

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2018 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	49
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	62
OŚWIADCZENIA.....	67
DANE TELEADRESOWE	67

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 13 czerwca 2019 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2018 rok.

Grupa Kapitałowa zanotowała 15.750 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 1.633 tys. zł.

W ciągu 2018 roku, Grupa realizowała inwestycję Bielany III oraz inwestycję w Lutyni. Kontynuowała też sprzedaż działek budowlanych w Legnicy, posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej i przygotowywała do tego kolejne działki. Prowadziła także prace przygotowawcze do projektu Gorlicka.

Przepraszamy za opóźnienie niniejszego raportu, które wyniknęło z przedłużenia badania sprawozdań finansowych. Dołożymy starań, aby nie powtórzyła się taka sytuacja.

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.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2018	2017	2018	2017
Przychody netto ze sprzedaży	15 750 258	18 685 525	3 695 769	4 402 084
Koszty działalności operacyjnej	14 108 487	18 076 204	3 310 530	4 258 535
Zysk ze sprzedaży	1 641 771	609 321	385 239	143 549
Zysk z działalności operacyjnej	1 541 915	3 858 446	361 808	909 003
Zysk (strata) brutto	1 921 814	3 959 629	450 950	932 841
Zysk netto	1 633 317	3 327 845	383 255	784 000
Aktywa trwale	12 184 904	11 346 062	2 833 698	2 720 291
Aktywa obrotowe	48 952 030	38 081 334	11 384 193	9 130 244
Aktywa razem	61 136 934	49 427 395	14 217 892	11 850 535
Kapitał własny	35 678 640	34 079 947	8 297 358	8 170 886
Zobowiązanie krótkoterminowe	24 415 488	10 736 306	5 678 020	2 574 098
Zobowiązanie długoterminowe	0	3 372 000	0	808 459
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 036 867	14 729 685	5 822 527	3 531 536
Pasywa razem	61 136 934	49 427 395	14 217 892	11 850 535
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	4 459 738	-2 373 791	1 046 469	-559 236
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-6 031 040	2 977 680	-1 415 172	701 505
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-1 051 425	-1 137 445	-246 715	-267 968
Przepływy pieniężne netto razem	-2 622 727	-533 556	-615 418	-125 699

Zastosowane kursy euro:	2018	2017
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,2617	4,2447
Bilans	4,3000	4,1709

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017

Numer we właściwym rejestrze sądowym KRS 0 0 0 0 3 2 4 5 1 8	
---	--

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		31.05.2019	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2018	Data do	31.12.2018
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P_1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej		
Nazwa (firma)			
QUART DEVELOPMENT S.A.			
Siedziba			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M.WROCŁAW
Gmina	M.WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
-REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW; KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ; WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH			

P.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL.FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW	
Przedmiot działalności	
NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	0,00 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (<i>opcjonalnie</i>)	%
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	
Na dzień 31 grudnia 2018 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o	

P_3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

--	--

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane <i>(opcjonalnie)</i>	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	
Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) <i>(opcjonalnie)</i>	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy	%
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym <i>(opcjonalnie)</i>	%

P_5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (opcjonalnie)	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	%
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (opcjonalnie)	

P_6	Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Czas trwania jednostki powiązanej	
	Data od	Data do
P_7	Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (opcjonalnie)	
	Data od	Data do
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
	Data od	Data do

P_8	<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>
P_9	<p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p>
P_10	<p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie)</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p><input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p> <p>W roku 2018 nie nastąpiło połączenie spółek.</p>

P_11 Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Przyjęte zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych
W bilansie zastosowano wyłączenia z tytułu : a) środków trwałych w tym : gruntów, budynków oraz środków transportu. b) udziały i akcje c) należności krótkoterminowych do 12 miesięcy d) inne krótkoterminowe aktywa finansowe : udzielone pożyczki

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów
<p>a. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</p> <p>b. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</p> <p>c. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia</p> <p>d. Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej (FIFO).</p> <p>Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.</p> <p>e. 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</p> <p>f. 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.</p> <p>g. Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.</p> <p>Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.</p> <p>h. Rezerwę na odprawy emerytalne tworzy się przy użyciu uproszczonej metody obliczeń , bez dokonywania wyceny aktuarialnej .</p>

Omówienie dokonywania amortyzacji
<p>Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest na podstawie przepisów podatku dochodowego.</p> <p>Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.</p> <p>Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.</p>

Omówienie ustalenia wyniku finansowego
<p>Przychody</p> <p>Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.</p>
<p>Koszty</p> <p>Grupa prowadzi koszty w układzie rodzajowym i układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.</p> <p>Na wynik finansowy Jednostki wpływają ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Jednostki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, • przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, • koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.
<p>Opodatkowanie</p> <p>Grupa nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej Wynik finansowy brutto korygują:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, • zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego <p>Podatek dochodowy bieżący</p> <p>każda jednostka podlega pod przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,</p> <p>Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.</p> <p>Podatek dochodowy odroczoney</p> <p>W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.</p> <p>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.</p> <p>Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.</p> <p>Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się na kapitał (fundusz) własny.</p> <p>Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.</p>

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych
<p>Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.</p>
<p>Przyjęte zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.</p>
<p>Jednostki sporządzały rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.</p>
<p>W sprawozdaniu finansowym Jednostki wykazują zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.</p>
<p>Wynik finansowy Jednostek za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na ich rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.</p>

<p>P_12</p>	<p>Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny</p>
	<p>Nie dokonano zmian polityki rachunkowości w roku 2018 .</p>
<p>P_13</p>	<p>Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</p>
	<p>Nie dokonano.</p>

P_14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

P_14	
------	--

QUART DEVELOPMENT S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	12 184 903,54	11 346 061,51	A	Kapitał (fundusz) własny	35 678 639,50	34 079 947,45
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	82 561,84	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	24 766 972,02	22 491 152,77
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży/cmisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	82 561,84	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	Różnice kursowe z przeliczenia		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	8 012 802,24	5 870 256,97	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 551 649,62	-4 569 050,33
1	Środki trwałe	7 603 683,76	5 502 256,97	VII	Zysk (strata) netto	1 633 317,10	3 327 845,01
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 959 544,24	2 959 544,24	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 610 113,35	2 490 610,16	B	Kapitały mniejszości	421 427,69	412 670,06
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 204,88	5 870,76	C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	205 093,00
d)	środki transportu	30 821,29	46 231,81	I	Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	205 093,00
e)	inne środki trwałe			II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
2	Środki trwałe w budowie	368 000,00	368 000,00	D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 036 866,80	14 729 684,59
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	41 118,48	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	621 378,73	621 378,73
IV	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	280 820,00	280 820,00
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	18 969,32
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	18 969,32	18 969,32
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
V	Inwestycje długoterminowe	4 165 726,30	5 389 508,70	3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości	4 138 422,90	4 138 422,90		- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	27 303,40	31 573,60	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	3 372 000,00
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		

	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	3 372 000,00
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	0,00	666 000,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne	0,00	2 706 000,00
	- udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	24 415 488,07	10 736 305,86
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	6 137,45	14 083,50
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 137,45	14 083,50
	- udziały lub akcje				- do 12 miesięcy	6 137,45	14 083,50
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	27 303,40	31 573,60	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	27 303,40	31 573,60		- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	24 029 776,64	10 342 648,38
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	1 219 512,20	a)	kredyty i pożyczki	0,00	307 200,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 375,00	3 734,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 375,00	3 386,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	348,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 108 789,92	4 024 269,06
B	Aktywa obrotowe	48 952 030,45	38 081 333,59		- do 12 miesięcy	1 077 554,54	3 993 033,68
I	Zapasy	34 104 252,61	26 074 504,67		- powyżej 12 miesięcy	31 235,38	31 235,38
1	Materiały	258,75	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	21 417 715,39	4 326 701,36
2	Półprodukty i produkty w toku	23 708 704,63	14 922 082,46	f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	385 634,72	579 706,28	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 384 139,04	1 571 647,98
4	Towary	9 422 728,69	10 511 101,94	h)	z tytułu wynagrodzeń	57 142,86	46 023,69
5	Zaliczki na dostawy i usługi	586 925,82	61 613,99	i)	inne	61 989,43	66 806,29
II	Należności krótkoterminowe	2 097 598,26	509 927,94	4	Fundusze specjalne	379 573,98	379 573,98
1	Należności od jednostek powiązanych	48,95	663,95	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	48,95	663,95	1	Ujemna wartość firmy		
	- do 12 miesięcy	48,95	663,95	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy				- długoterminowe		
b)	inne				- krótkoterminowe		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	2 097 549,31	509 263,99			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 683 339,12	271 602,48			
	– do 12 miesięcy	1 683 339,12	271 602,48			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	355 871,69	148 353,01			
c)	inne	58 338,50	89 308,50			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 687 527,34	11 399 025,95			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 687 527,34	11 399 025,95			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	3 083 316,51	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	3 083 316,51	0,00			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	869 252,85	41 340,65			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	869 252,85	41 340,65			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 734 957,98	11 357 685,30			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 734 957,98	11 357 685,30			
	– inne środki pieniężne					
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62 652,24	97 875,03			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	61 136 933,99	49 427 395,10			
	PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)			61 136 933,99	49 427 395,10	

QUART DEVELOPMENT

S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 750 257,84	18 685 525,14
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	934 275,71	979 597,25
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	9 601 767,17	13 763 491,64
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 214 214,96	3 942 436,25
B	Koszty działalności operacyjnej	14 108 486,59	18 076 204,09
I	Amortyzacja	236 490,95	266 835,04
II	Zużycie materiałów i energii	186 324,23	11 058 093,76
III	Usługi obce	10 071 476,63	3 305 937,02
IV	Podatki i opłaty, w tym:	163 319,46	518 467,50
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	958 182,95	852 510,74
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	144 119,47	169 377,95
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	57 935,34	49 273,42
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 290 637,56	1 855 708,66
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 641 771,25	609 321,05
D	Pozostałe przychody operacyjne	40 055,65	3 533 311,20
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 393 460,00
II	Dotacje	0,00	10 383,20
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26 988,01	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	13 067,64	129 468,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	139 911,68	284 186,06
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	86 455,67	61 688,97
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	32 787,80	186 161,99
III	Inne koszty operacyjne	20 668,21	36 335,10
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 541 915,22	3 858 446,19
G	Przychody finansowe	223 866,06	203 641,72
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	323,50
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	223 866,06	80 704,36
	– od jednostek powiązanych	142 723,51	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	107 629,82
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	14 968,60
V	Inne	0,00	15,44
H	Koszty finansowe	49 060,55	102 459,12
I	Odsetki, w tym:	44 790,35	93 611,12
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	8 848,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	4 270,20	0,00
IV	Inne		

I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)	1 716 720,73	3 959 628,79
K	Odpis wartości firmy	-205 093,00	-167 800,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-205 093,00	-167 800,00
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
L	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
N	Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)	1 921 813,73	4 127 428,79
O	Podatek dochodowy	279 739,00	737 107,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
R	Zyski (straty) mniejszości	8 757,63	62 476,78
S	Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)	1 633 317,10	3 327 845,01

QUART DEVELOPMENT
S.A.
(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	34 079 947,45	31 930 613,77
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	34 079 947,45	31 930 613,77
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2.	(uchylony)		
3.	(uchylony)		
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	22 491 152,77	16 794 714,73
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	2 275 819,25	5 696 438,04
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	2 275 819,25	5 696 438,04
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	24 766 972,02	22 491 152,77
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 241 205,32	2 305 899,04
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 327 845,01	5 517 021,89
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 327 845,01	5 517 021,89
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	3 327 845,01	5 517 021,89
	- podwyższenie kapitału zapasowego	2 275 819,25	5 517 021,89
	- pokrycie strat z lat ubiegłych	1 052 025,76	0,00
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-4 569 050,33	-3 211 122,85
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-4 569 050,33	-3 211 122,85
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-1 357 927,48
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	1 357 927,48
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 017 400,71	0,00
	- pokrycie straty zyskiem	1 052 025,76	0,00
	- inne	-34 625,05	0,00
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 551 649,62	-4 569 050,33
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 551 649,62	-4 569 050,33
9.	Wynik netto	1 633 317,10	3 327 845,01
	a) zysk netto	1 633 317,10	3 327 845,01
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	35 678 639,50	34 079 947,45
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	35 678 639,50	34 079 947,45

QUART DEVELOPMENT
S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**
sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 459 738,39	-2 373 791,04
I.	Zysk (strata) netto	1 633 317,10	3 327 845,01
II.	Korekty razem	2 826 421,29	-5 931 912,83
1.	Zyski (straty) mniejszości	8 757,63	-62 476,78
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	236 490,95	266 835,04
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-205 093,00	-167 800,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-184 893,05	53 350,48
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	86 455,67	-3 331 771,03
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	-387 412,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-8 029 747,94	-7 836 390,81
11.	Zmiana stanu należności	-368 158,12	420 500,58
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11 280 382,21	4 553 809,94
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32 581,79	383 021,02
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-30 354,85	176 420,73
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	4 459 738,39	-2 604 067,82
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-6 031 040,40	2 977 680,18
I.	Wpływy	3 073 047,60	2 987 187,90
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62 276,43	55 837,40
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	2 800 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	121 310,19	71 950,50
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	121 310,19	71 950,50
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	71 627,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	323,50
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	121 310,19	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	2 889 460,98	59 400,00
II.	Wydatki	9 104 088,00	9 507,72
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 404 088,00	9 507,72
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne	6 700 000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-6 031 040,40	2 977 680,18
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 051 425,31	-1 137 445,03
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		

2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	1 051 425,31	1 137 445,03
1.	Nabywanie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spląty kredytów i pożyczek	973 200,00	1 078 872,15
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	41 118,48	0,00
8.	Odsetki	37 106,83	58 572,88
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 051 425,31	-1 137 445,03
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-2 622 727,32	-763 832,67
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 622 727,32	-533 555,89
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	11 357 685,30	11 891 241,19
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	8 734 957,98	11 127 408,52
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 649 254,39	505 301,19

Nazwa (firma)
GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

"Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego" sporządza się według załącznika nr 6 do rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Ze względu na specyfikę tego elementu sprawozdania finansowego nie nadano mu jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF klikając na przycisk umieszczony poniżej. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny, tzn. klikając przycisk umieszczony poniżej.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień skonsolidowanego sprawozdania finansowego", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę - druk dostępny jako załącznik.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust. (opcjonalnie)	pkt (opcjonalnie)	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00							0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Pozostałe ²⁾										

C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00								
Pozostałe ^{*)}									

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Pozostałe¹⁾										

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Pozostałe^{a)}										

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
Pozostałe ³⁾	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00

G. Koszy uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
Pozostałe ³⁾										

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

informacja skonsolidowana 2018

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19
- b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19
- c. Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2018 r:

Na dzień 31 grudnia 2018 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2018 r

Kapitał składał się na :

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

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2018 r wygląda następująco:

L p	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych oraz 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11 051 358	47,92%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych	43,05%	10.372.880	44,72%

		na okaziciela			
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,05%	135 096	0,59%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.059.334	100,00%

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

5 607 764,40 zł. Odpis wartości firmy rozliczany będzie w ciągu 10 lat. W każdym roku odpis wartości firmy wynosił 560 776,44 zł. W 2017 r kwota odpisu została zmniejszona, ponieważ spółka dokonała sprzedaży części majątku w proporcji 65%. W roku 2017 odpis wynosił 167 800 zł natomiast w roku 2018 odpis wynosił 205 093 zł.

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2018 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
1	Kapitał własny	35.678,64	34.079,95
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	2.097,55	509,26
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8.734,96	11.357,68
5	Zobowiązania długoterminowe	0,00	3.372,00
6	Zobowiązania krótkoterminowe	24.415,49	10.736,30
7	Amortyzacja	241,40	266,83
8	Przychody netto ze sprzedaży	15 750,26	18.685,53
9	Zysk/strata na sprzedaży	1 641,77	609,32
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	1 541,92	3.858,45
11	Zysk/strata brutto	1 921 ,81	4.127,43
12	Zysk/strata netto	1 633,32	3.327,85

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwale w wysokości 12.184,90 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwale w wysokości 8 012 80 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 4 165,73 tys. zł, i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 6,37 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 48 952,03 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 34 104,25 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 23 708,7 tys. zł, towary w wysokości 9 422,73 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 385,63 tys. zł. Zaliczki na dostawy 586,93 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 61 136,93 tys. zł,

Na dzień 31.12.2018 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 24 415,49 tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach , jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego .
4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2018 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych .
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego , zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości , nabycia , przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego , a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2018	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2018	stan na 01-01-2018	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2018	stan na 01-01-2018	stan na 31-12-2018
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	459280,37	0,00	0,00	0,00	459280,37	376718,53	82561,84	0,00	0,00	459280,37	82561,84	0,00
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	459280,37	0,00	0,00	0,00	459280,37	376718,53	82561,84	0,00	0,00	459280,37	82561,84	0,00

2.Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa					
Nazwa środka trwałego		stan na 01-01-2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2018
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	2 959 544,24	-	-	2 959 544,24
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	2 959 544,24	-	-	2 959 544,24
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	3 320 702,84	2 404 088,00	162 376,17	5 562 414,67
	Umorzenie	830 092,68	135 852,71	13 644,07	952 301,32
	Wartość netto	2 490 610,16	-	148 732,10	4 610 113,35
Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	65 515,15	-	-	65 515,15
	Umorzenie	65 515,15	-	-	65 515,15
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	58 855,29	-	-	58 855,29
	Umorzenie	52 984,53	2 665,88	-	55 650,41
	Wartość netto	5 870,76	-	-	3 204,88
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	2 839,70	-	-	2 839,70
	Umorzenie	2 839,70	-	-	2 839,70
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	8 060,62	-	-	8 060,62
	Umorzenie	8 060,62	-	-	8 060,62
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	294 093,48	-	-	294 093,48
	Umorzenie	247 861,67	15 410,52	-	263 272,19
	Wartość netto	46 231,81	-	-	30 821,29
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	159 561,73	-	-	159 561,73
	Umorzenie	159 561,73	-	-	159 561,73
	Wartość netto	-	-	-	-
Środki trwale w budowie	Wartość początk.	368 000,00	-	-	368 000,00
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	368 000,00	-	-	368 000,00
Razem	Wartość początk.	7 237 173,05	2 404 088,00	162 376,17	9 478 884,88
	Umorzenie	1 366 916,08	153 929,11	13 644,07	1 507 201,12
	Wartość netto	5 870 256,97	2 250 158,89	148 732,10	7 971 683,76

6. wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu spółki Spomasz S.A.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2018
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	161,25 m ²	0	0 M ²	161,25m ²
Wartość (zł)	50 837,30 zł	0	0	50 837,30 zł

7. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych , używanych na podstawie umów najmu , dzierżawy i innych umów , w tym z tytułu umów leasingu

Jednostki powiązane nie użytkują na podstawie umowy środków trwałych , które nie są amortyzowane przez jednostki. Na dzień 31-12-2018 została podpisana umowa leasingu na samochód osobowy i wpłacona zaliczka 41,12 tys. zł.

8. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

9. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy	Stan na 31.12.2017	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2018
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	280.820,00		0	280.820,00
- na zobowiązania				
- na odprawy emerytalne	18.969,32			18 969,32
- na zaległe urlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	621 378,73		0	621 378,73

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2018
- na należności od dłużników	475 183,70	32 787,80	26 988,01	480 983,49
- na odsetki od należności		0,00	0	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00		0

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

a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :

- powyżej 1 roku do 3 lat 0

b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

- powyżej 1 roku do 3 lat 0,00

- powyżej 3 lat do 5 lat 0,00

- powyżej 5 lat 0,00

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

- a) Nieruchomość kw WR1K/00094275/3 Spółki Spomasz Wrocław S.A.
 - hipoteka zabezpieczająca zwrot zadatku spółce IMS Budownictwo Sp. Z o.o. i Wspólnicy Spółka komandytowa na kwotę 11 080 000,00 zł

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

14. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan	na	Stan	na
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017	
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	6375,00		3 734,00	
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6375,00		3 386,00	
b) inne rozliczenia długoterminowe :	0,00		0,00	
- opłata patentowa 10 lat	0,00		348,00	
- koszty sprzedaży Legnica	0,00		0,00	
- Koszty finansowania zapasów towarów	0,00		0,00	
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych	0,00		0,00	
- prowizje od kredytu	0,00		0,00	
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	62 652,24		97 875,03	
a) Polisy ubezpieczenia	16 619,40		11.195,84	
b) prenumeraty	1 764,33		2.353,12	
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00		0	
d) Koszty postępowania sądowego	12 412,07		0,00	
e) pozostałe koszty	0,00		4.693,94	
f) prowizje od kredytu	0,00			
g) Koszty podziału działek	31 856,89		79.632,13	
	0,00		0,00	
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	0,00		0,00	
a) przychody przyszłych okresów				
- zaliczki produkcja	0,00		0,00	
- podwyższenie kwoty roszczenia	0,00		0	

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły .

III.

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

Przychody ze sprzedaży	2018 r.	2017 r.
a) produktów ogółem	934 275,71	979 597,25
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	
- innych przychodów	0,00	
- usług najmu i dzierżawy	934 275,71	979 597,25
- mieszkań i lokali użytkowych	0,00	0,00
b) towarów i materiałów	5 214 214,96	3 942 436,25
Razem :	6 148 490,67	4 922 033,50
- W tym eksport :	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2018 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2018 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów .
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2018 r. zaniechanie działalności .
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2018 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2018 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 2 404 088,00 zł
- Na rok 2018 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2018 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2018 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej.

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

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 459 738,39
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 031 040,40
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 051 425,31

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych		
Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2018	
Odsetki otrzymane	-121 310,19	
Odsetki naliczone URAZ	-52 506,27	
Odsetki zapłacone od kredytów	37 106,83	
Odsetki naliczone	-48 183,42	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Razem odsetki	-184 893,05	
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2018	2017
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	280 820,00	280 820,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	18 969,32
Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
Razem	621 378,73	621 378,73
Zmiana stanu	0,00	0,00
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2018	2017
Ogółem zapasy	34 104 252,61	26 074 504,67
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00

Razem	34 104 252,61	26 074 504,67
Zmiana stanu, w tym:	-8 029 747,94	-7 836 390,81
Zmiana stanu z tytułu wkładu niepieniężnego otrzymanego(-)/przekazanego(+) w postaci składników majątku obrotowego (zapasów)	0,00	0,00
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2018	2017
Rozwiązanie przedwstępnej umowy	-1 219 512,20	0,00
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	48,95	663,95
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	2 097 549,31	509 263,99
Razem należności	878 086,06	509 927,94
Zmiana stanu należności	-368 158,12	420 500,58
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2018	2017
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	6 137,45	14 083,50
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	24 029 776,64	10 035 448,38
Fundusze specjalne	379 573,98	379 573,98
Korekta zobowiązań - spłata zobowiązania	-2 706 000,00	
Razem zobowiązania	21 709 488,07	10 429 105,86
Zobowiązania z działalności operacyjnej	21 709 488,07	10 429 105,86
Zmiana stanu zobowiązań	-11 280 382,21	4 553 809,94
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2018	2017
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 375,00	3 734,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62 652,24	97 875,03
Razem	69 027,24	101 609,03
1. Zmiana stanu	32 581,79	383 021,02
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
2. Zmiana stanu	0,00	0,00
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	32 581,79	383 021,02
Pozycja A.II.10. Inne korekty	2018	
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	0,00	
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	4 270,20	

Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	0,00	
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)	0,00	
Odpisanie wartości środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego	0,00	
Pozostałe	-25 444,45	
Razem	-30 354,85	
Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2018	2017
Środki pieniężne w kasie	93 968,53	55 323,20
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	8 640 989,45	11 302 362,10
Lokaty bankowe do 3 miesięcy	0,00	0,00
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym	0,00	0,00
– czeki	0,00	0,00
– weksle	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	8 734 957,98	11 357 685,30
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-2 622 727,32	0,00
Wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	0,00
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

4) informacje o :

- a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową , finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej ,

W bilansie skonsolidowanym uwzględniono wszystkie zawarte przez jednostki powiązane umowy .

- b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane .

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

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

wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2017r.
1. Pracownicy ogółem	7
z tego :	
-na stanowiskach nierobotniczych	7
-na stanowiskach robotniczych	0
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	7

- d) wynagrodzeniach , łącznie z wynagrodzeniem z zysku , wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 126 102,86 zł netto
- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.
- e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) , ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty
W 2018 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.
- f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :
-obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej
-inne usługi poświadczające
-usługi doradztwa podatkowego
-pozostałe usługi
Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r. wynosi brutto 4920zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi : na dzień 31-12-2018 zobowiązania wobec jednostek powiązanych wynoszą 6 137,45 zł i dotyczą czynszu za najem lokalu biurowego.

Wrocław , 07-06-2019 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.**
(za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.)

2019-06-06



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.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

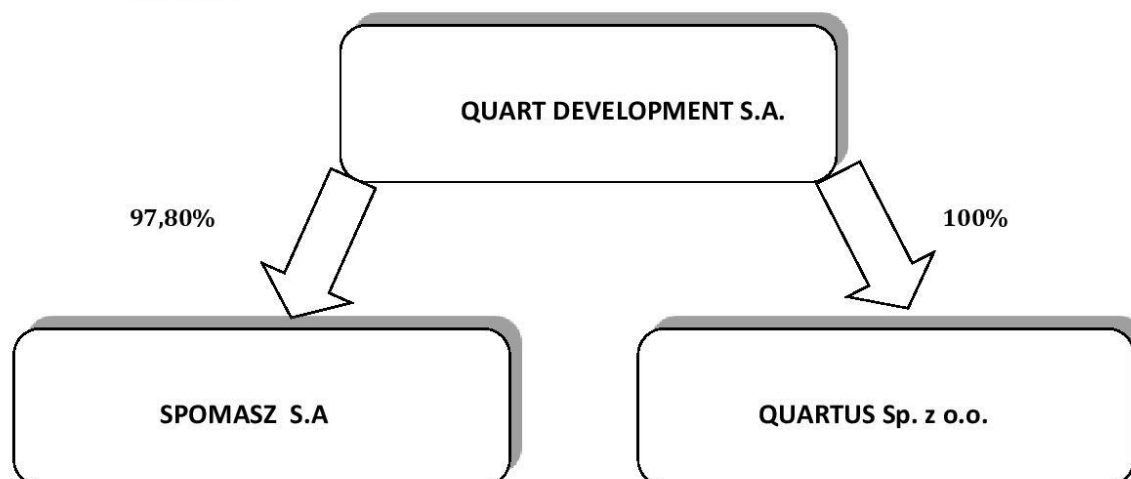
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2018 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku:



Na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.



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.

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

W 2011 roku głównym akcjonariuszem Spomasz S.A. został QUART DEWELOPMENT S.A. Spółka przeszła głęboką restrukturyzację, wydzielono z niej część produkcyjną, pozostawiając nieruchomości. Spomasz S.A. zajmuje się wynajmem powierzchni lokalowych, magazynowych i biurowych. Na dzień dzisiejszy Spółka sprzedała nieruchomości będące w jej posiadaniu i przechodzi restrukturyzację w spółkę administrującą nieruchomościami.

W 2018 roku dokonano sprzedaży nieruchomości SPOMASZ S.A.



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.

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

NIP: **896-15-01-842**

REGON: **021258558**

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

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

- a. **Działalność deweloperska** - ta działalnością w grupie zajmuje się Spółka dominująca QUART DEVELOPMENT S.A. Spółka buduje i sprzedaje lokale mieszkalne i biurowe. Zajmuje się także sprzedażą działek budowlanych oraz w planach jest sprzedaż domów jednorodzinnych. Spółka swoje inwestycje lokuje głównie na Dolnym Śląsku.
- b. **działalność polegająca na najmie powierzchni** - tym obszarem w ramach grupy zajmują się dwie spółki zależne - QUARTUS Sp. z o.o. i SPOMASZ S.A. Spółka Quartus Sp. z o.o. przejmuje z inwestycji spółki dominującej cenne aktywa a następnie przeznaczają je do wynajmu długoterminowego. SPOMASZ S.A. zajmuje się najmem powierzchni biurowych, usługowych, magazynowych w ramach posiadanych nieruchomości.
- c. **działalność turystyczna** - część przychodów spółki dominującej generuje branża turystyczna. Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał składał się na:

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



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.

- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D

Struktura własności kapitału i prawa głosu na dzień 31.12.2018 r wygląda następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych oraz 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11 051 358	47,92%
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 wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1 500 000	6,50%
5	Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,05%	135 096	0,59%
	Razem	12 830 000	100,00%	23 060 000	100,00%

III. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

- 1) Przemysław Kruszyński
- 2) Roman Jędrzejczyk
- 3) Paweł Jędrzejczyk



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.

- 4) Małgorzata Wójcik
- 5) Agnieszka Badowska

IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2018 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2018
1	Kapitał własny	34 079 947,45	35 678 639,50
2	Należności długoterminowe	0,00	0,00
3	Należności krótkoterminowe	509 263,99	2 097 549,31
4	Zobowiązania długoterminowe	3 372 000,00	0,00
5	Zobowiązania krótkoterminowe	10 736 305,86	24 415 488,07
6	Amortyzacja	266 835,04	236 490,95
7	Przychody netto ze sprzedaży	18 685 525,14	15 750 257,84
8	Zysk/strata na sprzedaży	609 321,05	1 641 771,25
9	Zysk/strata na działalności operacyjnej	3 858 446,19	1 541 915,22
10	Zysk/strata brutto	4 127 428,79	1 921 813,73
11	Zysk/strata netto	3 327 845,01	1 633 317,10

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 12 184 903,54 zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 8 012 802,24 i inwestycje długoterminowe w wysokości 4 165 726,30. zł .

Na aktywa obrotowe w wysokości 48 952 030,45 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 34 104 252,61 zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 23 708 704,63 zł, towary w wysokości 9 422 728,69 zł



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.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 61 136 933,99 zł.

Na dzień 31.12.2018 r. Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 24 415 488,07 zł z czego 21 417 715,39 zł to zaliczki otrzymane na dostawy i usługi.

Na majątku grupy występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalność.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.

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

Nie dotyczy.

VII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2018 r. zatrudniała 8 osób.

VIII. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

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

IX. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY

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

X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XII.



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.

XIII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2019 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji mieszkaniowej Bielany III i sprzedaży inwestycji w Lutyni i oraz wprowadzić do sprzedaży inwestycje we Wrocławiu na ul: Gorlickiej

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

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd kontynuuje przekształcenie spółki w spółka zajmującą się administrowaniem nieruchomościami.

Jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu.

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

XIV. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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



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.

finansowe. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkudziesięciu mniejszych deweloperów, z którymi Spółka konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Spółki jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Spółka ma różnorodną ofertę dla 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 nieszcześnie wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie którejkolwiek 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.



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 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 przykłada 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 udziela kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów



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.

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Spółki nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółki wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Spółki, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie którejkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów



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.

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

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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



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.

Michał Rataj
Prezes Zarządu
Jednostki dominującej
QUART DEVELOPMENT S.A.



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.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o.o.
51-602 Wrocław, ul. Kochanowskiego 17, tel.(71) 328-35-49
NIP 895-00-19-403

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

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

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **Grupy Kapitalowej QUART Development S.A.**, w której jednostką dominującą jest **QUART Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, na które składa się:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

61 136 933,99 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazujący zysk netto w wysokości:

1 633 317,10 zł;

4. skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

1 598 692,05 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

2 622 727,32 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego opatrzonego podpisami w dniu 10 czerwca 2019r.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej **QUART Development S.A.** na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową **QUART Development S.A.** przepisami prawa oraz statutem **QUART Development S.A.**.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy Kapitałowej **QUART Development S.A.** zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 roku w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki **QUART Development S.A.** jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd **QUART Development S.A.** uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd **QUART Development S.A.** jest odpowiedzialny za ocenę zdolności **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd **QUART Development S.A.** albo zamierza dokonać likwidacji **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.**, albo zamiechać

prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd **QUART Development S.A.** oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej **QUART Development S.A.** są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd **QUART Development S.A.** obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.**;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd **QUART Development S.A.**;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd **QUART Development S.A.** zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że **Grupa Kapitałowa QUART Development S.A.** zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczająco odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się: sprawozdanie z działalności **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd **QUART Development S.A.** jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd **QUART Development S.A.** oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej **QUART Development S.A.** spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.:**

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o **Grupie Kapitałowej QUART Development S.A.** i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej **QUART Development S.A.** istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Romualda Nowak – nr w rejestrze 2786,
działająca w imieniu **Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.** z siedzibą we
Wrocławiu przy al. Kochanowskiego 17,
wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 457 w imieniu której kluczowy biegły
rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Wrocław, 13.06.2019 r.

Kluczowy biegły rewident

Romualda Nowak, nr ew. 2786

Elektronicznie podpisany przez
Romualda Nowak
Data: 2019.06.13 10:03:23
'+02'00'

Romualda
Nowak

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska, nr ew. 3312

Irena Płocka-
Janiszewska

Elektronicznie podpisany
przez Irena Płocka-
Janiszewska
Data: 2019.06.13 10:09:45
'+02'00'

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok i dane porównywalne za 2017 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.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

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