

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2017 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	27
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	40
OŚWIADCZENIA.....	43
DANE TELEADRESOWE	43

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 25 maja 2018 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2017 rok.

Grupa Kapitałowa zanotowała 18.685 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 3.328 tys. zł.

W ciągu roku, Spółka rozpoczęła budowę i wprowadziła do sprzedaży inwestycję Bielany III, obejmującą 37 lokali. Kontynuowała też sprzedaż działek budowlanych w Legnicy, posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej i przygotowywała do tego kolejne działki.

Ponadto w 2017 r. Spółka nabyła nowe tereny inwestycyjne – w Lutyni i we Wrocławiu, po czym rozpoczęła tam nowe projekty.

W 2018 r. jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu oraz produkcji. Wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. zamierzają redukować koszty funkcjonowania oraz poszukiwać nowych okazji inwestycyjnych.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2017	2016	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży	18 685 525	4 566 201	4 402 084	1 043 536
Koszty działalności operacyjnej	18 076 204	4 312 470	4 258 535	985 550
Zysk ze sprzedaży	609 321	253 732	143 549	57 987
Zysk z działalności operacyjnej	3 858 446	7 586 804	909 003	1 733 849
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	3 959 629	7 350 444	932 841	1 679 833
Zysk netto	3 327 845	5 517 022	784 000	1 260 832
Aktywa trwale	11 346 062	14 524 210	2 720 291	3 283 049
Aktywa obrotowe	38 081 334	31 271 390	9 130 244	7 068 578
Aktywa razem	49 427 395	45 795 600	11 850 535	10 351 627
Kapitał własny	34 079 947	31 930 614	8 170 886	7 217 589
Zobowiązanie krótkoterminowe	10 736 306	9 426 168	2 574 098	2 130 689
Zobowiązanie długoterminowe	3 372 000	1 562 240	808 459	353 128
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 729 685	11 997 199	3 531 536	2 711 844
Pasywa razem	49 427 395	45 795 600	11 850 535	10 351 627
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-2 373 791	2 562 520	-559 236	585 625
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	2 977 680	13 148 315	701 505	3 004 848
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-1 137 445	-4 204 122	-267 968	-960 788
Przepływy pieniężne netto razem	-533 556	11 506 713	-125 699	2 629 685

Zastosowane kursy euro:	2017	2016
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,2447	4,3757
Bilans	4,1709	4,4240

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za rok 2017 r.
GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Jednostka dominująca :

- nazwa i siedziba „Quart Development” S.A.
ul. Fabryczna 19
53-609 Wrocław
- podstawowy przedmiot działalności : realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych
- Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000324518

2. Wykaz jednostek zależnych , których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

- a. - nazwa i siedziba SPOMASZ S.A.
ul. Krakowska 98
Wrocław
- podstawowy przedmiot działalności : działalność najem i zarządzanie nieruchomościami
- Udział Quart Development S.A. w kapitale podstawowym wynosi 97,8 %.
- b. - nazwa i siedziba Quartus Sp. z o.o.
ul. Fabryczna 19
53- 508 Wrocław
- podstawowy przedmiot działalności : wynajem i zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek
- Quart Development S.A. posiada 100 % udziałów

- 3. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto wszystkie spółki zależne .
- 4. Czas trwania działalności jednostek powiązanych , które objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie jest ograniczony .
- 5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- 7. W skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne .
- 8. Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane . Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności .
- 9. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek .
- 10. Przyjęte zasady rachunkowości przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego :
 - a. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
 - b. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
 - c. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia
 - d. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych aktywów trwałych stanowi plan amortyzacji , określający stawki i kwoty rocznych odpisów wynikających z przepisów podatkowych
 - e. Rezerwę na odprawy emerytalne tworzy się przy użyciu uproszczonej metody obliczeń , bez dokonywania wyceny aktuarialnej .
 - f. Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie porównawczym .
 - g. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią .

DL

DL

- h. Jednostka dominująca objęła skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dane jednostek zależnych metodą pełną .
- i. Środki trwałe przekazane w postaci aportu spółkom zależnym , w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym amortyzuje się i umarza wg stawek amortyzacyjnych obowiązujących dla tych środków w spółce przekazującej .

11. Nie dokonywano wyłączeń jednostek powiązanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .

Wrocław , dn. 22-05-2018 r.

Prezes Zarządu

Michał Rataj
Michał Rataj

Ewa Olszewska

Ewa Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA

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

GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.
(pieczęćka jednostki)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

sporządzony za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017
(wariant porównawczy)

	2017 r.	2016 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 685 525,14	4 566 201,20
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	30 500,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	979 597,25	2 631 351,78
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	13 763 491,64	-221 106,04
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 942 436,25	2 155 955,46
B. Koszty działalności operacyjnej	18 076 204,09	4 312 469,63
I. Amortyzacja	266 835,04	271 651,83
II. Zużycie materiałów i energii	11 058 093,76	518 712,03
III. Usługi obce	3 305 937,02	989 315,53
IV. Podatki i opłaty, w tym:	518 467,50	402 724,33
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	852 510,74	902 217,10
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	169 377,95	136 924,06
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	49 273,42	44 043,69
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 855 708,66	1 046 880,86
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	609 321,05	253 731,57
D. Pozostałe przychody operacyjne	3 533 311,20	7 960 015,76
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
	3 393 460,00	7 790 670,23
II. Dotacje	10 383,20	
III. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		169 345,53
IV. Inne przychody operacyjne	129 468,00	
E. Pozostałe koszty operacyjne	284 186,06	626 943,12
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
	61 688,97	29 294,05
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	186 161,99	183 088,89
III. Inne koszty operacyjne	36 335,10	414 560,18
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 858 446,19	7 586 804,21
G. Przychody finansowe	203 641,72	34 012,24
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	323,50	2 400,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		2 400,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	80 704,36	23 332,24
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów niefinansowych, w tym:		
	107 629,82	
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 968,60	8 280,00
V. Inne	15,44	
H. Koszty finansowe	102 459,12	270 372,34
I. Odsetki, w tym:	93 611,12	251 039,60

- od jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	8 848,00	
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		19 332,74
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	3 959 628,79	7 350 444,11
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
L. Odpis ujemnej wartości firmy	167 800,00	196 103,52
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	167 800,00	196 103,52
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	4 127 428,79	7 546 547,63
O. Podatek dochodowy	737 107,00	1 422 977,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
R. Zyski (straty) mniejszości	-62 476,78	-606 548,74
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	3 327 845,01	5 517 021,89

Sporządzono *Wrocław*, dnia *18.05.2018*

Ewa Olszewska

Ewa Olszewska

GŁÓWNA KSIĘGOWA

.....
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Prezes Zarządu

Michał Rataj

.....
(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

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

GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.
(pieczęćka jednostki)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu)
własnym**

sporządzony za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

	01-01-2017 - 31-12-2017 r.	01-01-2016 DO 31-12-2016r.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
- korekty błędów	31 930 813,77	28 848 868,59
	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	31 930 813,77	28 848 868,59
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)		
-		
-		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	16 794 714,73	15 833 587,52
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 696 438,04	961 127,21
a) zwiększenie (z tytułu)	5 696 438,04	961 127,21
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 696 438,04	961 127,21
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
-		
-		
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	22 491 152,77	16 794 714,73
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
-		
-		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
-		
-		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Różnice kursowe z przeliczenia		
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 306 869,04	185 079,07
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 617 021,89	1 825 774,78
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		

62

111

6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 517 021,89	1 825 774,78
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 517 021,89	1 825 774,78
- podwyższenie kapitału zapasowego	5 517 021,89	1 825 774,78
-		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 211 122,85	-1 640 695,71
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 211 122,85	-1 640 695,71
a) zwiększenie (z tytułu)	-1 357 927,48	-1 570 427,14
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-1 357 927,48	-1 570 427,14
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-		
-		
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 569 050,33	-3 211 122,85
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 569 050,33	-3 211 122,85
7. Wynik netto	3 327 845,01	5 517 021,89
a) zysk netto	3 327 845,01	5 517 021,89
b) strata netto		
c) odobry z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	34 079 947,45	31 930 613,77
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Sporządzono *Ewa Olszewska* dnia *18.05.2018*

Ewa Olszewska

Ewa Olszewska
 GEOWNNA KSIĘGOWA
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Prezes Zarządu

Michał Pataj
(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

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

CH

Grupa Kapitałowa Quart Development S.A.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017
(metoda pośrednia)

	2017	r.	2016	r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto		3 327 845,01		5 517 021,89
II. Korekty razem		-5 701 636,05		-2 954 502,26
1. Amortyzacja		266 835,04		271 861,83
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		53 350,48		229 468,76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-3 331 771,03		-7 761 376,16
5. Zmiana stanu rezerw		-307 412,00		-5 834,00
6. Zmiana stanu zapasów		-7 836 390,81		1 238 846,84
7. Zmiana stanu należności		420 500,58		9 703,36
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		4 563 809,94		2 732 458,39
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		383 021,02		-58 011,43
10. Inne korekty		176 420,73		350 590,34
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-2 373 791,04		2 562 519,63
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy		2 987 187,90		19 024 896,64
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		56 837,40		14 522 400,80
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		2 800 000,00		4 500 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		71 950,50		2 495,78
a) w jednostkach powiązanych		0,00		0,00
b) w pozostałych jednostkach		71 950,50		2 495,78
- zbycie aktywów finansowych		71 627,00		
- dywidendy i udziały w zyskach		323,50		2 400,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00		0,00
- odsetki		0,00		95,78
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00		
4. Inne wpływy inwestycyjne		59 400,00		0,00
II. Wydatki		9 507,72		5 876 581,85
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		9 507,72		5 876 581,85
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		0,00		0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00		0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00		0,00
- nabycie aktywów finansowych		0,00		0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00		
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		2 977 680,18		13 148 314,79
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy		0,00		0,00
1. Wpływy netto z wycania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00		
2. Kredyty i pożyczki		0,00		0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00		

EO *MS*

4. Inne wpływy finansowe	0,00	
II. Wydatki	1 137 445,03	4 204 121,53
1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 078 872,16	3 971 716,50
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	
8. Osetki	58 572,88	232 405,03
9. Inne wydatki finansowe	0,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 137 445,03	-4 204 121,53
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-533 555,89	11 506 712,89
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 891 241,19	384 528,30
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	11 357 685,30	11 891 241,19
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	

Sporządzono Wrocław, dnia 18-05-2018

Ewa Olszewska

.....


GŁÓWNA KSIĘGOWA (nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Przewodniczący Zarządu

.....


Michał Rataj (nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

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

GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.
(pieczęćka jednostki)

Skonsolidowany bilans

sporządzony na dzień 31-12-2017 roku

AKTYWA	Stan na 31-12-2017 r.	Stan na 31-12-2016 r.	PASYWA	Stan na 31-12-2017 r.	Stan na 31-12-2016 r.
A. Aktywa trwałe	11 346 061,51	14 624 209,67	A. Kapitał (fundusz) własny	34 079 947,45	31 930 613,77
I. Wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	22 491 152,77	16 794 714,73
2. Wartość firmy			- nadwyżka wartości sprzedawczych nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1. Wartość firmy jednostki zależne			- tworzone zgodnie z umową statutem spółki		
2. Wartość firmy - jednostki współzależne			V. Różnice kursowe z przeliczeń		
III. Rzeczowe aktywa trwałe	5 870 256,97	6 555 528,85	VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 569 050,33	-3 211 122,85
1. Środki trwałe	5 602 266,07	6 187 528,05	VII. Zysk (strata) netto	3 327 845,01	5 517 021,89
a) grunty (w tym prawo użytkowania gruntu)	2 959 544,24	3 382 084,24	VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 490 610,76	2 686 489,72	B. Kapitały mniejszości	412 670,06	1 494 894,12
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 570,78	3 370,50	C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	205 093,00	372 893,01
d) środki transportu	46 231,81	114 284,57	1. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	205 093,00	372 893,01
e) inne środki trwałe	0,00	1 299,82	2. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne		
2. Środki trwałe w budowie	368 000,00	368 000,00	D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 729 584,89	11 997 198,80
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			1. Rezerwy na zobowiązania	621 378,73	1 008 790,73

22

IV. Należności długoterminowe			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	0,00	0,00		280 820,00	668 232,00
1. Od jednostek powiązanych			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	18 969,32
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- długoterminowa		
3. Od pozostałych jednostek			- krótkoterminowa	18 969,32	18 969,32
V. Inwestycje długoterminowe	5 389 508,79	7 435 015,10	3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
1. Nieruchomości	4 138 422,90	6 157 422,90	- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
2. Wartości niematerialne i prawne			- krótkoterminowe		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	31 573,80	58 080,00	II. Zobowiązania długoterminowe	3 372 000,00	1 582 240,00
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
- udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	3 372 000,00	1 582 240,00
- udziały pożyczki			a) kredyty i pożyczki	666 000,00	1 203 200,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą proporcjonalną	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje			d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne	2 706 000,00	359 040,00
- udziały pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	10 738 305,85	9 426 188,07
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	14 083,50	39 284,32
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy	14 083,50	39 284,32
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udziały pożyczki			b) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d) w pozostałych jednostkach	31 573,80	58 080,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- udziały lub akcje	31 573,80	58 080,00	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udziały pożyczki			b) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 342 848,38	9 007 308,77

10 *alg*

4. Inne inwestycje długoterminowe	1 219 512,20	1 219 512,20	a) kredyty i pożyczki	307 200,00	844 872,15
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	3 734,00	368 541,84			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			c) inne zobowiązania finansowe		
	3 386,00	2 357,00			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	348,00	366 182,84	- do 12 miesięcy	4 024 269,06	258 714,63
B. Aktywa obrotowe	38 081 333,59	31 271 390,03	- powyżej 12 miesięcy	3 993 033,68	225 173,00
I. Zapasy					
	26 074 604,67	18 238 113,85		31 235,38	33 541,63
1. Materiały			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
	0,00	55 400,04		4 326 701,36	4 597 560,96
2. Produkty i oduki w toku	14 922 092,48	1 675 640,50	f) zobowiązania wekslowe		
3. Produkty gotowe			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zrownoważonych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
	679 706,28	728 263,49		1 571 047,99	3 218 609,34
4. Towary			h) z tytułu wynagrodzeń		
	10 511 101,04	15 728 551,80	ii) inne	46 023,60	28 900,78
5. Zaliczki na dostawy i usługi				68 806,29	58 652,91
	0 1 613,99	39 257,99	4. Fundusze opozjalne		
II. Należności krótkoterminowe	509 527,04	930 428,52		379 573,98	379 573,98
1. Należności od jednostek powiązanych			IV. Rozliczenia międzyokresowe		
	663,95	0,00		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			1. Ujemna wartość firmy		
	663,95	0,00			
- do 12 miesięcy			2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
	663,95		- długoterminowe		
- powyżej 12 miesięcy				0,00	0,00
b) inne			- krótkoterminowe		
2. Należności od pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
	0,00	0,00			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
	0,00	0,00			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3. Należności od pozostałych jednostek					
	509 203,99	930 428,52			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
	271 602,48	763 728,77			
- do 12 miesięcy					
	271 602,48	763 728,77			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych					
	148 353,01	140 818,54			
c) inne					
	80 308,50	25 881,21			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 399 025,95	11 986 759,44			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe					
	11 399 025,95	11 986 759,44			
a) w jednostkach zależnych i współzależnych					
	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					

- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
by w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
o) w pozostałych jednostkach	41 340,65	55 518,25			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki	41 340,65	55 518,25			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
o) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 357 685,30	11 891 241,19			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 357 685,30	11 891 241,19			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	97 875,03	116 088,21			
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)					
D. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)					
Aktywa razem	49 427 395,10	45 795 599,70	Pasywa razem	49 427 395,10	45 795 599,70

Sporządzono *Wrocław* dnia *13.05.2018*

Ewa Olszewska

Ewa Olszewska

(nazwisko i imię, podpis osoby upoważnionej)

Prezes Zarządu

Michał Kajał

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

NIP: 894-28-71-207

207

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok 2017 r.
GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19
- b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98
- c. Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2017 r:

Na dzień 31 grudnia 2017 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2017 r

Kapitał składał się na :

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

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

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10.372.880	44,72%

3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.059.334	100,00%

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2017 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
1	Kapitał własny	34.079,95	31.930,61
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	509,26	930,43
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11.357,68	11.891,24
5	Zobowiązania długoterminowe	3.372,00	1.562,24
6	Zobowiązania krótkoterminowe	10.736,30	9.426,17
7	Amortyzacja	266,83	271,65
8	Przychody netto ze sprzedaży	18 685,53	4.566,20
9	Zysk/strata na sprzedaży	609,32	253,73
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	3.858,45	7.586,80
11	Zysk/strata brutto	4.127,43	7.546,55
12	Zysk/strata netto	3.327,85	5.517,02

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2017 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 11.346,06 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 5 870,26 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 5 389,51 tys. zł, wartości niematerialne i prawne w wysokości 82,56 tys. zł oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 3,73 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 38 081,33 tys. zł. składają się głównie: zapasy w wysokości 26 074,50 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 14 922,08 tys. zł, towary w wysokości 10 511,10 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 579 71 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2017 r. wyniosła 49 427,39 tys. zł.

Na dzień 31.12.2017 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 10 736,30 tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2017 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto				Umorzenie				Wartość netto			
	stan na 01-01-2017	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2017	stan na 01-01-2017	zwiększenia	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2017	stan na 01-01-2017	stan na 31-12-2017
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	459280,37	0,00	0,00	0,00	459280,37	294156,49	82562,04	0,00	0,00	376718,53	247685,92	82561,84
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	459280,37	0,00	0,00	0,00	459280,37	294156,49	82562,04	0,00	0,00	376718,53	247685,92	82561,84

2. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa					
Nazwa środka trwałego		stan na 01-01-2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2017
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	3 382 084,24	-	422 540,00	2 959 544,24
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	3 382 084,24	-	422 540,00	2 959 544,24
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	3 561 698,43	70 253,55	311 249,14	3 320 702,84
	Umorzenie	875 208,71	160 474,20	205 590,23	830 092,68
	Wartość netto	2 686 489,72	-	105 658,91	2 490 610,16
Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	74 651,55	-	9 136,40	65 515,15
	Umorzenie	74 651,55	-	9 136,40	65 515,15
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	54 629,03	4 226,26	-	58 855,29
	Umorzenie	51 258,53	1 726,00	-	52 984,53
	Wartość netto	3 370,50	-	-	5 870,76
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	2 839,70	-	-	2 839,70
	Umorzenie	2 839,70	-	-	2 839,70
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	8 060,62	-	-	8 060,62
	Umorzenie	8 060,62	-	-	8 060,62
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	474 748,03	-	76 642,24	398 105,79
	Umorzenie	360 463,46	15 410,52	24 000,00	351 873,98
	Wartość netto	114 284,57	-	52 642,24	46 231,81
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	154 320,22	5 241,51	-	159 561,73
	Umorzenie	153 020,40	6 541,33	-	159 561,73
	Wartość netto	1 299,82	-	-	-
Środki trwałe w budowie	Wartość początk.	368 000,00	-	-	368 000,00
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	368 000,00	-	-	368 000,00
Razem	Wartość początk.	8 081 031,82	79 721,32	819 567,78	7 341 185,36
	Umorzenie	1 525 502,97	184 152,05	238 726,63	1 470 928,39
	Wartość netto	6 555 528,85	-104 430,73	580 841,15	5 870 256,97

6. wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2017
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	19135 m2	0	18973,75 M2	161,25m2
Wartość (zł)	6032692,90 zł	0	5 981 855,60	50 837,30 zł

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

Rezerwy	Stan na 31.12.2016	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2017
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	668.232,00		387.412,00	280.820,00
- na zobowiązania				
- na odpawy emerytalne	18.969,32			18 969,32
- na zaległe urlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	1.008.790,00		387.412,00	621 378,73

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2017
- na należności od dłużników	640 133,12	186 161,99	351 111,41	475 183,70
- na odsetki od należności		0,00	0	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00		0

11. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :
- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 1 roku do 3 lat 0
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 3 372 000,00
 - powyżej 3 lat do 5 lat 0,00
 - powyżej 5 lat 0,00

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

a) NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

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

d) Nieruchomość kw WR1K/00094275/3

^Λ - hipoteka zabezpieczająca zwrot zadatku spółce IMS Budownictwo Sp. Z o.o. i Wspólnicy Spółka komandytowa na kwotę 11 080 000,00 zł

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

14. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan	na	Stan	na
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017	
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	368 541,84		368 541,84	
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 359,00		0,00	
b) inne rozliczenia długoterminowe :	366 182,84		0,00	
- opłata patentowa 10 lat	1 044,00		348	
- koszty sprzedaży Legnica	20 555,00		0,00	
- Koszty finansowania zapasów towarów	73 049,27		0,00	
- koszty finansowania inwestycji w Bielanach	271 534,57		0,00	
- prowizje od kredytu	0,00		0,00	
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	116 088,21		97 875,03	
a) Polisy ubezpieczenia	12 888,09		11.195,84	
b) prenumeraty	4 322,65		2.353,12	
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00		0	
d) Koszty postępowania sądowego	15 500,00		0,00	
e) pozostałe koszty	706,76		4.693,94	
f) prowizje od kredytu	0,00			
g) Koszty podziału działek	82 670,71		79.632,13	
	0,00		0,00	
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	0,00		0,00	
a) przychody przyszłych okresów				
- zaliczki produkcja	0,00		0,00	
- podwyższenie kwoty roszczenia	0,00		0	

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły.

III.

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

Przychody ze sprzedaży	2016 r.	2017 r.
a) produktów ogółem	2 631 351,78	979 597,25
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	
- innych przychodów	684 993,44	
- usług najmu i dzierżawy	1 322 654,64	979 597,25
- mieszkań i lokali użytkowych	623 703,70	0,00
b) towarów i materiałów	2 155 955,46	3 942 436,25
Razem:	4 787 307,24	4 922 033,50
- W tym eksport:	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2017 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2017 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2017 r. zaniechanie działalności.
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych:
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2017 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2017 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 5 891,51 zł
- Na rok 2018 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska.

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2017 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

W 2017 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej.

V.

- 1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również

7 

wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej.

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

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów została skorygowana o wartość 2 706 000 zł – wynikającą z przeniesienia należności krótkoterminowych na pozycję zobowiązań długoterminowych

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 373 791,04
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 977 680,18
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 137 445,03

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

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

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

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

- d) wynagrodzeniach , łącznie z wynagrodzeniem z zysku , wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 136 682,52 zł netto
- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.
- e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) , ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W 2017 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

- f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :
- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej
 - inne usługi poświadczające
 - usługi doradztwa podatkowego
 - pozostałe usługi

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r. wynosi brutto 4920zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi : na dzień 31-12-2017 zobowiązania wobec jednostek powiązanych wynoszą 14 083,50 zł i dotyczą czynszu za najem lokalu biurowego.

Wrocław ,dn 22-05-2018

Prezes Zarządu

Michał Kataraj

Ewa Olszewska

Ewa Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.
(za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.)**

2018-05-12



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

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

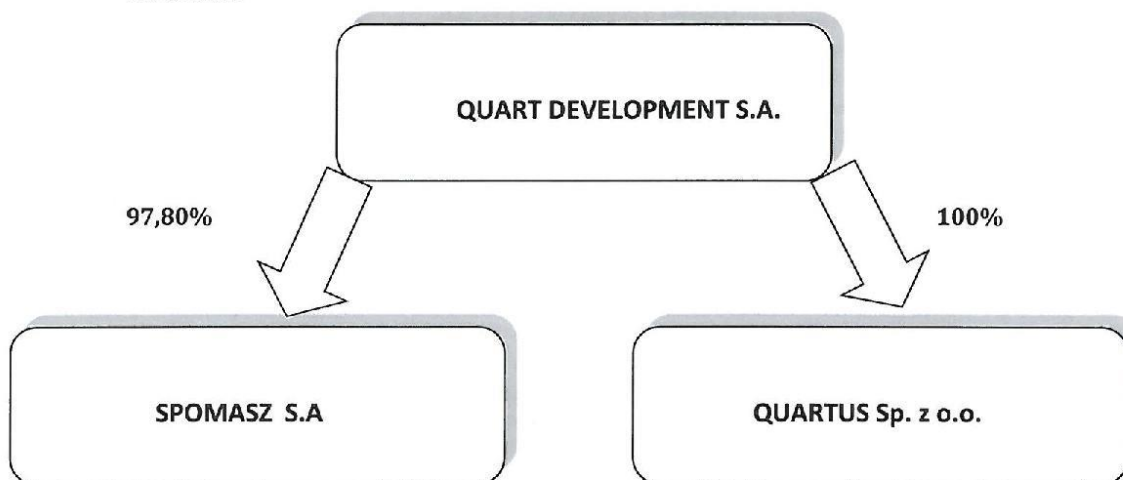
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2017 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura

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



Na dzień 31 grudnia 2017 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

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



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

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupował lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczał je pod wynajem. Tak by po kilkunastu latach Quartus Sp. z o.o. miała na tyle duże przychody z comiesięcznych czynszów najmu, aby można było dalej rozwijać spółkę w kierunku administrowania i zarządzania własnym, a także spółki matki, majątkiem. Wiemy, że najem powierzchni komercyjnych i mieszkalnych jest rentownym biznesem i chcielibyśmy zyski spółki lokować właśnie w taką działalność długoterminową właśnie poprzez zależną spółkę. Na dzień 31.12.2017 r. Spółka posiada dwa lokale biurowe o łącznej powierzchni 450 mkw., oraz działkę budowlaną.

II. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

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

III. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał składał się na:

- 10 230 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2:1



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: 896-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

- 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D

Struktura własności kapitału i prawa głosu na dzień 31.12.2017 r. wygląda następująco:

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

IV. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

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




QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-605 Wrocław, tel. 71 335 73 82, 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.

V. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

VI. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2017 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
1	Kapitał własny	34 079 947,45	31 930 613,77
2	Należności długoterminowe	0,00	0,00
3	Należności krótkoterminowe	509 263,99	930 428,52
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 399 025,95	11 891 241,19
5	Zobowiązania długoterminowe	3 372 000,00	1 562 240,00
6	Zobowiązania krótkoterminowe	10 736 305,86	9 426 168,07
7	Amortyzacja	266 835,04	271 651,83
8	Przychody netto ze sprzedaży	18 685 525,14	4 566 201,20
9	Zysk/strata na sprzedaży	609 321,05	253 731,57
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	3 858 446,19	7 586 804,21
11	Zysk/strata brutto	4 127 428,79	7 546 547,63
12	Zysk/strata netto	3 327 845,01	5 517 021,89

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2017 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 11 346 061,51 zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 5 870 256,97zł i inwestycje długoterminowe w wysokości 5 389 508,70 zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 38 081 333,59 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 26 074 504,67 zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 14 922 082,46 zł, towary w wysokości 10 511 101,94zł



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: 804-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 49 427 395,10 zł.

Na dzień 31.12.2017 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 10 736 305,86 zł.

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

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.

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

Nie dotyczy.

VIII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2017 r. zatrudniała 7 osób.

IX. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

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

Długoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2017 r. wynosiło 3 372 000,00zł, a krótkoterminowe 844 872,15zł., a z tytułu zaliczek na dostawy 4 326 701,36 zł.

X. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY

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

XI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.



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 Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

XII. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XIII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2018 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji mieszkaniowej Bielany III i wprowadzić do sprzedaży Inwestycję w Lutyni i we Wrocławiu na ul: Gorlickiej

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

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma doprowadzić do przekształcenia spółki w spółka zajmującą się administrowaniem nieruchomościami.

Jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu.

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

XIV. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych



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, V Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-26-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Spółka pełniąc funkcję dewelopera sprawuje kontrolę nad przebiegiem procesu realizacji poszczególnych projektów i w związku z tym, ma możliwość ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów budowy.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-509 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.

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 zakładała to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszona do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów 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 udzielą kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax: 71 335 73 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000524518, 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 któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

Do czynników niezależnych od Spółki, a mających wpływ na 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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-605 Wrneřw, tel. 71 335 73 82, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

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

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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



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 0009324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

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


Michał Bataj
Prezes Zarządu
Jednostki dominującej
QUART DEVELOPMENT S.A

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207, REGON: 020323147



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 52, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, V Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o.o.
51-602 Wrocław, ul. Kochanowskiego 17, tel.(071) 328-35-49
NIP 895-00-19-403

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.**, w której jednostką dominującą jest QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Szczęśliwa 33, na które składają się:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą

49 427 395,10 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości:

3 327 845,01 zł;

4. skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

2 149 333,68 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę

533 555,89 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki QUART Development S.A.

Zarząd Spółki dominującej **QUART Development S.A.** jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki **QUART Development S.A.** Zarząd Spółki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej **QUART Development S.A.** zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:


- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

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

 2

Opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej **Grupy Kapitałowej QUART Development S.A.** na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i statutem Spółki dominującej.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki dominującej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o **Grupie Kapitałowej QUART Development S.A.** i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Romualda Nowak

nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o. we Wrocławiu
firmy audytorskiej nr 457

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska

nr ew. 3312

Członek Zarządu

Aneta Zarzeczna

nr ew. D1742

Prezes Zarządu

Romualda Nowak

nr ew. 2786

Wrocław, dnia 24 maja 2018 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok i dane porównywalne za 2016 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN