

# Raport roczny jednostkowy

za 2018 r.

## SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY .....	2
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 ROK QUART DEVELOPMENT S.A. ....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2018.....	34
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	48
OŚWIADCZENIA.....	52
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	52
DANE TELEADRESOWE .....	53

**LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY**

*Wrocław, 12 czerwca 2019 r.*

*Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,*

*Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2018 rok.*

*W 2018 r. przychody Spółki wyniosły 15.236 tys. zł w porównaniu do 18.009 tys. zł przychodów w 2017 r. Spółka zanotowała zysk netto w wysokości 975 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 15.750 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 1.633 tys. zł.*

*W ciągu 2018 roku, Spółka 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](http://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	15 236 249	18 008 899	3 575 158	4 242 679
Koszty działalności operacyjnej	13 643 453	17 444 855	3 201 411	4 109 797
Zysk ze sprzedaży	1 592 796	564 044	373 747	132 882
Zysk z działalności operacyjnej	1 531 161	576 003	359 284	135 699
Zysk (strata) brutto	1 268 886	489 714	297 742	115 371
Zysk netto	974 759	403 054	228 725	94 955
Aktywa trwale	10 932 416	11 181 409	2 542 422	2 680 815
Aktywa obrotowe	43 864 733	29 502 920	10 201 101	7 073 514
Aktywa razem	54 797 149	40 684 330	12 743 523	9 754 329
Kapitał własny	29 708 496	28 733 736	6 908 952	6 889 097
Zobowiązanie krótkoterminowe	24 734 135	8 224 175	5 752 124	1 971 799
Zobowiązanie długoterminowe	0	3 372 000	0	808 459
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 088 653	11 950 593	5 834 571	2 865 231
Pasywa razem	54 797 149	40 684 330	12 743 523	9 754 329
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	6 233 028	767 421	1 462 569	180 795
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-1 907 724	-106 047	-447 644	-24 983
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	2 148 575	1 362 555	504 159	321 001
Przepływy pieniężne netto razem	6 473 880	2 023 929	1 519 084	476 813

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.**

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji NIP <u>8,9,4,2,8,7,1,2,0,7</u> , KRS <u>0,0,0,0,3,2,4,5,1,8</u>	
--	--

**Sprawozdanie finansowe jednostki innej**

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia 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	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	WROCŁAW
Gmina	M.WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	WROCŁAW	Gmina	M.WROCŁAW
Ulica	FABRYCZNA	Nr domu	19
		Nr lokalu	
Miejscowość	WROCŁAW	Kod pocztowy	53-609
		Poczta	WROCŁAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOWIENIEM BUDYNKÓW			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
4 3 1 1 Z ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOWIENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			





<b>Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)</b>
<p>Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwaną w dalszej części sprawozdania - ustawą.</p> <p>Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.</p> <p>a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.</p> <p>Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.</p> <p>Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości. Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 351)</p> <p>Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :</p> <p><input type="checkbox"/> dla wartości niematerialnych i prawnych : * portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy <input type="checkbox"/> Dla środków trwałych : * budynki i lokale 2,5 % i 10 % * Urządzenia techniczne i maszyny w tym : - komputery 30 % <input type="checkbox"/> Środki transportu 20 % <input type="checkbox"/> Inne środki 10 % <input type="checkbox"/> Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy</p> <p>b) Inwestycje o charakterze trwałym : - udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej, albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych - pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszoną o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.</p> <p>c) Inwestycje krótkoterminowe. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.</p> <p>d) Zapasy.</p> <p>Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej ( FIFO). Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.</p> <p>e) Należności i zobowiązania.</p> <p>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) Środki pieniężne.</p> <p>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) Kapitały. Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.</p> <p>h) Rezerwy na zobowiązania. Rezerwę na zobowiązania przyszłe ( zdarzenia ) - przypadające do zwrotu spadkobiercom.</p> <p>i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów. W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim : opłacone z góry prenumery, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry koszty dotyczące posiadanych nieruchomości – odsetki, opłaty</p> <p>j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów. Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.</p> <p>k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Na dzień 31-12-2018 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.</p>



<b>Ustalenia wyniku finansowego</b>
<p>Wynik finansowy.</p> <p>Na wynik finansowy składa się : wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje metodę porównawczą pomiaru wyniku finansowego.</p> <p>Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. Momentem sprzedaży nieruchomości jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności .W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz wyrobów gotowych.</p> <p>Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to koszt własny sprzedanych towarów, który jest współmierny do przychodów ze sprzedaży.</p> <p>Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.</p> <p>Przychodami finansowymi są należne przychody z operacji finansowych , natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące inwestycji rozpoczętych zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.</p>

<b>Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego</b>
Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Załącznikiem nr 1 Ustawy o Rachunkowości . Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

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

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA  
AKCYJNA

(dane jednostki)

**BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017			rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	10 932 416,49	11 181 409,38	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	29 708 495,66	28 733 736,21
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	82 561,84	<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	16 794 714,73	16 794 714,73
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	82 561,84	<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	3 921 738,09	4 086 539,94	<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	3 782 619,61	3 988 539,94		- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20		- na udziały (akcje) własne		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 592 460,24	1 780 304,17	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-890 978,52	-1 294 032,23
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 204,88	5 870,76	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	974 759,45	403 053,71
d)	środki transportu	30 821,29	46 231,81	<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	25 088 653,46	11 950 593,33
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	354 518,41	354 418,41
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	41 118,48	0,00	<b>1</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	32 929,00	32 829,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>2</b>	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				- długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			<b>3</b>	<b>Pozostałe rezerwy</b>	321 589,41	321 589,41
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	7 004 303,40	7 008 573,60		- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości				- krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	3 372 000,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	7 004 303,40	7 008 573,60	<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		
a)	w jednostkach powiązanych	6 977 000,00	6 977 000,00	<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		
	- udziały lub akcje	6 977 000,00	6 977 000,00	<b>3</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	0,00	3 372 000,00
	- inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	0,00	666 000,00
	- udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	0,00	2 706 000,00
	– inne papiery wartościowe			III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	24 734 135,05	8 224 174,92
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 301 841,63	2 771 845,15
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 137,45	14 083,50
c)	w pozostałych jednostkach	27 303,40	31 573,60		– do 12 miesięcy	6 137,45	14 083,50
	– udziały lub akcje	27 303,40	31 573,60		– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b)	inne	4 295 704,18	2 757 761,65
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	6 375,00	3 734,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 375,00	3 386,00	b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	348,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	20 432 293,42	5 452 329,77
B	<b>Aktywa obrotowe</b>	43 864 732,63	29 502 920,16	a)	kredyty i pożyczki	0,00	307 200,00
I	<b>Zapasy</b>	33 927 341,04	25 897 906,68	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku	23 708 704,63	14 922 082,46	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 086 862,16	4 008 590,82
3	Produkty gotowe	385 634,72	579 706,28		– do 12 miesięcy	1 055 626,78	3 977 355,44
4	Towary	9 285 388,69	10 373 761,94		– powyżej 12 miesięcy	31 235,38	31 235,38
5	Zaliczki na dostawy i usługi	547 613,00	22 356,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	17 917 715,39	826 701,36
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	1 003 467,34	1 201 023,93	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	946 804,54	1 018 963,48	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 370 992,37	264 233,10
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	946 804,54	1 018 963,48	h)	z tytułu wynagrodzeń	56 723,50	45 604,49
	– do 12 miesięcy	946 804,54	177 828,97	i)	inne		
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	841 134,51	4	Fundusze specjalne		
b)	inne			IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy				– długoterminowe		
	– powyżej 12 miesięcy				– krótkoterminowe		
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	56 662,80	182 060,45				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 192,16	125 371,59				
	– do 12 miesięcy	13 192,16	125 371,59				
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	26 420,64	48 138,86			
c)	inne	17 050,00	8 550,00			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>8 877 234,02</b>	<b>2 311 104,22</b>			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 877 234,02	2 311 104,22			
a)	w jednostkach powiązanych	298 914,16	211 559,67			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	298 914,16	211 559,67			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w pozostałych jednostkach	46 236,40	41 340,65			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	46 236,40	41 340,65			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 532 083,46	2 058 203,90			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 532 083,46	2 058 203,90			
	– inne środki pieniężne					
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>56 690,23</b>	<b>92 885,33</b>			
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>					
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>					
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>54 797 149,12</b>	<b>40 684 329,54</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>54 797 149,12 40 684 329,54</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

QUART DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA  
(dane jednostki)

sporządzony za okres ..... 01.01.2018 - 31.12.2018 .....  
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	15 236 249,29	18 008 899,04
	– od jednostek powiązanych	72 413,72	30 500,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	410 900,91	304 791,95
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	9 614 913,42	13 763 491,64
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 210 434,96	3 940 615,45
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	13 643 453,41	17 444 855,36
I	Amortyzacja	139 750,07	168 387,96
II	Zużycie materiałów i energii	138 683,39	10 939 237,67
III	Usługi obce	9 950 667,28	3 155 473,01
IV	Podatki i opłaty, w tym:	138 385,97	465 906,47
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	818 332,38	704 552,33
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	128 739,58	112 950,03
	– emerytalne	60 786,53	53 331,23
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	41 883,44	44 938,74
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 287 011,30	1 853 409,15
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	1 592 795,88	564 043,68
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	66 944,66	68 627,19
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	10 383,20
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	66 944,66	58 243,99
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	128 579,33	56 667,46
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	86 455,67	46 241,82
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	42 123,66	10 425,64
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	1 531 161,21	576 003,41
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	51 226,60	35 255,23
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:	51 226,60	19 963,13
	– od jednostek powiązanych	48 965,24	14 712,17
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	14 968,60
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	313 501,36	121 544,93
I	Odsetki, w tym:	309 231,16	112 696,93
	– dla jednostek powiązanych	264 657,53	52 961,65
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		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	1 268 886,45	489 713,71
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	294 127,00	86 660,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	974 759,45	403 053,71

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego 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.

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę. Druk "Rozliczenia różnicy (...)" w wersji uproszczonej jest dostępny poniżej. Z kolei wersja rozszerzona tego druku jest dostępna jako dodatkowy załącznik. Można go dodać klikając znak "+" w lewej kolumnie programu.

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 268 886,45					
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	5 678,57					
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	47 240,31					
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	314 023,17					
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	17 817,98					
H. Strata z lat ubiegłych	43 409,32		43 409,32			
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 563 244,00					
K. Podatek dochodowy	297 016,00					



QUART DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA  
(dane jednostki)

**ZESTAWIENIE ZMIAN  
W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

sporządzone za okres ..... 01.01.2018 - 31.12.2018 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	28 330 682,50	28 733 736,21
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	28 330 682,50	28 733 736,21
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	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
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	16 794 714,73	16 794 714,73
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 794 714,73	16 794 714,73
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00
<b>5.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>5.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
<b>5.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
<b>5.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-1 294 032,23	-948 572,48
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>5.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	-1 294 032,23	-948 572,48
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-345 459,75
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	345 459,75
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	403 053,71	0,00
	- Zysk 2017	403 053,71	0,00
	-		
	-		
<b>5.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-890 978,52	-1 294 032,23
<b>5.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-890 978,52	-1 294 032,23
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	974 759,45	403 053,71
	a) zysk netto	974 759,45	403 053,71
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	29 708 495,66	28 733 736,21
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	0,00	0,00

**RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**
 QUART DEVELOPMENT  
 SPÓŁKA AKCYJNA  
 (dana jednostki)

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	974 759,45	403 053,71
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	5 258 268,99	364 367,74
1.	Amortyzacja	139 750,07	168 387,96
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	252 799,12	92 733,80
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	86 455,67	46 241,82
5.	Zmiana stanu rezerw	100,00	-958,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-8 029 434,36	-7 877 816,46
7.	Zmiana stanu należności	197 556,59	170 331,65
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 573 217,60	7 453 351,16
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	33 554,10	384 644,78
10.	Inne korekty	4 270,20	-72 548,97
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	6 233 028,44	767 421,45
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	92 276,43	450 935,07
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62 276,43	55 284,57
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	32 950,50
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	32 950,50
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	32 627,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	323,50
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsutki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	30 000,00	362 700,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	2 000 000,00	556 982,52
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	7 882,52
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	549 100,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	549 100,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	2 000 000,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	-1 907 723,57	-106 047,45
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	3 400 000,00	2 500 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	3 400 000,00	2 500 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	1 251 425,31	1 137 445,03
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	1 173 200,00	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.	Odsutki	37 106,83	58 572,88
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	2 148 574,69	1 362 554,97
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	6 473 879,56	2 023 928,97
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	2 058 203,90	34 274,93
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	8 532 083,46	2 058 203,90
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	5 649 254,39	505 301,19

**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej**

informacja dodatkowa

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

**1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych**

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2018	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2018	stan na 01-01-2018	zwiększenia	przebieg. (+/-)	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	443625,82	0,00	0,00	0,00	443625,82	361063,98	82561,84	0,00	0,00	443625,82	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
<b>Ogółem</b>	<b>443625,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>443625,82</b>	<b>361063,98</b>	<b>82561,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>443625,82</b>	<b>82561,84</b>	<b>0,00</b>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. 1

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

b) Tabela środków trwałych.

Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie
<i>Wartość brutto</i>						
2156133,20	2116203,78	54337,29	294093,48	133670,98	98000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41118,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41118,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	162376,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	162376,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2156133,20	1953827,61	54337,29	294093,48	133670,98	98000,00	41118,48
<i>Umorzenie</i>						
0,00	335899,61	48466,53	247861,67	133670,98	0,00	0,00
0,00	39111,83	2665,88	15410,52	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	39111,83	2665,88	15410,52	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	13644,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	13644,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	361367,37	51132,41	263272,19	133670,98	0,00	0,00
<i>Wartość netto</i>						
2156133,20	1780304,17	5870,76	46231,81	0,00	98000,00	0,00
2156133,20	1592460,24	3204,88	30821,29	0,00	98000,00	41118,48

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek długoterminowych .

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

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :

SPOMASZ S.A na dzień 31 grudnia 2018 spółka posiada akcje o łącznej wartości : 4 477 000 zł

oraz

- na dzień 31 grudnia 2018 posiada udziały o wartości 2 500 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

**Spółka na dzień 31-12-2018 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 27 303,40 zł.**

- Na dzień 31-12-2018 Z tytułu wyceny na dzień bilansowy obniżono wartość akcji w pozostałych jednostkach o kwotę 4 270,20 zł

**IV. Zapasy .**

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- ▲ Towary – zakup gruntów 9 285 388,69 zł
- ▲ Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 23 708 704,63 zł
- ▲ Produkty gotowe ( mieszkania) – 385 634,72 zł
- ▲ Zaliczki na dostawy - 547 613,00 zł

**V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 6 375,00 zł

**VI. Należności krótkoterminowe .**

**Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:**

Należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 946 804,54 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
<b><u>Należności z tytułu dostaw i usług razem ( netto )</u></b>	<b><u>13 192,16 zł</u></b>
do 12 miesięcy	92 123,14 zł
Odpisy aktualizujące wartość należności	78 930,98 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.3

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

<b><u>Należności z tytułu podatków dotacji ,ubezp. społ. i zdrowotnych</u></b>	<b><u>26 420,64 zł</u></b>
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych	0,00
VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących	0,00
VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach	26 420,64 zł
Pozostałe podatki	0,00
<b><u>Pozostałe należności :</u></b>	<b><u>17 050,00</u></b>
Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe	0,00
Inne :	17 050,00
<b><u>Łączne należności :</u></b>	<b><u>56 662,80 zł</u></b>

<b><u>Odpisy aktualizujące wartość należności :</u></b>	Stan na 01-01-2018	55 592,81 zł
	Zmniejszenia (rozwiązanie rezerwy)	0,00 zł
	Zwiększenia (utworzenie rezerwy)	<u>23 338,17 zł</u>
	Stan na 31-12-2018	78 930,98 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.4



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

**VII. Krótkoterminowe aktywa finansowe.**

W jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	211 559,67	0	211 559,67
Zwiększenia	0,00	0,00	2 044 069,49	0	2 044 069,49
Zmniejszenia	0,00	0,00	1 956 715,00	0	1 956 715,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	298 914,16	0	298 914,16
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>298 914,16</b>	<b>0,00</b>	<b>298 914,16</b>

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

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	41 340,65	2 058 203,90	2 099 544,55
Zwiększenia	0,00	0,00	4 895,75	0,00	4 895,75
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	46 236,40	8 532 083,46	8 578 319,86
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 236,40</b>	<b>8 532 083,46</b>	<b>8 578 319,86</b>

**VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.**

	31 grudnia 2018 zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość , w tym :	
Polisy ubezpieczeniowe	10 656,94
Prenumeraty opłaty roczne	1 764,33
Koszty podziału działek	31 856,89
Koszty rozpraw sądowych	12 412,07
	<b>56 690,23</b>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**IX. Kapitał podstawowy.**

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
Stan na początek roku obrotowego	12 830 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	0,00
Zmniejszenia	<u>                    </u>
Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 830 000,00</b>

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

**X. Wynik finansowy.**

Zysk netto za okres obrotowy 01 styczeń 2018 do 31 grudnia 2018 wynosi 974 759,45 zł. Proponuje się wypracowany zysk przeznaczyć na pokrycie strat z lat poprzednich w kwocie 890 978,52 zł oraz pozostałą część na podwyższenie kapitału zapasowego w kwocie 83 780,93 zł.

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

**A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :**

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych okres spłaty od 1 do 3 lat	<u>0,00 zł</u>
<b>Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :</b>	<b>0,00zł</b>

**B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :**

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek z terminem spłaty od 1 roku do 3 lat	0,00
Inne ( zobowiązanie z tytułu dostaw ) z terminem spłaty od 1 roku do 3 lat	<u>0,00</u>
<b>Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :</b>	<b>0,00</b>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

**XII. Zobowiązania krótkoterminowe :**

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :  
**31 grudzień 2018**  
**zł**

Z tytułu dostaw i usług	6 137,45
<u>Inne (pożyczki otrzymane)</u>	<u>4 295 704,18</u>
<b>Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :</b>	<b>4 301 841,63</b>

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

Z tytułu dostaw i usług  
**31 grudzień 2018**  
**zł**

od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 055 626,78
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	<u>31 235,38</u>

**Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług** **1 086 862,16**

Kredyty bankowe i pożyczki	<b>0,00</b>
Inne zobowiązania finansowe	<b>0,00</b>
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	<b>17 917 715,39</b>
Zobowiązania inne	<b>0,00</b>

Zobowiązania z tytułu podatków , cel i ubezpieczeń społecznych :

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
Podatek dochodowy od osób prawnych	263 638,00
Podatek VAT	970 514,00
Podatek od płac PIT 4	48 987,00
Składki ZUS 51,52,53	78 581,59
<u>Inne podatki</u>	<u>9 271,78</u>

<b>Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych :</b>	<b>1 370 992,37</b>
<b>Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.</b>	<b>56 723,50</b>

**Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 20 432 293,42 zł.**

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

**XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.**

Umowy pożyczki podpisane z Wrocławską Fabryką Maszyn Przemysłu Spożywczego SPOMASZ S.A. – Weksel in blanko na kwotę 4 100 000 zł kapitału i odsetek

**XIV. Rozliczenia międzyokresowe .**

Stan na 31 grudzień 2018 - 0,00 zł.

**XV. Zobowiązania warunkowe.**

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

2.

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

	<b>31 grudzień 2018</b>
	<b>zł</b>
Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	0,00
Usługi najmu	410 900,91
Sprzedaż towarów	5 210 434,96
Sprzedaż materiałów	0,00
Sprzedaż wewnątrzspółnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	0,00
<b>Sprzedaż łączna</b>	<b>5 621 335,87</b>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

<b>ZYSK BRUTTO</b>	<b>1268886,45</b>
(+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	8619,15
ODSETKI NKUP	269200,86
SKŁADKI ZUS ZA 12/2018,11/2018,10/82018	24635,63
Umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2019	5079,70
Wynagrodzenia wypłacone po terminie	10836,78
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE NKUP	38621,16
	0,00
	0,00
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	4270,20
<b>Razem:</b>	<b>361263,48</b>
<b>Składki ZUS 12/2017 i umowy zlecenia wypłacone 01/2018</b>	<b>17817,98</b>
	<b>0,00</b>
Razem pomniejszenie KUP	17817,98
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NOP – naliczone	5678,57
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	0,00
<b>Razem:</b>	<b>5678,57</b>
<b>Zysk/ dochód</b>	<b>1606653,38</b>
Odliczenia od dochodu:	
Ulga inwestycyjna	
Darowizny	
Strata z lat ubiegłych	43409,32
Inne	
<b>Razem:</b>	<b>43409,32</b>
<b>Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)</b>	<b>1563244,06</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>297016,00</b>
<b>Podatek dochodowy odroczony</b>	<b>- 2 989</b>
<b>Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat</b>	<b>294127,00</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>974759,45</b>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W roku 2018 spółka nie poniosła nakładów na zakup środków trwałych poza wpłaconą zaliczką na samochód osobowy w kwocie 41 118,48 zł.

Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2018 roku.

Spółka nie poniosła ani nie planuje ponieść nakładów na ochronę środowiska.

**IV)Działalność zaniechana.**

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

**V) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową**

**Nie wystąpiły.**

**VI) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.**

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 233 018,44
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 907 723,57
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 148 574,69

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

**Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych**

<b>Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>2018</b>
Odsetki zrealizowane otrzymane	-43 286,67
Odsetki zrealizowane zapłacone	37 106,00
Odsetki od pożyczek udzielonych naliczone	-5 678,57
Odsetki od pożyczek otrzymanych naliczone	264 657,53
	0,00
	0,00
<b>Razem odsetki</b>	<b>252 798,29</b>

<b>Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 929,00	32 829,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
<b>Razem</b>	<b>354 518,41</b>	<b>354 418,41</b>
<b>Zmiana stanu</b>	<b>100,00</b>	<b>-958,00</b>

<b>Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ogółem zapasy	33 927 341,04	25 897 906,68
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>33 927 341,04</b>	<b>25 897 906,68</b>
<b>Zmiana stanu, w tym:</b>	<b>-8 029 434,36</b>	<b>-7 877 816,46</b>
Zmiana stanu z tytułu wkładu niepieniężnego otrzymanego(-)/przekazanego(+) w postaci składników majątku obrotowego (zapasów)	0,00	0,00

<b>Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	946 804,54	1 018 963,48
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	56 662,80	182 060,45
<b>Razem należności</b>	<b>1 003 467,34</b>	<b>1 201 023,93</b>
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>197 556,59</b>	<b>170 331,65</b>

<b>Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---	-------------	-------------

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. 11

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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	17 726 293,42	5 145 129,77
Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>Razem zobowiązania, w tym:</b>	<b>17 732 430,87</b>	<b>5 159 213,27</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	0,00	0,00
<b>Zobowiązania z działalności operacyjnej</b>	<b>17 732 430,87</b>	<b>5 159 213,27</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>12 573 217,60</b>	<b>7 453 351,16</b>

Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2018	2017
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 375,00	3 734,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56 690,23	92 885,33
<b>Razem</b>	<b>63 065,23</b>	<b>96 619,33</b>
<b>1. Zmiana stanu</b>	<b>33 554,10</b>	<b>384 644,78</b>
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Zmiana stanu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)</b>	<b>33 554,10</b>	<b>384 644,78</b>

Pozycja A.II.10. Inne korekty	2018	2017
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	0,00	0,00
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	0,00	-70 253,55
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	0,00	0,00
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)	0,00	0,00
Odpisanie wartości środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego	0,00	0,00
Wycena bilansowa wartości akcji Biomaxima	4 270,20	
Pozostałe	0,00	-2 295,42
<b>Razem</b>	<b>4 270,20</b>	<b>-72 548,97</b>
<b>Zmiana stanu</b>	<b>4 270,20</b>	<b>-72 548,97</b>

Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2018	2017
---	------	------

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Środki pieniężne w kasie	61 188,27	28 121,98
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	8 470 895,19	2 030 081,95
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
<b>Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	<b>8 532 083,46</b>	<b>2 058 203,93</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych</b>	<b>6 473 879,53</b>	<b>2 023 928,97</b>
Wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	0,00
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>5 649 254,39</b>	<b>505 301,19</b>

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

Nie wystąpiły.

**VIII) Zatrudnienie.**

Na dzień 31 grudnia 2018 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 6 osób.

**IX) Wynagrodzenie wypłacone Prezesowi Zarządu i Radcy Nadzorczej w kwocie brutto :** Wartość wynagrodzenia wypłacona Prezesowi Zarządu w kwocie netto wynosiła 126 102,86 zł.

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

**XI) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta :** Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2018 wynosi 8000 zł netto.

**XII) Zdarzenie po dacie bilansu :** Nie wystąpiły.

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

**XIV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :**

**a) Transakcje z jednostkami powiazanymi :**

Koszt dotyczące najmu pomieszczeń biurowych	w roku 2018	59 877,60 zł netto
Koszty dotyczące reklamy	w roku 2018	1 000,00 zł netto
Koszty administracyjno – remontowe	w roku 2018	1 380 zł netto
Przychody z tytułu indeksacji i najem pom. biurowego	w roku 2018	72 268,32 zł netto

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

**Quart Development S.A.**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 97,8 %

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

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

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

**XVII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .**

Prezes zarządu :

.....

Członek zarządu :

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

.....

Wrocław, 20-05-2019

.....  
Miejscowość i data sporządzenia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2018**

1 | Strona

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI  
ZA ROK 2018**

(za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.)

---

**2019-05-30**



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.

**SPIS TREŚCI:**

**Informacje ogólne o spółce.**

**Działalność gospodarcza spółki**

**Kapitały spółki**

**Sytuacja majątkowa spółki**

**Władze spółki , struktura organizacyjna**

**Przewidywane kierunki rozwoju spółki**

**Opis podstawowych ryzyk**



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. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

### Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

### Przedmiot działalności:

- 1) 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu,
- 2) 01.29.Z Uprawa pozostałych roślin wieloletnich,
- 3) 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,
- 4) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
- 7) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 8) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- 10) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 11) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 12) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 13) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 14) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 15) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 16) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 17) 43.31.Z Tynkowanie,
- 18) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 19) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 20) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 21) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 22) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 23) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 24) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 25) 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- 26) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe,
- 27) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
- 28) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,



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.

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

## II. Działalność spółki w roku 2018.

Quart Development S.A. rozpoczął budowę i wprowadził do sprzedaży inwestycję Bielany III tj. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu” obejmującą łącznie 37 lokali .

W 2018 roku zakończono budowę infrastruktury uzbrojenia sieci na kolejnych etapach sprzedaży w Legnicy. Dzięki temu uzyskano uzbrojenie całości terenu co przyczyniło się do doskonałej sprzedaży działek budowlanych w Legnicy. Wprowadzono do sprzedaży kolejne tereny budowlane. Działalność spółki w tym zakresie sprowadza się do sprzedaży wyłącznie działek budowlanych.

W zakresie inwestycji w Lutyni obejmującej budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i budynków wielorodzinnych rozpoczęto budowę 4 budynków szeregowych na łącznie 80 mieszkań.

Ponadto roku Spółka kontynuowała prace projektowe na inwestycji obejmując teren we Wrocławiu przy ulicy Gorlickiej. Grunt nabyto na przetargu miejskim.. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań to ok 1250 m2.

Nieruchomość będąca w posiadaniu SPOMASZ SA została sprzedana zewnętrznemu inwestorowi i a środki które spółka pozyska w ramach wykonania umowy będą przekazana na kolejne inwestycje.

## III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2018 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym : 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.



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.

### **Sytuacja majątkowa spółki**

#### **Majątek Spółki:**

Aktywa trwałe

10 932 416,49

Aktywa obrotowe

43 86 4732,63

#### **Aktywa razem**

54 797 149,12

#### **Wyniki Finansowe Spółki:**

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi

15236249,29

Koszty działalności operacyjnej

13643453,41

Pozostałe koszty operacyjne

128579,33

Przychody Finansowe

51226,60

Koszty finansowe

13501,36

Zysk / Strata z działalności operacyjnej

1531161,21

Zysk / Strata brutto

1268886,45

Podatek dochodowy

294127

#### **Zysk / Strata netto**

**974759,45**

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:

4301841,63

Zobowiązania krótkoterminowe

24 734 135 ,05



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.

#### IV. Władze spółki

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

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

##### 1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2018 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

##### 2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2018 w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

Przemysław Kruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Agnieszka Badowska- Członek Rady Nadzorczej

##### 3. Akcjonariat Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2018 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych oraz 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11 051 358	47,92%



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.



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%
	<b>Razem</b>	<b>12 830 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>23 060 000</b>	<b>100,00%</b>

#### 4. Opis działalności

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

#### Przebieg procesu realizacji projektów

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

#### Analiza otoczenia konkurencyjnego

Na rynku Wrocławskim działa wielu deweloperów, którzy budują w samym Wrocławiu, a także na jego obrzeżach. Firmy te przeważnie prowadzą jednocześnie kilka inwestycji



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.

budowlanych, co powoduje, że łatwiej jest im zaoferować poszukiwany produkt kupującemu.

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>. Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m<sup>2</sup> niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m<sup>2</sup>. Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

## **V. Spółki zależne**

### **a. Quartus Sp. z o.o.**

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

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

Quartus nabył dwa lokale od spółki matki. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development S.A. i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development S.A.

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

Konsolidacja metodą pełną.

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

Emitent posiada 97,8% akcji Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

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



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.

jedynym udziałowcem jest Wroclawska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

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

Konsolidacja metodą pełną.

#### **VI. Strategia działania**

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok. 5800 brutto za m<sup>2</sup>. Rozrzut cen jest pomiędzy 5.000 – 8.000 zł brutto za m<sup>2</sup>, nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 5.400 zł brutto za m<sup>2</sup>. Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

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

#### **VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki**

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2019 roku spółka zakończy inwestycję w BIELANY III



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 Legnicy strategia spółki na 2019 rok opiera się na dalszej sprzedaży działek budowlanych.

W 2019 roku w zakresie inwestycji w Lutyni spółka kontynuuje budowę i wprowadzi do sprzedaży budynków szeregowych dwulokalowych o łącznej powierzchni 1400 m2 oraz 76 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

W zakresie inwestycji Gorlicka spółka zmierza przygotować pozwolenie na budowę i w IV kwartale 2019 roku wprowadzić do sprzedaży 1250 PUM mieszkań.

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

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

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



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.

### VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

#### Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

#### Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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

#### Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

#### Ryzyko związane z konkurencją

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

#### Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

#### Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich



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.

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

#### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich**

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

#### **Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji**

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów 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 udzielały kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

#### **Ryzyko utraty kadry menadżerskiej**

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

#### **Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki**

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

#### **Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych**

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

#### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom**



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.

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

#### **Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów**

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

#### **Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane**

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

#### **Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

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

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

#### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich**

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

#### **Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów**

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

#### **Ryzyko opóźnień w realizacji projektów**

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

#### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów**

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Spółka jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sadowych, 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



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.

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 zmuszona do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Spółki.

**Ryzyko związane z infrastrukturą**

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

**Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych**

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

**Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska**

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

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

**Michał Rataj**

**Prezes Zarządu**

**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, al. Kochanowskiego 17, tel.(71) 328-35-49  
NIP 895-00-19-403

---

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

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu  
**QUART DEVELOPMENT**  
**Spółka Akcyjna**

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego*

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Quart Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, na które składają się:

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

**54 797 149,12 zł;**

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

**974 759,45 zł;**

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

**974 759,45 zł;**

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

**6 473 879,56 zł;**

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w formie pliku elektronicznego podpisanego elektronicznie dnia 07 czerwca 2019r.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki **Quart Development SA** na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i 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 Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### ***Podstawa opinii***

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz § 1 ust. 1 pkt 7, 24, 29 do 32 i 34 uchwały nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) a także 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 sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady 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 Spółki oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe***

Zarząd Spółki **Quart Development SA** jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego***

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 znowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się: sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

***Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie z działalności***

Zarząd Spółki **Quart Development SA** jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki **Quart Development SA** są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze 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 sprawozdaniu finansowym.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki 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 którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Wrocław, 11 czerwca 2019 r.

**Kluczowy biegły rewident**

Romualda Nowak, nr ew. 2786

**Członek Zarządu**

Irena Płocka-Janiszewska nr ew. 3312

Elektronicznie podpisany  
przez Romualda Nowak  
Data: 2019.06.11 22:44:34  
'+02'00

**Romualda  
Nowak**

Elektronicznie podpisany  
przez Irena Płocka-  
Janiszewska  
Data: 2019.06.11 23:24:13  
'+02'00'

**Irena Płocka-  
Janiszewska**

## 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, 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 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.

### OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2018 r. w pełni stosowane:

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

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

Zasada nr 5 – w części dotyczącej z korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na [www.gpwinfostrefa.pl](http://www.gpwinfostrefa.pl) (obecnie „profilu spółki” na [www.infostrefa.com](http://www.infostrefa.com)) Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2018 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie internetowej.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2018 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

## INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2018 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2018 r. wyniosła 126.102,86 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2018 r. wyniosła 0,00 zł.

## 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](http://www.quart.com.pl)

[biuro@quart.com.pl](mailto: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