. Opis działalności

Quart Development S.A. prowadzi działalność inwestycyjno – deweloperską na terenie województwa dolnośląskiego, głównie w okolicach Wrocławia, w samym Wrocławiu, a także w Legnicy (byłe miasto wojewódzkie mające ok. 100 tys. mieszkańców). Spółka zwykle kupuje gotowe projekty zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej), a także duże powierzchnie gruntów i dzieli je na mniejsze działki budowlane, następnie sprzedaje z zyskiem. Zarobione pieniądze lokuje w kolejne nieruchomości, które również są przygotowywane do podziału i sprzedaży, jako działki pod zabudowę jednorodzinną lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.

Przebieg procesu realizacji projektów

Realizacja każdego projektu przebiega wieloetapowo i rozpoczyna się od wyszukania potencjalnych gruntów, nieruchomości i/lub projektów budowlanych. Następnie potencjalny grunt i projekt są poddawane analizie opłacalności inwestycji. Po nabyciu nieruchomości/projektu Spółka zleca przygotowanie dokumentacji projektowej i występuje o uzyskanie pozwolenia na budowę. Quart Development zleca prace budowlane przedsiębiorstwu budowlanym, nadzorując przebieg inwestycji. Jednocześnie prowadzone są działania sprzedażowe. Dla każdej inwestycji tworzona jest indywidualna strategia marketingowa.

Analiza otoczenia konkurencyjnego

Na rynku Wrocławskim działa wielu deweloperów, którzy budują w samym Wrocławiu, a także na jego obrzeżach. Firmy te przeważnie prowadzą jednocześnie kilka inwestycji budowlanych, co powoduje, że łatwiej jest im zaoferować poszukiwany produkt kupującemu.

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie niż 1 m² niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie – grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

V. Spółki zależne

a. Quartus Sp. z o.o.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 61, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



Emitent posiada 100% udziałów w spółce Quartus Sp. z o.o. Spółka została powołana do zarządzania nieruchomościami posiadanymi przez Quart Development S.A.

Quartus Sp. z o.o. ma w swojej strategii nabywać, od spółki matki, nieruchomości tj. lokale mieszkalne lub biurowe oraz gotowe inwestycje do dalszego przeznaczenia komercyjnego (pod wynajem długoterminowy). Środki finansowe potrzebne na tego typu inwestycje pochodzą będą z kredytów bankowych (długoterminowych) lub na początku działalności z pożyczek, ale 2011 r. od spółki matki.

QUARTUS Sp. z o.o. zakupiła jeden lokal na licytacji komorniczej, który pochodzi z inwestycji już zakończonych przez Quart Development S.A. i został przygotowany pod wynajem dla klienta. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development S.A. i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development S.A.

QUARTUS Sp. z o.o. nie zatrudnia osób w przeliczeniu na pełne etaty.

Konsolidacja metodą pełną.

b. Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Emitent posiada 90,38% akcji Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Zakład należący do przejmowanej spółki rozpoczął działalność w 1953 r. i od początku istnienia produkuje maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego, głównie mięsnego. W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w pracowniczą spółkę akcyjną. Obecnie głównym aktywem przejmowanej spółki jest prawo wieczystego użytkowania gruntu (1,9 ha) położonego przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Nieruchomość częściowo wykorzystywana była na prowadzenie własnej działalności produkcyjnej. Pozostałą część nieruchomości spółka oddaje w najem. Emitent nie jest zainteresowany rozwojem działalności produkcyjnej w przejmowanej spółce. Działalność ta została w 2011 r. wydzielona do nowoutworzonej spółki SPOMASZ Wrocław Produkcja Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

„SPOMASZ” S.A. zatrudnia 3 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Konsolidacja metodą pełną.

VI. Strategia działania

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok. 5800 brutto za m²). Rozrzut cen jest pomiędzy 5.000 – 8.000 zł brutto za m², nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 5.400 zł brutto za m². Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje



trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

Strategią i mottem przewodnim w działalności Quart Development jest dopasowywanie się do aktualnego rynku na bieżąco, aby być jak najbardziej elastycznym dla klienta. Spółka pozwala klientom na wiele zmian w kupowanych przez nich mieszkaniach. W czasie budowy Emitent zmienia projekt wprowadzając wszystkie te zmiany jako projekt zamienny i kontynuuje budowę.

Spółka zamierza pozostać organizacją szybko reagującą na potrzeby rynku i oczekiwania klientów w czym upatruje swojej przewagi konkurencyjnej.

Poza projektami inwestycyjnymi na sprzedaż Quart Development powołał do życia spółkę Quartus Sp. z o.o., która będzie kupować jeden lub maksymalnie dwa lokale z inwestycji już zakończonych przez spółkę matkę i przygotowywać je pod wynajem dla klienta. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development.

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2017 roku zamierzamy rozpocząć inwestycję mieszkaniową Bielany III.

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

Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości SPOMASZ SA zarząd przeznaczy na budowę bazy gruntów w różnych lokalizacjach

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

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

VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń



Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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



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 KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania



takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

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

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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



Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

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

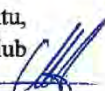
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej 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, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w 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



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 KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka dokonuje na etapie przed koncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

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

Michał Bataj



Prezes Zarządu

QUART DEVELOPMENT S.A.



V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu

**Quart Development
Spółka Akcyjna
we Wrocławiu**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego **Quart Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, za rok obrotowy 2016, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
31 350 793,17 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w wysokości:
(-) 345 459,75 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę:
(-) 345 459,75 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę:
13 860,13 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółki **Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu** oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z dnia 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki **Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu** jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.





Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki **Quart Development S.A.** zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

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

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

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

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) prezentuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej **Quart Development S.A.** na dzień 31.12.2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są

 2



zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce **Quart Development S.A.** i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Romualda Nowak nr ew. 2786

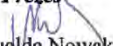
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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.



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

OPINIA I RAPORT

**Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2016 ROK**

QUART Development S.A.

we Wrocławiu

WROCLAW 2016 r.



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

OŚWIADCZENIE
Kluczowego Biegłego Rewidenta

Romualda Nowak nr ew. 2786

Dotyczące badania na dzień 31 grudnia 2016 roku

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

Oświadczam niniejszym, co następuje :

1. Nie posiadam udziałów, akcji ani innych tytułów własności w jednostce badanej lub jednostce z nią powiązanej.
2. Nie jestem i w żadnym z ostatnich trzech lat nie byłam :
 - Przedstawicielem prawnym (pełnomocnikiem),
 - Członkiem organów nadzorczych, zarządczych, administrujących,
 - Pracownikiemjednostki badanej, lub jednostki z nią powiązanej.
3. W ostatnich trzech latach nie uczestniczyłam w prowadzeniu ksiąg rachunkowych ani w sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki badanej.
4. Nie osiągnęłam w ciągu ostatnich pięciu lat 40 % mojego rocznego przychodu z tytułu usług świadczonych na rzecz jednostki badanej, lub jednostek z nią powiązanych.
5. Nie jestem małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia ani związanym z z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osoba będącą członkiem organów nadzorujących, zarządzających lub administrujących jednostki, jednostki badanej ani nie jestem związana z tymi osobami z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli.
6. Nie uczestniczyłam w podejmowaniu decyzji przez jednostkę badaną w zakresie mającym związek ze świadczonymi usługami.
7. Nie występuje naruszenie etyki o którym mowa w rozdziałach 290 i 291 Kodeksu Etyki Zawodowej Księgowych IFAC.
8. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 19 maja 2017 r.





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

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

OŚWIADCZENIE

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

Dotyczące badania sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 r.

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

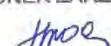
Oświadczamy niniejszym co następuje :

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

Powyższe oświadczenie potwierdzamy w całej rozciągłości.

Wrocław, 19 maja 2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU


Irena Piócka-Janiszewska

PREZES ZARZĄDU


Romualda Nowak



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

OŚWIADCZENIE
Biegłego Rewidenta

Irena Płocka – Janiszewska

nr ew. 3312

Dotyczące badania na dzień 31 grudnia 2016 roku

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

Oświadczam niniejszym, co następuje :

1. Nie posiadam udziałów, akcji ani innych tytułów własności w jednostce badanej lub jednostce z nią powiązanej.
2. Nie jestem i w żadnym z ostatnich trzech lat nie byłam :
 - Przedstawicielem prawnym (pełnomocnikiem),
 - Członkiem organów nadzorczych, zarządczych, administrujących,
 - Pracownikiemjednostki badanej, lub jednostki z nią powiązanej.
3. W ostatnich trzech latach nie uczestniczyłam w prowadzeniu ksiąg rachunkowych ani w sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki badanej.
4. Nie osiągnęłam w ciągu ostatnich pięciu lat 40 % mojego rocznego przychodu z tytułu usług świadczonych na rzecz jednostki badanej, lub jednostek z nią powiązanych.
5. Nie jestem małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia ani związanym z z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą będącą członkiem organów nadzorujących, zarządzających lub administrujących jednostki, jednostki badanej ani nie jestem związana z tymi osobami z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli.
6. Nie uczestniczyłam w podejmowaniu decyzji przez jednostkę badaną w zakresie mającym związek ze świadczonymi usługami.
7. Nie występuje naruszenie etyki o którym mowa w rozdziałach 290 i 291 Kodeksu Etyki Zawodowej Księgowych IFAC.
8. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 19 maja 2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU


Irena Płocka-Janiszewska

PREZES ZARZĄDU


Romualda Noibak



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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu

Quart Development Spółka Akcyjna we Wrocławiu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, za rok obrotowy 2016, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
31 350 793,17 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w wysokości:
(-) 345 459,75 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę:
(-) 345 459,75 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę:
13 860,13 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółki **Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu** oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z dnia 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki **Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu** jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.





Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki **Quart Development S.A.** zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

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

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

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

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) prezentuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej **Quart Development S.A.** na dzień 31.12.2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są



zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce **Quart Development S.A.** i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

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
Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Romualda Nowak
Nr ew. 2786

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

RAPORT

**z badania sprawozdania finansowego
na dzień 31.12.2016 roku**

Quart Development S.A.

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.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłych rewidentów:

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

Kluczowym biegłym rewidentem w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000) jest Romualda Nowak.

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

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2016 został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą z dnia 9.03.2017 r.





A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane porządkowe i informacje wstępne

1. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki Quart Development S.A. we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19 w dniach od 02 marca do 28 kwietnia 2017 r. (z przerwami).
2. Badana jednostka jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quart Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.
3. Rejestracja spółki akcyjnej w KRS została dokonana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej w dniu 02.03.2009 r. Numer KRS jest następujący:

0000324518

Aktualny wypis z KRS został sporządzony na dzień 26.04.2017 r.

4. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne;
 - wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich;
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - stawianie rusztowań;
 - wykonywanie robót budowlanych murarskich;
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie;
 - doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
 - inne.Podstawowym zakresem działalności w 2016 roku była działalność deweloperska.
5. 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 28 330 682,50 zł.
6. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2016 roku:
 - Prezes Zarządu – Michał Rataj,Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.
7. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 roku przedstawiał się następująco:
 - Przemysław Jakub Kruszyński;
 - Paweł Jędrzejczyk;
 - Roman Jędrzejczyk;



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 3

- Anna Marcinkowska;
- Jakub Deryng Dymitrowicz.

Na dzień podpisania opinii skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

894 – 287 – 12 – 07

9. Numer statystyczny w systemie REGON jest następujący:

020323147

10. Zatrudnienie na dzień 31.12.2016 roku wynosiło 6 osób, w roku 2015 – 8 osób.

11. Sprawozdanie finansowe spółki na dzień 31.12.2015 r. podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 13 maja 2016 r. wydała opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2015 rok.

Bilans na dzień 31.12.2015 r. wykazywał po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie	32 440 839,83 zł
Rachunek zysków i strat zamykał się zyskiem netto w kwocie	961 127,21 zł.

12. Uchwałą nr 7 z dnia 20 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Quart Development Spółka Akcyjna zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2015.

Uchwałą nr 8 z dnia 20.06.2016 r. zysk roku 2015 w kwocie 961 127,21 postanowiono przeznaczyć na kapitał zapasowy.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21.06.2016 r.;
- złożone w Urzędzie Skarbowym Wrocław Fabryczna w dniu 22.06.2016 r.

14. Badaniem niniejszym objęto:

- księgi rachunkowe za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów obroty w kwocie **31 350 793,17 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. zamykający się stratą netto w kwocie **(-) 345 459,75 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **13 860,13 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie kapitału o kwotę **(-) 345 459,75 zł;**
- wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 1047, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

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



15. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie wystąpiło ograniczenie zakresu badania.
16. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2016 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.
17. Badanie przeprowadzone zostało w części metodą wrywkową, stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte.
18. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowy standard rewizji finansowej, z uwzględnieniem:
 - stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych,
 - w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodność z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

B. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. Ocena sytuacji gospodarczej w 2016 roku

Wyniki działalności gospodarczej Spółki w badanym okresie przedstawiają poniższe zestawienia:

- tabela nr 1 – analiza pionowa bilansu za lata 2014-2016;
- tabela nr 2 – analiza rachunku zysków i strat za lata 2014 - 2016 r.;
- tabela nr 3 – sytuacja finansowa na dzień 31.12.2016 r.;
- tabela nr 4 – analiza wskaźnikowa za lata 2014 – 2016.

Tabela nr 1

Analiza bilansu

AKTYWA (tys. zł)								
Treść	31.12.			Struktura (%)			Dynamika (%)	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	201/2014	2016/2015
Aktywa trwałe	9 124,81	11 453,02	11 216,68	25,52	35,30	35,78	122,93	97,94
Wartości niematerialne i prawne	330,25	247,69	165,12	0,92	0,76	0,53	50,00	66,67
Rzeczowe aktywa trwałe	4 373,11	4 331,36	4 199,89	12,23	13,35	13,40	96,04	96,96
Środki trwałe	4 275,11	4 233,36	4 101,89	11,96	13,05	13,08	95,95	96,89

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 5

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	2 156,13	2 156,13	2 156,13	6,03	6,65	6,88	100,00	100,00
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 103,91	1 990,37	1 879,44	5,88	6,14	5,99	89,33	94,43
- urządzenia techniczne i maszyny	8,57	5,90	3,37	0,02	0,02	0,01	39,33	57,16
- środki transportu	0,00	77,05	61,64	0,00	0,24	0,20	-	80,00
- inne środki trwałe	6,50	3,90	1,30	0,02	0,01	0,00	20,00	33,33
Środki trwałe w budowie	98,00	98,00	98,00	0,27	0,30	0,31	100,00	100,00
Investycje długoterminowe	3 951,62	6 456,70	6 483,13	11,05	19,90	20,68	164,06	100,41
- w jednostkach powiązanych	3 914,30	6 406,90	6 425,05	10,95	19,75	20,49	164,14	100,28
- w pozostałych jednostkach	37,32	49,80	58,08	0,10	0,15	0,19	155,63	116,63
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	469,83	417,28	368,54	1,31	1,29	1,18	78,44	88,32
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54,16	13,31	2,36	0,15	0,04	0,01	4,36	17,72
Inne rozliczenia międzyokresowe	415,67	403,97	366,18	1,16	1,25	1,17	88,09	90,65
Aktywa obrotowe	26 634,50	20 987,82	20 134,11	74,48	64,70	64,22	75,59	95,93
Zapasy	22 324,55	19 200,19	18 020,09	62,43	59,19	57,48	80,72	93,85
Materiały	65,39	65,39	65,39	0,18	0,20	0,21	100,00	100,00
Półprodukty i produkty w toku	3 615,90	1 803,91	1 671,40	10,11	5,56	5,33	46,22	92,65
Produkty gotowe	880,06	1 107,54	692,09	2,46	3,41	2,21	78,64	62,49
Towary	17 760,74	16 223,35	15 591,21	49,67	50,01	49,73	87,78	96,10
Zaliczki na dostawy	2,46	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	-	-
Należności krótkoterminowe	3 298,12	1 055,83	1 371,36	9,22	3,25	4,37	41,58	129,88
Należności od jednostek powiązanych	3 068,76	841,13	930,02	8,58	2,59	2,97	30,31	110,57
- z tytułu dostaw i usług	3 068,76	841,13	930,02	8,58	2,59	2,97	30,31	110,57
Należności od pozostałych jednostek	229,36	214,69	441,33	0,64	0,66	1,41	192,42	205,56
- z tytułu dostaw i usług	141,45	120,50	436,87	0,40	0,37	1,39	308,86	362,56
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń.....	7,91	94,20	4,46	0,02	0,29	0,01	56,37	4,73
- inne	80,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00	-	-
Investycje krótkoterminowe	786,10	692,56	629,94	2,20	2,13	2,01	80,14	90,96
Krótkoterminowe aktywa finansowe	786,10	692,56	629,94	2,20	2,13	2,01	80,14	90,96
w jednostkach powiązanych	665,13	582,50	500,15	1,86	1,80	1,60	75,20	85,86
w pozostałych jednostkach	106,66	89,65	95,52	0,30	0,28	0,30	89,55	106,54
środki pieniężne i aktywa pieniężne	14,31	20,41	34,27	0,04	0,06	0,11	239,54	167,89
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225,74	39,23	112,72	0,63	0,12	0,36	49,93	287,31
Aktywa razem	35 759,31	32 440,84	31 350,79	100,00	100,00	100,00	87,67	96,64

PASywa (tys. zł)								
Treść	31.12.			Struktura (%)			Dynamika (%)	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	201/2014	2016/2015
Kapitał (fundusz) własny	27 715,02	28 676,14	28 330,68	77,50	88,40	90,37	102,22	98,80
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830,00	12 830,00	12 830,00	35,88	39,55	40,92	100,00	100,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	15 833,59	15 833,59	16 794,71	44,28	48,81	53,57	100,00	106,07
Wynik z lat ubiegłych	-642,75	-948,57	-948,57	-1,80	-2,92	-3,03	-	-

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 6

Zysk (strata) netto	-305,82	961,13	-345,46	-0,86	2,96	-1,10	112,96	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 044,30	3 764,70	3 020,11	22,50	11,60	9,63	37,54	80,22
Rezerwy na zobowiązania	341,12	350,76	355,38	0,95	1,08	1,13	104,18	101,32
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19,53	29,17	33,79	0,05	0,09	0,11	173,00	115,84
Pozostałe rezerwy	321,59	321,59	321,59	0,90	0,99	1,03	100,00	100,00
Zobowiązania długoterminowe	2 724,83	1 510,40	1 203,20	7,62	4,66	3,84	44,16	79,66
Wobec pozostałych jednostek	2 724,83	1 510,40	1 203,20	7,62	4,66	3,84	44,16	79,66
- kredyty i pożyczki	2 691,98	1 510,40	1 203,20	7,53	4,66	3,84	44,70	79,66
- inne	32,85	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	4 978,35	1 903,54	1 461,53	13,92	5,87	4,66	29,36	76,78
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	2 067,63	7,05	244,08	5,78	0,02	0,78	11,81	3462,25
- z tytułu dostaw i usług	34,63	7,05	39,28	0,10	0,02	0,13	113,43	557,23
- inne	2 033,00	0,00	204,80	5,69	0,00	0,65	10,07	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 910,72	1 896,49	1 217,45	8,14	5,85	3,88	41,83	64,19
- kredyty i pożyczki	2 570,50	1 412,05	844,87	7,19	4,35	2,69	32,87	59,83
- inne zobowiązania finansowe	11,72	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	-	-
- z tytułu dostaw i usług	90,96	269,82	143,85	0,25	0,83	0,46	158,14	53,31
- zaliczki otrzymane na dostawy	166,68	89,43	97,56	0,47	0,28	0,31	58,53	109,09
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	38,36	79,31	102,27	0,11	0,24	0,33	266,62	128,95
- z tytułu wynagrodzeń	30,38	45,88	28,90	0,08	0,14	0,09	95,12	62,99
- inne	2,12	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	-
Pasywa razem	35 759,31	32 440,84	31 350,79	100,00	100,00	100,00	87,67	96,64

Majątek Spółki w roku 2016 zmniejszył się o 3,36 %, (w porównaniu do roku 2014 - spadł o 12,33%), co stanowi 1 090,05 tys. zł. Aktywa trwałe spadły o 2,06%, natomiast wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się o 4,07% (853,71 tys. zł).

Struktura majątku pozostała na poziomie roku poprzedniego - majątek trwały stanowi 35,78% aktywów (na 31.12.2015r. - 35,30%), majątek obrotowy - 64,22% (na 31.12.2015 r. - 64,70%). Zapasy stanowiące na dzień bilansowy 57,48% aktywów (na 31.12.2015 r. - 59,19%) zmniejszyły się w badanym okresie o 6,15%, tj. o 1 180,10 tys. zł, na co wpłynęło zmniejszenie zapasów towarów - gruntów, głównie w wyniku sprzedaży działek.

O stanie należności krótkoterminowych decyduje kwota należności od spółki powiązanej, która stanowi 67,82% kwoty należności krótkoterminowych. Wzrost należności krótkoterminowych wyniósł 29,88% (315,53 tys. zł), o czym zdecydowało głównie zwiększenie należności od pozostałych jednostek.

Inwestycje krótkoterminowe spadły o 62,62 tys. zł głównie w wyniku spłaty pożyczek udzielonych.

Aktywa na dzień 31.12.2016 roku sfinansowane były:

- kredytami bankowymi i pożyczkami - 6,53%; (na 31.12.2015 r. - 9,01%);
- kapitałami własnymi - 90,37%, (na 31.12.2015 r. - 88,40%);
- pozostałymi pasywami - 3,10%, (na 31.12.2015 r.- 2,59%).

Kapitał własny zmniejszył się w stosunku do stanu na 31.12.2015 roku o kwotę 345,46 tys. zł, co odpowiada kwocie straty za rok 2016.

Zobowiązania ogółem spadły o 21,95% (749,21 tys. zł), z czego długoterminowe - o 20,34%

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



(307,20 tys. zł), i krótkoterminowe – 23,22% (442,01 tys. zł)

Na spadek zobowiązań wpłynęła głównie spłata zadłużenia w kredytach bankowych.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

Treść	2014	2015	2016	Dynamika (%)	
				2016/2014	2016/2015
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 846,73	7 801,25	2 768,85	97,26	35,49
Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 689,24	1 195,85	818,94	14,39	68,48
Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie-)	-3 362,80	465,08	-195,63	5,82	-42,06
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	520,29	6 140,33	2 145,54	412,37	34,94
Koszty działalności operacyjnej	2 792,74	6 453,44	2 751,56	98,53	42,64
Amortyzacja	134,70	153,90	166,91	123,91	108,45
Zużycie materiałów i energii	179,28	101,36	88,68	49,46	87,48
Usługi obce	880,66	1 476,02	455,85	51,76	30,88
Podatki i opłaty	300,46	241,16	200,52	66,74	83,15
Wynagrodzenia	562,10	730,61	685,93	122,03	93,88
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	83,81	115,25	104,73	124,96	90,87
Pozostałe koszty rodzajowe	49,42	30,95	25,78	52,17	83,30
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	602,29	3 604,19	1 023,17	169,88	28,39
Zysk (strata) ze sprzedaży	54,00	1 347,82	17,29	32,02	1,28
Pozostałe przychody operacyjne	241,51	250,06	134,24	55,58	53,68
Pozostałe koszty operacyjne	161,03	252,13	373,07	231,68	147,97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	134,48	1 345,75	-221,54	-164,74	-16,46
Przychody finansowe	81,10	62,85	45,35	77,49	72,16
Koszty finansowe	546,05	244,23	153,70	28,15	62,93
Zysk (strata) brutto	-330,47	1 164,36	-329,89	99,82	-28,33
Podatek dochodowy	-24,65	203,24	15,57	-63,17	7,66
Zysk (strata) netto	-305,82	961,13	-345,46	112,96	-35,94

W tabeli przedstawiono wyniki działalności za lata 2014 – 2016. Kwota przychodów ogółem zmniejszyła się w porównaniu do roku poprzedniego o 5 032,41 tys. zł, z czego:

- przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 818,94 tys. zł, i zmniejszyły się o 376,91 tys. zł, co wynika ze spadku sprzedaży mieszkań;

- przychody ze sprzedaży towarów handlowych – gruntów zmalały w stosunku do roku 2015 o 3 994,79 tys. zł.

Koszty działalności obejmowały koszt własny sprzedanych produktów oraz koszty ogólne działalności. Wynik na sprzedaży – zamyka się zyskiem w kwocie 17,29 tys. zł, podczas gdy w roku 2015 osiągnięto zysk w wysokości 1 347,82 tys. zł. Strata na pozostałej działalności operacyjnej wynika głównie z przekazanej darowizny dla gminy Kobierzyce.

Strata na działalności finansowej dotyczy głównie odsetek od kredytów i pożyczek.

Na wynik finansowy netto złożyły się następujące elementy:



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 8

Treść	2014	2015	2016
wynik brutto ze sprzedaży	53 998,13	1 347 817,00	17 292,14
wynik na pozostałej działalności operacyjnej	80 483,13	- 2,069,38	- 238 833,21
wynik na działalności finansowej	- 464 949,84	- 181 384,41	- 108 345,68
wynik brutto	- 330 468,58	1 164 363,21	- 329 886,75
podatek dochodowy	- 24 651,00	203 236,00	15 573,00
wynik netto	- 305 817,58	961 127,21	- 345 459,75

Tabela nr 3

Sytuacja finansowa na dzień 31.12.2016 r.

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016
1	Kapitały własne	27 715 015,04	28 676 142,25	28 330 682,50
2	Zobowiązania długoterminowe	2 727 131,73	1 543 941,63	1 236 741,63
3	Rezerwy długoterminowe	19 530,00	29 166,00	33 787,00
4	Razem kapitał stały (1+2+3)	30 461 676,77	30 249 249,88	29 601 211,13
5	Majątek trwały	9 124 813,57	11 453 022,14	11 216 684,42
6	Nadwyżka kapitałów finansująca majątek obrotowy (4-5)	21 336 863,2	18 796 227,74	18 384 526,71
7	Majątek obrotowy	26 634 500,84	20 987 817,69	20 189 701,56
8	Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi (7-6)	5 297 637,64	2 191 589,95	1 805 174,85
9	Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami	19,89 %	10,44 %	8,94 %

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić w jakim stopniu uległa zmianie sytuacja finansowa Spółki. Kapitał własny pokrywa w całości aktywa trwałe Spółki i 91,06% aktywów obrotowych. Majątek obrotowy pokryty jest w 8,94 % zobowiązaniami i pozostałymi pasywami. Sytuacja poprawiła się w porównaniu do roku poprzedniego.

Tabela nr 4

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne za 2016 rok

Treść	Wskaźnik	2014 r.	2015 r.	2016 r.
I. Rentowność (%)				
Rentowność sprzedaży netto %	<u>Zysk netto</u> Sprzedaż	x	12,32	x
Rentowność majątku netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan aktywów	x	2,82	x
Rentowność kapitału netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan kapitałów własnych	x	3,41	x

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

[Handwritten signature]



II. Płynność finansowa				
Pokrycie zobowiązań I-go stopnia	<u>Majątek obrotowy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	5,35	11,22	14,10
Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Majątek obrotowy – zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,87	0,96	0,91
Wskaźnik płynności II stopnia	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,01	0,02
III. Wskaźniki rotacji				
Obrót należnościami	<u>Przychody ze sprzedaży</u> Należności z tyt. sprzedaży	1,9	3,5	2,5
Wskaźnik obrotu należnościami	<u>365</u> Obrót należnościami	192	104	146
Obrót zobowiązaniami	<u>Koszty</u> Zobowiązania z tyt. dostaw	37,4	29,8	11,4
Wskaźnik rotacji zobowiązań	<u>365</u> Obrót zobowiązaniami	10	12	32
IV. Wskaźniki obsługi zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa	21,54	10,52	8,50
Pokrycie majątku kapitałem stałym	<u>Kapitał stały</u> Aktywa trwałe	3,34	2,64	2,64
Relacje zobowiązań do kapitałów własnych %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Kapitały własne	27,97	11,91	9,41

Wskaźniki rentowności za 2016 rok są ujemne w wyniku poniesienia straty na poziomie 345,46 tys. zł.

Wskaźniki płynności finansowej określające zdolności do pokrywania własnych zobowiązań krótkoterminowych osiągnęły poziom wyższy od roku poprzedniego i na koniec okres potwierdzają posiadanie przez Spółkę na koniec 2016 roku nadpłynności finansowej. Wskaźnik płynności szybkiej utrzymuje się na niskim poziomie, co jest skutkiem utrzymywania niskich stanów płynnych środków pieniężnych.

Wskaźnik rotacji należności jest dłuższy niż w latach poprzednich, co jest skutkiem zmiany w strukturze przychodów ze sprzedaży.

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

2. Ocena działalności Spółki w przyszłości

Rok 2016 zakończył się dla Spółki poniesieniem straty w kwocie 345,46 tys. zł. O poniesieniu straty zdecydował wynik na sprzedaży na sprzedaży towarów handlowych – uzbrojonych działek pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań przeterminowanych, wywiązuje się prawidłowo z własnych zobowiązań bieżących i nie toczyło się wobec niej postępowanie



sądowe ani inne o podobnym charakterze.

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

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Zasady prowadzenia rachunkowości

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

Ponadto polityka rachunkowości obejmuje zasady wyceny aktywów trwałych i obrotowych.

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

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

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

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

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

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

- 1.4. Zasady wyceny majątku Spółki:

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





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

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

- 1.4.2 Produkcję w toku oraz produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego kosztu wytworzenia.
- 1.4.3 Materiały podstawowe nie są składowane w magazynie, ponieważ ich zużycie jest niewielkie i dotyczy materiałów biurowych, które odpisywane są bieżąco w koszty działalności.
Materiały na budowach zaliczane są do produkcji w toku.
- 1.4.4 Towary (grunty) wyceniane są według cen nabycia.
- 1.4.5 Należności i zobowiązania wyceniane są w kwocie podlegającej zapłacie.
- 1.5. Zaliczki na dostawy obejmują otrzymane wpłaty na zakup produktów gotowych – mieszkań oraz lokali użytkowych od przyszłych właścicieli nieruchomości.
Rozliczenie na przychody następuje w momencie przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.
- 1.6. Rachunek kosztów ma charakter porównawczy.
- 1.7. Dokumenty księgowe wystawiane są na bieżąco i prawidłowo. Dekretowanie dowodów jest zgodne z ich treścią ekonomiczną oraz przyjętymi zasadami rachunkowości. Ujęcie w księgach następuje bieżąco.

W oparciu o prowadzone procedury badania oraz analizę prawidłowości wystawiania, obiegu i ewidencji dokumentów można ocenić stosowany system rachunkowości jako prawidłowy.
- 1.8. Księgi rachunkowe na dzień 01.01.2016 roku zostały otwarte na podstawie prawidłowo zamkniętych ksiąg roku 2015. Zasada ciągłości ksiąg rachunkowych oraz sporządzania sprawozdania finansowego została zachowana.
- 1.9. Badane księgi rachunkowe można uznać za prawidłowe i kompletne jako podstawa do sporządzenia sprawozdania finansowego. Ewidencja księgowa pozwala na uzyskanie pełnej informacji o stanie Spółki na koniec 2016 roku, dokonywanie analizy bieżącej działalności oraz sporządzenie sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych i deklaracji ZUS.
- 2. Inwentaryzacja składników majątkowych
 - 2.1. Spółka posiada instrukcję inwentaryzacyjną, wprowadzoną w życie 1.08.2006 roku z mocą obowiązującą od 1 grudnia 2006 roku.
 - 2.2. Inwentaryzacja roczna na koniec 2016 roku została przeprowadzona zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 1/2016 z dnia 30.11.2016 r. i obejmowała:



- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2016 r.
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2016 r.
- środki trwałe na dzień 31.12.2016 r.;
- produkty gotowe na dzień 31.12.2016 r.;
- materiały na dzień 31.12.2016 r.;
- towary na dzień 31.12.2016 r.

2.3. Produkcja w toku została potwierdzona protokołem zaawansowania robót.

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

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

A. AKTYWA TRWAŁE 11 216 684,42

A.I. Wartości niematerialne i prawne 165 123,88

Wartości niematerialne i prawne w księgach rachunkowych dotyczą posiadanego oprogramowania komputerów, które są w całości umorzone.

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Stan na 01.01.2016 r.	448 566,82
Zmniejszenie – likwidacja	4 941,00
Stan na 31.12.2016 r.	443 625,82

Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej

Stan na 01.01.2016 r.	200 880,90
Zwiększenie - amortyzacja bieżąca	82 562,04
Zmniejszenie – likwidacja	4 941,00
Stan na 31.12.2016 r.	278 501,94

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 82 562,04 zł.

A.II. Rzeczowe aktywa trwałe 4 199 888,70

1. Środki trwałe 4 101 888,70

Saldo rzeczowego majątku trwałego składa się z następujących pozycji:

Treść	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
a) grunty własne, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 156 133,20	2 156 133,20	2 156 133,20



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 13

b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 103 908,81	1 990 374,05	1 879 442,85
c) urządzenia techniczne i maszyny	8 569,55	5 896,50	3 370,50
d) środki transportu	0,00	77 052,85	61 642,33
e) inne środki trwałe	6 499,90	3 899,86	1 299,82
Razem	4 275 111,46	4 233 356,46	4 101 888,70

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

Wartość początkowa	4 908 821,09
Umorzenie	806 932,39
Wartość netto	4 101 888,70

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

Amortyzacja została ustalona zgodnie z przepisami art. 16a do 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1888).

Zmiana stanu środków trwałych	
Stan na 31.12.2015r.	4 976 687,85
Zwiększenia – nabycie	3 313,41
Zmniejszenie – sprzedaż i likwidacja	71 180,17
Stan na 31.12.2016r.	4 908 821,09

Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej	
Stan na 31.12.2015 r.	743 331,39
Zwiększenie – amortyzacja bieżąca	84 348,91
Zmniejszenie - sprzedaż i likwidacja	20 747,91
Stan na 31.12.2016 r.	806 932,39

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 84 348,91 zł.

2. Środki trwałe w budowie	98 000,00
-----------------------------------	------------------

Kwota stanowi nakłady poniesione na projekt przyłącza gazowego w Sulistrowicach.

A.III. Należności długoterminowe	nie występują
A.IV. Inwestycje długoterminowe	6 483 130,00
1. Długoterminowe aktywa finansowe	6 483 130,00
a) w jednostkach powiązanych	6 425 050,00
- udziały lub akcje	6 425 050,00

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 14

Kwota stanowi udziały w Spółkach prawa handlowego

- Quartus Sp. z o. o.	2 500 000,00
- Spomasz S.A.	3 925 050,00

W roku 2016 nastąpiło zwiększenie ilości akcji w Spółce SPOMASZ S.A. w wyniku nabycia akcji o kwotę 18 150,00 zł.

b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada nie występują zaangażowanie w kapitale

e) w pozostałych jednostkach	58 080,00
- udziały lub akcje	58 080,00

Wartość akcji wzrosła w wyniku wyceny bilansowej.

A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 368 541,84

1. Aktywa z tytułu odroczone podatku dochodowego 2 359,00

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

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

Zmiana stanu aktywa:

Stan na 31.12.2016 r.	2 359,00
Stan na 31.12.2015 r.	13 311,00
Zmiana - zmniejszenie	10 952,00

2. Inne rozliczenia międzyokresowe 366 182,84

Kwota obejmuje:

- koszty nabycia gruntu w Legnicy	20 555,00
- koszty odsetek od kredytu Bielany II i III	271 534,57
- koszty finansowania zapasów	73 049,27
- koszty prawa ochronnego znaku towarowego	1 044,00

Saldo prawidłowe.

B. AKTYWA OBROTOWE 20 134 108,75

B.1. Zapasy 18 020 090,22

Na stan zapasów wykazany w sprawozdaniu składają się następujące pozycje:

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

h



Treść	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Materiały	65 388,72	65 388,72	65 388,72
Półprodukty i produkty w toku	3 615 902,36	1 803 911,63	1 671 402,09
Produkty gotowe	880 058,63	1 107 538,13	692 087,51
Towary handlowe	17 760 736,45	16 223 354,99	15 591 211,90
Zaliczki na dostawy	2 464,65	0,00	0,00
Razem	22 324 550,81	19 200 193,47	18 020 090,22

1. Materiały 65 388,72

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

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją na dzień 31.12.2016 r.

Stan zapasów można uznać za prawidłowy.

2. Półprodukty i produkty w toku 1 671 402,09

z tego:

• Oborniki Śląskie	133 302,89
• Legnica	1 489 257,36
• Bielany III	48 841,84

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

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

Na koniec roku 2016 roboty w toku zostały zweryfikowane.

3. Produkty gotowe 692 087,51

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

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

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

Na stan produktów składają się

- miejsca postojowe Bielany II	27 170,41
- Legnica	664 917,10

Stany zostały potwierdzone inwentaryzacją na 31.12.2016 r.

4. Towary 15 591 211,90

Saldo towarów wynika z następujących operacji:

Stan na 01.01.2016 r.	16 223 354,99
-----------------------	---------------



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 16

Zmniejszenie - sprzedaż gruntu 632 143,09
Stan na 31.12.2016 rok 15 591 211,90

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

B.II. Należności krótkoterminowe 1 371 355,58

1. Należności od jednostek powiązanych 930 024,52

Kwota obejmuje należność z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Kwota należności została potwierdzona.

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

2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale nie występują

3. Należności od pozostałych jednostek 441 331,06

a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: 436 871,03
-do 12 miesięcy 436 871,03

Kwota powyższa obejmuje:

- należności z tytułu czynszów i opłat za administrowanie 467 166,70
 - należności z tytułu nadpłat 13 447,14
 - pozostałe rozrachunki 11 850,00
- Pomniejszone o utworzone odpisy aktualizujące w kwocie (-) 55 592,81

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

Należności z tytułu dostaw zostały uzgodnione w drodze wysłanych potwierdzeń sald.

b) należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń 4 460,03

Kwota dotyczy:

- nadpłata podatku od nieruchomości w Gminie Oborniki 203,53
- VAT do zwrotu w następnych okresach 4 256,50

B.III. Inwestycje krótkoterminowe 629 940,68

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 629 940,68

Kwota obejmuje :

a) w jednostkach powiązanych 500 147,50

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





Powyższa kwota dotyczy pożyczki udzielonej dla QUARTUS Sp. z o.o.

W powyższej kwocie 157 815,70 zł stanowią naliczone odsetki.

b) aktywa finansowe w jednostkach pozostałych	95 518,25
- udzielona pożyczka	83 787,95
- naliczone odsetki	11 730,30
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 274,93
Środki pieniężne składają się z następujących pozycji:	
• środki pieniężne w kasach	22 242,41
• bieżące rachunki bankowe	12 032,52

Na dzień bilansowy przeprowadzono inwentaryzację gotówki w kasach Spółki.

Salda rachunków bankowych zostały potwierdzone przez właściwe Oddziały Banków.

Wycena środków pieniężnych dokonywana jest wg wartości nominalnej.

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

B. IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 112 722,27

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

• ubezpieczeń majątkowych i samochodów	10 597,43
• opłaty roczne - prenumeraty	3 954,13
• koszty podziału działek	82 670,71
• koszty postępowania sądowego	15 500,00

Saldo prawidłowe. Rozliczenia wynikają z dokumentów źródłowych.

C. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie występują

D. Udziały (akcje) własne nie występują

AKTYWA RAZEM 31 350 793,17



III. Ujęcie poszczególnych składników pasywów odrębnie dla każdej grupy bilansowej

A. KAPITAŁ WŁASNY 28 330 682,50

Treść	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Kapitał zakładowy	12 830 000,00	12 830 000,00	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	15 833 587,52	15 833 587,52	16 794 714,73
Wynik z lat ubiegłych	-642 754,90	- 948 572,48	- 948 572,48
Wynik finansowy netto roku obrotowego	- 305 817,58	961 127,21	(-) 345 459,75
Razem	27 715 015,04	28 676 142,25	28 330 682,50

A.I. Kapitał zakładowy 12 830 000,00

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2016 r. dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości 1,00 zł za każdą akcję.
W roku 2016 nie dokonywano zmian kapitału zakładowego.

A.II. Kapitał zapasowy 16 794 714,73

W roku 2016 kapitał zapasowy zwiększył się o kwotę 961 127,21 zł w wyniku podziału zysku za rok 2015.

A.V. Wynik finansowy z lat ubiegłych (-) 948 572,48

Kwota stanowi skumulowane straty za lata 2012 – 2014.

A.VI. Wynik finansowy netto (-) 345 459,75

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

B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA 3 020 110,67

B.I. Rezerwy na zobowiązania 355 376,41

1. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy 33 787,00

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

- naliczonych odsetek od pożyczki	169 546,00
- aktualizacji wartości inwestycji	8 280,00
Razem	177 826,00
- podatek 19%	33 787,00
- rezerwa na 31.12.2015 r.	29 166,00
- zmiana - zwiększenie	4 621,00

2. Pozostałe rezerwy 321 589,41





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

B. II. Zobowiązania długoterminowe	1 203 200,00
1. Wobec jednostek powiązanych	nie występują
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	nie występują
3. Wobec pozostałych jednostek	1 203 200,00
a) kredyty i pożyczki	1 203 200,00

Kwota stanowi zadłużenie w kredycie długoterminowym w BPS SA, zgodnie z zawartą umową w części przypadającej do spłaty po roku 2017.

B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 461 534,26
1. Wobec jednostek powiązanych	244 084,32
a) z tytułu dostaw i usług	39 284,32
b) inne	204 800,00

Powyższa kwota dotyczy otrzymanej pożyczki od jednostki powiązanej, w tym odsetki na kwotę 4 800,00 zł.

2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	nie występują
3. Wobec pozostałych jednostek	1 217 449,94
a) kredyty i pożyczki	844 872,15

Kwota stanowi zadłużenie z tytułu kredytów obrotowych w części przypadającej do spłaty w 2017 roku, zgodnie z zawartymi umowami oraz krótkoterminowej części kredytu w BPS S.A.

Salda kredytów są zgodne z bankowymi potwierdzeniami na dzień 31.12.2016 r.

b) z tytułu dostaw, robót i usług, o okresie wymagalności	143 848,57
w tym:	
- do 12 miesięcy,	110 306,94
- powyżej 12 miesięcy	33 541,63

Zobowiązania obejmują:





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 20

- zobowiązania bieżące z tytułu dostaw	98 931,57
- nadpłaty i korekty	37 555,50
- zobowiązania tytułu dostaw niefakturowanych	7 361,50

Wszystkie zobowiązania są bieżące, wycenione w wysokości wymaganej przez dostawców na dzień 31.12.2016 r.

c) zaliczki otrzymane na dostawy	97 560,96
---	------------------

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

d) tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	102 267,48
--	-------------------

Zobowiązania składają się z następujących kwot szczegółowych:

• VAT – 7 za XII.2016 r.	62 231,00
• zobowiązań wobec ZUS	25 816,48
• podatek dochodowy od osób fizycznych	11 028,00
• podatek PIT8A-R	3 192,00

e) z tytułu wynagrodzeń	28 900,78
--------------------------------	------------------

Powyższa kwota dotyczy naliczonych wynagrodzeń za grudzień 2016 roku wypłaconych w styczniu 2017 r.

PASYWA RAZEM	31 350 793,17
---------------------	----------------------

IV . Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 – 31.12.2016 r.

A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 768 848,56
Rok poprzedni	7 801 254,18
%	35,49
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	818 941,30
Rok poprzedni	1 195 851,70
%	68,48
- przychodów z tytułu usług	195 237,60
- przychodów z tytułu sprzedaży produktów	623 703,70
II. Zmiana stanu produktów	(-) 195 632,05
Rok poprzedni	465 075,73

Dotyczy:

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 21

- koszt własny sprzedaży	329 665,77
- zespół 5	1 594 351,92
- rozliczenie kosztów	(-) 1 728 385,64
Razem	(-) 195 632,05

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

III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 145 539,31
Rok poprzedni	6 140 326,75
%	34,94

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

Kwota wykazana prawidłowo, wynika z dokumentów źródłowych.

B. Koszty działalności operacyjnej	2 751 556,42
Rok poprzedni	6 453 437,18
%	42,64

I. Amortyzacja	166 910,95
Rok poprzedni	153 900,27
%	108,45

Kwota dotyczy:

• amortyzacji środków trwałych	84 348,91
• amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	82 562,04

II. Zużycie materiałów i energii	88 675,84
Rok poprzedni	101 364,25
%	87,48

• materiały biurowe, gospodarcze i wyposażenie	30 090,59
• energia i woda	34 327,89
• paliwa	24 257,36

III. Usługi obce	455 848,30
Rok poprzedni	1 476 020,29
%	30,88

Kwota dotyczy:

• usług telekomunikacyjnych	9 537,33
• usług sprzątających	14 356,02
• opracowanie projektu	19 570,00
• kosztów najmu i dzierżaw	107 171,53
• pozostałych usług	305 213,42

IV. Podatki i opłaty	200 518,59
Rok poprzedni	241 157,74

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 22

	%	83,15
• opłaty bankowe		19 355,40
• podatek od nieruchomości		165 992,00
• pozostałe opłaty		15 171,19
V. Wynagrodzenia		685 925,51
Rok poprzedni		730 607,67
%		93,88
• osobowy fundusz płac		657 160,19
• bezosobowy fundusz płac		28 765,32
VI. Ubezpieczenia społeczne pracowników i inne świadczenia		104 727,77
Rok poprzedni		115 251,78
%		90,87
Kwota obejmuje składki ZUS		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		25 778,68
Rok poprzedni		30 947,83
%		83,30
• ubezpieczenia majątkowe		15 845,85
• pozostałe koszty		9 932,83
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 023 170,78
Rok poprzedni		3 604 187,35
%		28,39
Kwota została ustalona prawidłowo, na podstawie ewidencji zapasów.		
C. Wynik na sprzedaży		17 292,14
Rok poprzedni		1 347 817,00
D. Pozostałe przychody operacyjne		134 239,30
Rok poprzedni		250 056,29
%		53,68
Pozostałe przychody operacyjne obejmują:		
• indeksacja		54 268,32
• sprzedaż części do auta		42 688,59
• rozwiązania umowy w związku z ugodą		24 390,24
• inne		12 892,15
E. Pozostałe koszty operacyjne		373 072,51
Rok poprzedni		252 125,67

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. 23

	%	147,97
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		29 294,05
Powyższa kwota wyniku z następującego wyliczenia:		
- przychody ze sprzedaży		21 138,21
- wartość sprzedanego środka		50 432,26
III. Inne koszty operacyjne		343 778,46
• przekazanej darowizny		200 000,00
• części do auta		37 790,88
• wyksięgowanie odsetek		30 440,75
• odpisy aktualizujące		20 374,99
• pozostałe		55 171,84
F. Wynik na działalności operacyjnej		(-) 221 541,07
Rok poprzedni		1 345 747,62
G. Przychody finansowe		45 350,86
Rok poprzedni		62 848,01
%		72,16
I. Dywidendy i udziały w zyskach		2 400,00
II. Odsetki		34 670,86
Kwota wyniku z dokumentacji źródłowej i dotyczy naliczonych odsetek od pożyczek.		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		8 280,00
Kwota stanowi wynik na wycenie bilansowej posiadanych inwestycji długoterminowych.		
H. Koszty finansowe		153 696,54
Rok poprzedni		244 232,42
%		62,93
I. Odsetki:		153 696,54
Kwota stanowi		
• zapłacone odsetki od kredytów		125 499,86
• naliczone odsetki od pożyczek		4 800,00
• inne		23 396,68
I. Wynik brutto		(-) 329 886,75
Rok poprzedni		1 164 363,21

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

92



L.	Podatek dochodowy od osób prawnych	15 573,00
	Rok poprzedni	203 236,00
	%	7,66

Kwota powyższa dotyczy zmiany stanu podatku odroczonego

M.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku	nie występują
-----------	---	----------------------

N.	Wynik netto	(-) 345 459,75
	Rok poprzedni	961 127,21

V. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka Quart Development S.A. sporządziła na dzień 31 grudnia 2016 roku informację dodatkową do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2016 r.-31.12.2016 r., na którą składają się:

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

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

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

VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym

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

Zestawienie zmian w kapitałach własnych wykazuje zmniejszenie o kwotę 345 459,75 zł i odpowiada kwocie straty netto za rok 2016.

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

VII. Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

Zmiana stanu środków pieniężnych – zwiększenie – wynosi **13 860,13 zł**
Rachunek przepływów pieniężnych w poszczególnych pozycjach został ustalony prawidłowo i wynika z ksiąg rachunkowych.

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





VIII. Sprawozdanie z działalności Spółki za 2016 rok

Zarząd Spółki Quart Development S.A. sporządził sprawozdanie opisowe z działalności Spółki w 2016 roku. Sprawozdanie zawiera wszystkie elementy wynikające z zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości oraz kodeksu spółek handlowych. Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy treścią sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, a pozostałymi elementami sprawozdania finansowego za badany okres.

D. USTALENIA KOŃCOWE

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

Integralną część dokumentacji stanowią :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r.;
- rachunek zysków i strat za 2016 rok;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2016 – 31.12.2016 r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z działalności Spółki za 2016 rok.

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu


Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes


Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 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, 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 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. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2016 r. w pełni stosowane:

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

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

Zasada nr 5 – w części dotyczącej z korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfostrefa.pl (obecnie „profilu spółki” na www.infostrefa.com) Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2016 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2016 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

VIII. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2016 roku wyniosło 30.000 zł.

IX. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2016 r. wyniosła 186.351,83 zł.
Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2016 r. wyniosła 0,00 zł.

X. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN