

# Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2023 r.

## SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY .....	2
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2023 .....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI .....	40
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	66
OŚWIADCZENIA .....	74
DANE TELEADRESOWE .....	74

## LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 20 marca 2024 r.

*Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,*

*Przedstawiamy Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2023 rok.*

*W 2023 r. przychody Spółki wyniosły 11.017 tys. zł. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 1.928 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 11.005 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 1.633 tys. zł. Grupa Kapitałowa utrzymała niski stan zobowiązań, prowadząc działalność przede wszystkim w oparciu o środki własne.*

*W 2023 roku Spółka kontynuowała inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Decyzja o wybudowaniu w całości osiedla okazała się trafna, gdyż popyt na mieszkania gwałtownie wzrósł po wprowadzeniu kredytów z dopłatą. W Legnicy Spółka z sukcesem sprzedała do końca wszystkie nieruchomości i zakończyła działalność na tym rynku, a w Obornikach Śląskich rozpoczęła sprzedaż działek budowlanych i przygotowanie budowy drogi i infrastruktury.*

*W 2023 Spółka prowadziła prace projektowe na nabytych w 2021 roku gruntach. Na osiedlach Jagodno, Armeńska i Kazachstańska są procedowane pozwolenia na budowę. Inwestycja wielorodzinna przy ulicy Gorlickiej została wstrzymana i wystawiona na sprzedaż.*

*Sytuacja finansowa i posiadany zasób gruntów stanowią stabilną podstawę dla działalności Spółki. Dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym wpłynęło pozytywnie na działalność Quart Development S.A.*

*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	
	2023	2022	2023	2022
Przychody netto ze sprzedaży	11 005 039	13 258 932	2 422 043	2 828 090
Koszty działalności operacyjnej	7 149 467	13 490 267	1 573 490	2 877 432
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 855 571	-231 334	848 553	-49 343
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 629 119	1 125 525	578 630	240 071
Zysk (strata) brutto	2 424 648	1 103 597	533 628	235 394
Zysk (strata) netto	1 633 163	1 041 378	359 435	222 123
Aktywa trwale	3 757 027	3 943 360	864 082	840 820
Aktywa obrotowe	37 754 382	36 543 637	8 683 161	7 791 986
Aktywa razem	41 511 409	40 486 997	9 547 242	8 632 806
Kapitał własny	38 182 216	38 380 839	8 781 559	8 183 722
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 519 818	1 127 235	579 535	240 354
Zobowiązanie długoterminowe	41 866	148 539	9 629	31 672
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 902 243	1 673 220	667 489	356 771
Pasywa razem	41 511 409	40 486 997	9 547 242	8 632 806
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	3 492 563	-5 415 278	768 661	-1 155 062
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-473 865	3 865 838	-104 291	824 571
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-2 176 931	-96 994	-479 110	-20 689
Przepływy pieniężne netto razem	841 768	-1 646 435	185 260	-351 180

Zastosowane kursy euro:	2023	2022
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,5437	4,6883
Bilans	4,3480	4,6899

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2023**

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	
NIP 8,9,4,2,8,7,1,2,0,7	KRS 0,0,0,0,3,2,4,5,1,8	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		12.03.2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2023	Data do	31.12.2023
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P.1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej			
Nazwa (firma)			
QUART DEVELOPMENT S.A.			
Siedziba			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M. WROCŁAW
Gmina	M. WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
-REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW; KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ; WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH			

<b>P.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
<b>Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL.FABRYCZNA 14 D 53-609 WROCŁAW QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 14 D 53-609 WROCŁAW	
<b>Przedmiot działalności</b>	
NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	97,80 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym ( <i>opcjonalnie</i> )	%
<b>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b>	
Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31grudnia 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2021 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	

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2022r:

Na dzień 31 grudnia 2023 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada :

100 % akcji w SPOMASZ S.A.

100 % udziałów w QUARTUS sp. z o.o

P. 8 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane <i>(opcjonalnie)</i>	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	
Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) <i>(opcjonalnie)</i>	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy	%
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym <i>(opcjonalnie)</i>	%



P.5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego <i>(opcjonalnie)</i>	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	%
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego <i>(opcjonalnie)</i>	

<b>P.6 Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)</b>	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
Czas trwania jednostki powiązanej	
Data od	
Data do	
<b>P.7 Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
Data od 01.01.2023	Data do 31.12.2023
Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (opcjonalnie)	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
Data od	Data do

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

P.11	<b>Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>
<b>Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.</b>	
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.	
Przyjęte zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.	
Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym	

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych
<p>Nie wprowadzono zmian w grupowaniu operacji w porównaniu z poprzednimi okresami działalności gospodarczej.</p> <p>W sprawozdaniu finansowym wykazuje się zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.</p> <p>Wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.</p>

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów
<p>a. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</p> <p>b. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</p> <p>c. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia</p> <p>d. Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej ( FIFO). Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia, Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.</p> <p>e. Należności i zobowiązania ( w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych</p> <p>f. Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości przeliczanej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy , a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.</p> <p>g. Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.</p> <p>Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.</p> <p>h. Rezerwę na odprawy emerytalne tworzy się przy użyciu uproszczonej metody obliczeń , bez dokonywania wyceny aktuarialnej .</p>

**Omówienie dokonywania amortyzacji**

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest na podstawie przepisów podatku dochodowego.

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.



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



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

Pozostałe (opcjonalnie)

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
Wersja programu: 3.17.110.0, druku: 1470.2682.1.11

P.12	<b>Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny</b>
	Nie dokonano zmian.
P.13	<b>Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>
	Wyłączeniom podlegały transakcje pomiędzy spółkami powiązаныmi podporządkowanymi skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu. Wyłączeniu podlegały m.in. wzajemne pożyczki wraz odsetkami, pozycja udziałów i akcji oraz operacji w zakresie najmu pomiędzy spółkami.

F.34 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

--	--

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
Wersja programu: 3.17.110.0, druku: 1470.2682.1.11

QUART DEVELOPMENT S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa: ..zł..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	3 757 026,74	3 943 359,95	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	38 182 216,40	38 380 839,02
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<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>	24 786 881,94	25 618 056,79
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			<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>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00	<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	37 363,19	37 363,19
1	Wartość firmy - jednostki zależne				- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			<b>V</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczeń</b>		
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	3 747 781,74	3 940 458,78	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-1 085 191,28	-1 143 959,02
1	Środki trwałe	3 649 781,74	3 842 458,78	<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 633 162,55	1 041 378,06
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	<b>VIII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 099 237,88	1 137 179,72	<b>B</b>	<b>Kapitały mniejszości</b>	426 949,80	432 938,62
c)	urządzenia techniczne i maszyny	134 574,98	146 016,14	<b>C</b>	<b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00
d)	środki transportu	91 656,97	218 922,13	<b>I</b>	<b>Ujemna wartość - jednostki zależne</b>		
e)	inne środki trwałe	168 178,71	184 207,59	<b>II</b>	<b>Ujemna wartość - jednostki współzależne</b>		
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	<b>D</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	2 902 242,76	1 673 219,61
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	340 558,73	340 558,73
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>1</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych			<b>2</b>	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	18 969,32	18 969,32
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	18 969,32	18 969,32
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	300,00	300,00	<b>3</b>	<b>Pozostałe rezerwy</b>	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości	0,00	0,00		- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	41 866,40	148 538,83
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		

Drukowane programem DRUK GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druk.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.110.0, druk: 1115.1795.16

	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	41 866,40	148 538,83
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	41 866,40	148 538,83
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne		
	- udzielone pożyczki			III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 519 817,63	1 127 235,05
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	300,00	300,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	300,00	300,00		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 519 817,63	1 127 235,05
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki		
VI	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	8 945,00	2 601,17	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 945,00	2 601,17	c)	inne zobowiązania finansowe	101 531,67	84 533,35
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	246 948,93	354 273,57
					- do 12 miesięcy	246 948,93	354 273,57
					- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
				e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 309 147,26	0,00
				f)	zobowiązania wekslowe		
				g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	303 176,54	103 877,97
				h)	z tytułu wynagrodzeń	102 560,08	39 317,37
				i)	inne	456 423,14	545 232,79
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	462 300,47	722 839,43	4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	56 887,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	56 887,00
	- powyżej 12 miesięcy				- krótkoterminowe	0,00	
	b) inne						
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				



a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	462 300,47	722 839,43			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52 045,62	174 595,28			
	– do 12 miesięcy	52 045,62	174 595,28			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	134 083,91	268 601,93			
c)	inne	276 170,94	279 642,22			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 865 219,56</b>	<b>1 525 182,05</b>			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 865 219,56	1 525 182,05			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	9 869,65	9 869,65			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	9 869,65	9 869,65			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	1 302 158,22	803 888,36			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	1 302 158,22	803 888,36			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 553 191,69	711 424,04			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 316 191,69	711 424,04			
	– inne środki pieniężne	237 000,00	0,00			
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>64 585,44</b>	<b>144 754,83</b>			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>41 511 408,96</b>	<b>40 486 997,25</b>			
	<b>PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>			<b>41 511 408,96</b>	<b>40 486 997,25</b>	

QUART DEVELOPMENT  
S.A. ....  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres ..... 01.01.2023. : 31.12.2023. ....

(wariant porównawczy)

Jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 774 279,31	1 683 824,24
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	204 500,72	9 653 344,12
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	26 258,60	1 921 784,12
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 149 467,38</b>	<b>13 490 266,60</b>
I	Amortyzacja	206 888,15	291 998,67
II	Zużycie materiałów i energii	1 535 763,70	5 139 678,94
III	Usługi obce	3 877 773,45	5 748 837,61
IV	Podatki i opłaty, w tym:	122 794,37	181 360,59
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 122 820,06	839 720,64
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	156 772,00	137 189,25
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	126 655,65	90 501,64
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	1 060 979,26
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>3 855 571,25</b>	<b>-231 334,12</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>255 888,72</b>	<b>1 748 382,05</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 000,00	778 185,85
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	435 844,45
IV	Inne przychody operacyjne	248 888,72	534 351,75
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 482 341,10</b>	<b>391 523,00</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	18 925,83
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	11 421,38
III	Inne koszty operacyjne	1 482 341,10	361 175,79
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>2 629 118,87</b>	<b>1 125 524,93</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>36 284,03</b>	<b>13 782,35</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	36 284,03	13 782,35
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>240 755,17</b>	<b>35 710,39</b>
I	Odsetki, w tym:	195 622,47	35 604,77
	– dla jednostek powiązanych	0,00	12 460,96
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	45 132,70	105,62



<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)</b>	2 424 647,73	1 103 596,89
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Odpis wartości firmy – jednostki zależne</b>	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Odpis wartości firmy – jednostki współzależne</b>		
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne</b>		
<b>II</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne</b>		
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)</b>	2 424 647,73	1 103 596,89
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	711 103,00	42 129,00
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	86 371,00	-3 459,00
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	-5 988,82	23 548,83
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)</b>	1 633 162,55	1 041 378,06

QUART DEVELOPMENT  
S.A. ....  
(dana jednostki)

**SKONSOLIDOWANE**  
**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**  
sporządzone za okres ..... 01.01.2023. - 31.12.2023. ....

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	38 380 839,03	36 339 958,39
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	38 380 839,03	36 339 958,39
<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>(uchylony)</b>		
<b>3.</b>	<b>(uchylony)</b>		
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	25 616 056,80	24 738 609,71
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 111 217,66	877 447,06
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	1 111 217,66	877 447,06
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty	1 960 392,52	0,00
	- wypłata dywidend z zysków	35 892,52	0,00
	-	1 924 500,00	0,00
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	24 766 881,94	25 616 056,79
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	37 363,19	0,00
<b>6.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	0,00	37 363,19
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	37 363,19
	- korekta ujęcia	0,00	37 363,19
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	37 363,19	37 363,19
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		
<b>8.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-1 143 959,02	-3 304 948,17
<b>8.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
<b>8.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycie straty	0,00	0,00
	-		
	-		
<b>8.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	0,00	0,00
<b>8.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-1 143 959,02	-3 304 948,17
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
<b>8.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	-1 143 959,02	-3 304 948,17
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	- inne	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	58 767,74	2 160 989,15
	- pokrycie straty z kapitału zapasowego	58 767,74	2 160 989,15
	- inne	0,00	0,00
	-		
<b>8.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-1 085 191,28	-1 143 959,02
<b>8.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-1 085 191,28	-1 143 959,02
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>	1 633 162,55	1 041 378,06
	a) zysk netto	1 633 162,55	1 041 378,06
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	38 182 216,40	38 380 839,02
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	38 182 216,40	38 380 839,02

QUART DEVELOPMENT  
S.A. ....  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY**  
**RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
sporządzony za okres ..... 01.01.2023 - 31.12.2023 .....  
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 633 162,55	1 041 378,06
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	1 859 400,88	-6 456 656,14
1.	Zyski (straty) mniejszości	5 988,82	-23 548,83
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	206 888,15	291 998,67
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	159 338,44	21 822,42
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 000,00	-778 185,85
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-211 415,76	-8 831 368,18
11.	Zmiana stanu należności	260 538,96	4 458 986,11
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 392 582,58	-1 500 480,82
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	73 825,56	-11 041,88
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-21 345,87	-84 837,78
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>3 492 563,43</b>	<b>-5 415 278,06</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	531 337,67	4 630 481,12
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 963,06	4 624 600,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	27 374,61	381,12
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	27 374,61	381,12
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	27 374,61	381,12
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	500 000,00	5 500,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	1 005 202,44	764 643,58
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 202,44	264 643,58
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 wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne	1 000 000,00	500 000,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-473 864,77</b>	<b>3 865 837,54</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	2 400 000,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		

2.	Kredyty i pożyczki	2 400 000.00	0.00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>4 576 931.01</b>	<b>96 994.31</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	1 912 530.00	0.00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	2 400 000.00	0.00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Platności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	89 674.11	84 533.35
8.	Odsetki	174 726.90	12 460.96
9.	Inne wydatki finansowe	0.00	0.00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-2 176 931.01</b>	<b>-96 994.31</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>841 767.65</b>	<b>-1 646 434.85</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>841 767.65</b>	<b>-1 646 434.85</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>711 424.04</b>	<b>2 357 858.89</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>1 553 191.69</b>	<b>711 424.04</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	237 000.00	0.00

Nazwa (firma)
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A

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

**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek**

INFORMACJA DODATKOWA SKONSOLIDOWANA ZA ROK 2023



### Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

#### DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 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 2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 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

Kapitał 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 2023 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 2023 r wygląda następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych oraz 312.731 akcji zwykłych na okaziciela	44,84%	11 192 731	61,26%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk	5.631.334 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,89%	5 631 334	44,72%



3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,33%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	Okolo*1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela	9,04%	1.160.000	6,53%
5	Janusz Szkirpan ( dyrektor)	80.070 akcji zwykłych na okaziciela	0,62%	80.070	0,44%
6	Pozostali akcjonariusze	Okolo *145.865 akcji zwykłych na okaziciela	1,14%	145 865	0,80%
	<b>Suma</b>	<b>12.830.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 270 000</b>	<b>100,00%</b>

\*według szacunków Zarządu Spółki

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2023 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty ,przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 31.12.2022
1	Kapitał własny	38.182,21	38.380,84
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	462,30	722,84
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.553,19	711,42
5	Zobowiązania długoterminowe	41,87	148,54
6	Zobowiązania krótkoterminowe	2.519,82	1127,23
7	Amortyzacja	206,89	292,00
8	Przychody netto ze sprzedaży	11.005,04	13 258,93
9	Zysk/strata na sprzedaży	3.855,57	-231,33
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	2.629,12	1.125,52
11	Zysk/strata brutto	2.424,65	1.103,60

12	Zysk/strata netto	1.633,16	1.041,38
----	-------------------	----------	----------

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2023 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwale w wysokości 3 757,03 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwale w wysokości 3 747,78 tys. zł, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 8,9 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 37 754,38 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 34 362,28 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 15 929,11 tys. zł, towary w wysokości 14 780,92 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 3 519,43 tys. zł. Zaliczki na dostawy 132,81 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 41 511,41 tys. zł.

Na dzień 31.12.2023 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 2 902,24 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 2023 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 01-01-2023	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2023	stan na 01-01-2023	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2023	stan na 01-01-2023	stan na 31-12-2023
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	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	15654,55	443625,82	459280,37	0,00	0,00	15654,55	443625,82	0,00	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>459280,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15654,55</b>	<b>443625,82</b>	<b>459280,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15654,55</b>	<b>443625,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>2. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa</b>					
<b>Nazwa środka trwałego</b>		<b>stan na 01-01-2023</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na 31-12-2023</b>
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	2 156 133,20	-	-	2 156 133,20
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	2 156 133,20	-	-	2 156 133,20
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	1 580 069,69	-	-	1 580 069,69
	Umorzenie	442 889,97	37 941,84	-	480 831,81
	Wartość netto	1 137 179,72	-	-	1 099 237,88
Grupa 2 – obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	225 877,34	5 202,44	-	231 079,78
	Umorzenie	79 861,20	16 643,60	-	96 504,80
	Wartość netto	146 016,14	-	-	134 574,98
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	745 561,72	-	9 224,00	736 337,72
	Umorzenie	526 639,59	127 265,16	9 224,00	644 680,75
	Wartość netto	218 922,13	-	-	91 656,97
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	525 974,51	-	-	525 974,51
	Umorzenie	341 766,92	16 028,88	-	357 795,80
	Wartość netto	184 207,59	-	-	168 178,71
Środki trwałe w budowie	Wartość początk.	98 000,00	-	-	98 000,00
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	98 000,00	-	-	98 000,00
<b>Razem</b>	<b>Wartość początk.</b>	<b>5 331 616,46</b>	<b>5 202,44</b>	<b>-</b>	<b>5 336 818,90</b>
	<b>Umorzenie</b>	<b>1 391 157,68</b>	<b>197 879,48</b>	<b>0,00</b>	<b>1 589 037,16</b>
	<b>Wartość netto</b>	<b>3 940 458,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 747 781,74</b>

6. wartość gruntów użytkowanych w całości przez jednostki powiązane

Nie występują na dzień 31-12-2023

7. wartość niemortyzowanych lub niemiarzanych 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. Spółka Quart posiada dwa samochody osobowe w leasingu operacyjnym, który w księgach traktowany jest jak finansowy.

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	zwiększenie	rozwiązanie	Stan	na
	31.12.2022				31.12.2023	
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0		0		0
- na zobowiązania						
- na odprawy emerytalne	18.969,32				18.969,32	
- na zaległe ułopy						
- na ryzyko handlowe	321.589,41				321.589,41	
<b>Ogółem rezerwy na zobowiązania</b>	<b>340.558,73</b>			<b>0</b>	<b>340.558,73</b>	

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	zwiększenie	zmniejszenie	Stan	na
	31.12.2022				31.12.2023	
- na należności od dłużników	74.664,20	0,00		11.421,38	63.242,82	
- 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 3 lat do 5 lat 0,00 zł

b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:

- powyżej 1 roku do 3 lat 41.886,40 zł

- powyżej 3 lat do 5 lat 0 zł

- powyżej 5 lat 0,00

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Nie występuje.



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
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:</b>	<b>8.945,00</b>		<b>2.601,17</b>	
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.945,00		2.601,17	
b) inne rozliczenia długoterminowe:	0,00		0,00	
- opłata patentowa 10 lat	0,00		0,00	
- koszty sprzedaży Legnica	0,00		0,00	
- Koszty finansowania zapasów towarów	0,00		0,00	
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych	0,00		0,00	
- prowizje od kredytu	0,00		0,00	
<b>2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:</b>	<b>64.585,44</b>		<b>144.754,83</b>	
a) Polisy ubezpieczenia	8.588,45		20.146,12	
b) prenumeraty	0		0	
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00		0,00	
d) Koszty postępowania sądowego	55.062,07		115.946,57	
e) pozostałe koszty	934,92		8.662,14	
f) prowizje od kredytu	0,00		0,00	
g) Koszty podziału działek	0,00		0,00	
	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
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	2023 r.	2022 r.
a) produktów ogółem	403.109,33	403.109,33
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	0,00
- innych przychodów	0,00	0,00
- usług najmu i dzierżawy, administracji	403.109,33	403.109,33
- mieszkań i lokali użytkowych	1 280 714,91	1.280.714,91
b) towarów i materiałów	1 921 764,12	1 921.764,12
Razem :	3.605.588,36	3.605.588,36
- W tym eksport :	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe  
W 2023 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów  
W 2023 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 2023 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 2023 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 2023 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 5.202,44 zł

Na rok 2023 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .

#### IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2023 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2023 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

#### V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .

- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób

wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.

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

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3.492.563,43
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-473.864,77
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2.176.931,01

- 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 2023r.
1. Pracownicy ogółem	6
z tego:	
-na stanowiskach mrobotniczych	6
-na stanowiskach robotniczych	0
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	6

- 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 243.492,90 zł netto
  - osoby nadzorujące otrzymały wynagrodzenie w wysokości 71 602,06 zł.

- 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 2023 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 2023 r. wynosi netto 14000 zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi : na dzień 31-12-2023 zobowiązania wobec jednostek powiązanych nie występują

Wrocław , 14-03-2023 r.



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1 | Strona

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ  
SPÓŁKI ZA ROK 2023 oraz SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z  
DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
QUART DEVELOPMENT S.A.**

(za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.)

---

**2023-03-15**



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000024518, NIP: 894-20-73-207, 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 14d**

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,



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 14d, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarcy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.

- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,
- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i 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 2023.

W 2023 roku Spółka prowadziła inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Decyzją którą podjął Zarząd o wybudowaniu w całości osiedla okazała się trafną, gdyż popyt na mieszkania gwałtownie wzrósł po wprowadzeniu kredytów z dopłatą.

W Legnicy Spółka z sukcesem sprzedawała wszystkie nieruchomości i zakończyła działalność na tym rynku

W zakresie Obornik Śląskich rozpoczęła sprzedaż działek budowlanych i przygotowanie rozpoczęcia budowy drogi i infrastruktury.

W 2023 Spółka prowadziła prace projektowe na nabytych w 2021 roku gruntach. Na osiedlach Jagodno, Armeńska i Kazachstańska są procedowane pozwolenia na budowę. Grunty te położone we południowej części Wrocławia o łącznej powierzchni ok 1,5 ha na przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinna (Jagodno, Kazachstańska) i wielorodzinna (Armeńska)

Inwestycja wielorodzinna przy ulicy Gorlickiej była w 2023 została wstrzymana i wystawiona na sprzedaż.

Grunt w Sulistrowicach jest dzierżawiony podmiotowi zewnętrznemu i 2023 roku przyniósł oczekiwane zyski z dzierżawy.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

### III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2022 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

#### Sytuacja majątkowa spółki

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.

Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług.. 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.

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

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

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

Aktualna i przewidywana sytuacja spółki jest stabilna i Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń w tej materii.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 82, 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.



AKTYWA		31.12.2023
Aktywa trwale		10 735 526,74
Rzeczowe aktywa trwale		3 747 781,74
Aktywa obrotowe		35 308 153,79
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>46 043 680,53</b>
PASYWA		31.12.2023
Kapitał (fundusz) własny		31 001 208,02
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		16 243 511,33
Zysk (strata) netto		1 927 696,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		15 042 472,51
Rezerwy na zobowiązania		321 589,41
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		8 461 899,46
Zobowiązania krótkoterminowe		6 217 117,24
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>46 043 680,53</b>

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2023 – 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		11 016 579,01
Koszty działalności operacyjnej		7 008 971,82
Zysk (strata) ze sprzedaży		4 007 607,19
Pozostałe przychody operacyjne		982 338,66
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3 279 488,55
Przychody finansowe		10 639,56
Koszty finansowe		701 292,42
Zysk (strata) brutto		2 588 835,69
Podatek dochodowy		574 768,00
Zysk (strata) netto		1 927 696,69



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarcy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

## IV. Władze spółki

### 1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2023 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj - Prezes Zarządu

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

Na dzień 31.12.2023 w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

Przemysław Kruszyński - Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk - Członek Rady Nadzorczej

Zofia Jędrzejczyk - Członek Rady Nadzorczej

Iwona Kruszyńska - Członek Rady Nadzorczej.

Mirosław Weremiuk - Członek Rady Nadzorczej

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

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 31.12.2023 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 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.

Spółka nie przewiduje nabycia żadnych udziałów w



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 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: 894-26-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12.830.000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12.830.000 zł.



Na dzień 31.12.2023 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	43,74%	10 880 000	59,55%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5842395 akcji zwykłych na okaziciela	45,53%	5 187 507	32%
5	Pozostali akcjonariusze	1 547 605 akcji zwykłych na okaziciela	10,73%	1 547 605	8,45%
	<b>Razem</b>	<b>12 830 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 615 112</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. 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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.

budowlane przedsiębiorstwo budowlanym, nadzorując przebieg inwestycji. Jednocześnie prowadzone są działania sprzedażowe. Dla każdej inwestycji tworzona jest indywidualna strategia marketingowa.

#### **Analiza otoczenia konkurencyjnego**

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 7 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 jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Wrocławiu. Są to tereny ok. 23 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 zajmują się udzielaniem finansowania.

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 Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Zakład należący do przejmowanej spółki rozpoczął działalność w 1953 r. i od początku istnienia produkuje maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego, głównie mięsnego. W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w pracowniczą spółkę akcyjną.

W wyniku sprzedaży nieruchomości spółka posiada duży zasób finansowy, którym finansuje działalność emitenta.



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000224518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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 9000 brutto za m<sup>2</sup>. Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 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. 8000-9000 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.

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

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2024 roku Spółka zamierza sprzedać wszystkie lokale mieszkalne w Lutyni. W 2024 roku jesteśmy w stanie zaoferować gotowe mieszkania do natychmiastowego odbioru.

W 2024 Spółka planuje uzyskać PNB na nieruchomości Jagodno, Brochów/Armeńska, Brochów/Kazachstańska i pod koniec III kwartału wprowadzić te osiedla do sprzedaży tak by uzupełnić nasze portfolio o lokalizację we Wrocławiu.

Inwestycja Gorlicka w 2024 zostanie wystawiona na sprzedaż i o ile do końca II kwartały nie znajdzie się potencjalny nabywca to Spółka rozpocznie samodzielną budowę.

W 2024 kontynuowania będzie dzierżawa Sulistrowic

Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla działalności spółki w 2024 roku. Sytuacja rynkowa ulega poprawie pod względem popytu a wprowadzenie programów rządowych



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowego Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000224518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



niewątpliwie wpłynie na tempo sprzedaży również w 2024 roku. Sytuacja finansowa spółki jest znakomita. Spółka posiada własne środki na realizację planowanych inwestycji.

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

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

#### 1. Skład Grupy Kapitałowej

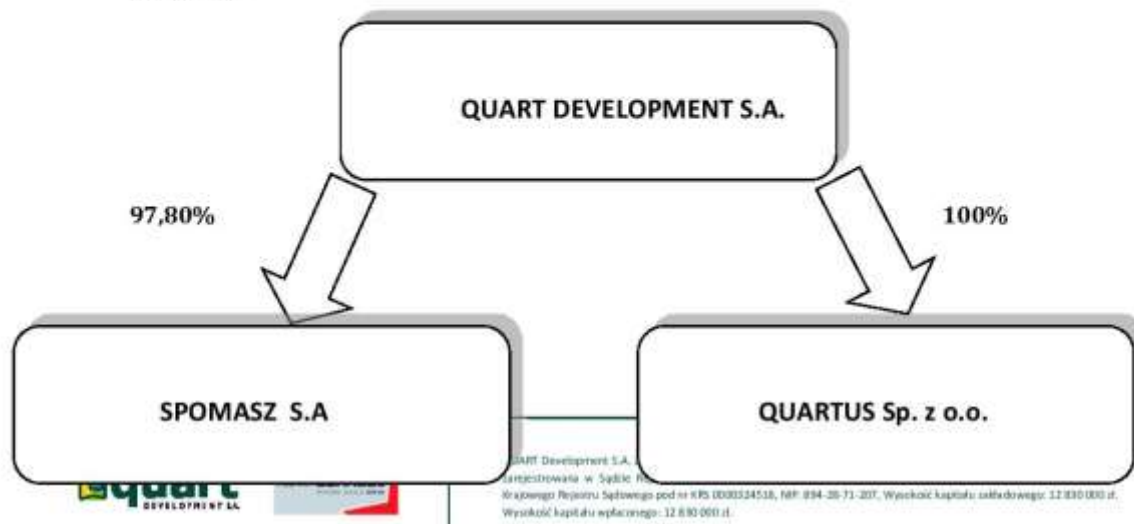
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2023 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 2023 roku:



Na dzień 31 grudnia 2023 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.

### 3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

#### **QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca**

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

Siedziba: **53-609 Wrocław ul: Fabryczna 14D**

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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowego Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.

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

W 2018 roku dokonano sprzedaży nieruchomości SPOMASZ S.A.

#### **QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna**

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

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

#### **CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

- a. **Działalność deweloperska** - ta działalnością w grupie zajmuje się Spółka dominująca QUART DEVELOPMENT S.A. Spółka buduje i sprzedaje lokale mieszkalne i biurowe. Zajmuje się także sprzedażą działek budowlanych oraz w planach jest sprzedaż domów jednorodzinnych. Spółka swoje inwestycje lokuje głównie na Dolnym Śląsku.
- b. **działalność polegająca na najmie powierzchni** - tym obszarem w ramach grupy zajmują się dwie spółki zależne - QUARTUS Sp. z o.o. . przejmuje z inwestycji spółki dominującej cenne aktywa a następnie przeznacza je do wynajmu długoterminowego.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



## II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Na dzień 31.12.2023 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 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.

Na dzień 31.12.2023 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	43,74%	10 880 000	59,55%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5842395 akcji zwykłych na okaziciela	45,53%	5 187 507	32%
5	Pozostali akcjonariusze	1 547 605 akcji zwykłych na okaziciela	10,73%	1 547 605	8,45%
	<b>Razem</b>	<b>12 830 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 615 112</b>	<b>100,00%</b>

## III. REPREZENTACJA

### a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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

- 1) Przemysław Kruszyński
- 2) Roman Jędrzejczyk
- 3) Zofia Stawera- Jędrzejczyk
- 4) Iwona Kruszyńska
- 5) Mirosław Weremiuk

#### IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło.

#### V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2023 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

AKTYWA		31.12.2023
Aktywa trwale		3 757 026,74
Rzeczowe aktywa trwale		3 747 781,74
Aktywa obrotowe		37 754 382,22
AKTYWA RAZEM		41 511 408,96
PASYWA		31.12.2023
Kapitał (fundusz) własny		38 182 216,41
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		24 766 881,95
Zysk (strata) netto		1 633 162,55
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		2 902 242,76
Rezerwy na zobowiązania		340 558,73
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		41 866,40
Zobowiązania krótkoterminowe		2 519 817,63
PASYWA RAZEM		41 511 408,96



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2023 – 31.12.2023
	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 005 038,63
	Koszty działalności operacyjnej	7 149 467,38
	Zysk (strata) ze sprzedaży	3 855 571,25
	Pozostałe przychody operacyjne	255 888,72
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 629 118,87
	Przychody finansowe	36 284,03
	Koszty finansowe	240 755,17
	Zysk (strata) brutto	2 424 647,73
	Podatek dochodowy	711 103,00
	Zysk (strata) netto	1 633 162,55

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

Nie dotyczy.

#### VII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2022 r. zatrudniała 5 osób.

#### VIII. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od spółek zależnych

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 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: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12.830.000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12.830.000 zł.

#### **IX. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY**

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

#### **X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Nie wystąpiły.

#### **XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI**

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

#### **XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ**

W 2024 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji w Lutyni.

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

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

#### **XIII. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych i nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń

---

### **Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń**



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.



### **Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w związku działaniami wojennymi na Ukrainie,**

W związku z działaniami wojennymi na Ukrainie, istnieje ryzyko znacznego spowolnienia gospodarczego w Polsce i na świecie. Przyjęty przez Zarząd sposób działania Emitenta, polegający na minimalizowaniu kosztów stałych oraz dywersyfikacji projektów deweloperskich, o wielkości proporcjonalnej do posiadanych zasobów, pozwala na ograniczenie wpływu złej koniunktury gospodarczej na wyniki finansowe.

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

Popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Emitenta 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 Emitenta.

### **Ryzyko związane z działaniami wywołanymi zagrożeniem chorobą COVID-19**

W związku z działaniami podjętymi przez rządy w 2020- 2022, na skutek zagrożenia pandemią choroby COVID-19, nastąpiło znaczne spowolnienie gospodarcze w Polsce i na świecie. Przyjęty przez Zarząd sposób działania Emitenta, polegający na minimalizowaniu kosztów stałych oraz dywersyfikacji projektów deweloperskich, o wielkości proporcjonalnej do posiadanych zasobów, pozwala na ograniczenie wpływu złej koniunktury gospodarczej na wyniki finansowe. Projekty realizowane przez Emitenta w segmencie mieszkaniowym sprzedawane są w cenach dostępnych dla zdecydowanej większości nabywców. Spółka unika realizacji drogich i kosztownych nieruchomości, których ceny mogą podlegać znacznym wahaniom. Pomimo ogólnie złej koniunktury gospodarczej, rynek nieruchomości mieszkaniowych nie odczuł zmniejszenia popytu, ze względu na zainteresowanie nabywców, wywołane przez ujemne realne stopy procentowe na lokatach bankowych.

W związku z zagrożeniem pandemią choroby COVID-19 następują gwałtowne zmiany w prawie oraz obostrzenia przepisów już obowiązujących, które mają i będą miały duży negatywny wpływ na koniunkturę gospodarczą i możliwość prowadzenia działalności w wielu branżach. Zmiany te dotyczą także sposobu i tempa pracy administracji, co może negatywnie wpływać na działalność Emitenta, wydłużając czas oczekiwania na decyzje administracyjne.

### **Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych**



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowego Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Działalność Emitenta jest obarczona 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. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

#### **Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych**

Brak stabilności i przejrzystości polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta i podmiotów z grupy kapitałowej do występujących zmian.

#### **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 Emitenta 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. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

#### **Ryzyko związane z warunkami gruntowymi**



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



Emitent 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 Emitenta założeniami. Emitent nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

#### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

#### **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, ryzyko wzrostu kosztów kredytu mogą mocno zdrożeć, 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 któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### **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. Emitent 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. Emitent



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000224518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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. Emitent mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

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

Emitent 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. W sytuacji kiedy Spółka, realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców, za zwyczaj jest to generalny wykonawca i jego podwykonawców, Emitent nie ma tym samym wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

#### **Ryzyko związane z czynnikami losowymi**

Czynnikiem mogącym powodować zniszczenie jest pożar lub podobny czynnik losowy. Aby zminimalizować ryzyko utraty wyposażenia oraz towarów Spółka posiada umowy ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od aktów terroryzmu.

#### **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 Emitent. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Emitent 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 Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

### Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta

Emitent inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Emitent 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. Emitent stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

### Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

Na działalność Emitenta 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 Emitenta. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Emitent mógłby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Emitent 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 Emitenta.

### Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Emitent w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom-przedsiębiorstwom budowlanym. Emitent 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 Emitenta.



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



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

Obowiązujące przepisy nakładają w równym stopniu na dewelopera, jak i generalnego wykonawcę, obowiązek zapewnienia zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom. W przypadku braku realizacji płatności przez generalnego wykonawcę, inwestor zobowiązany jest do ich zapłaty. Tego typu sytuacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta. 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**

Emitent częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Emitent nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Emitent będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Emitenta poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Emitent 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 Emitent zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Emitenta 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 Emitenta 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 realizacji inwestycji Emitenta jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Emitent nie może zapewnić, iż organy administracji wydadzą w



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

terminie lub w ogóle wydadzą zgody lub decyzje. Nieuzyskanie zgody lub decyzji może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta i jego wynik finansowy.



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 72 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.



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

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta 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 Emitenta, 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 Emitenta.

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

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta 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 Emitenta, 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 Emitenta.

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

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

### **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



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000224518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

zminimalizowania takiego ryzyka Emitent stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

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

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Emitent jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Emitent może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Emitent 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 Emitenta 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 Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Emitent może zostać zmuszony do obniżenia cen co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Emitenta.

#### **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 Emitent dokonuje na etapie przed koncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonej projekcji.

#### **Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych**

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Emitenta w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 13, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 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 0000224518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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, zobowiązanie do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych. Dotychczas Emitent 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 Emitenta, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

#### **Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich**

Emitent 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 Emitenta nie jest równomierny w kolejnych latach. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że spółka ujawnia zyski z podejmowanych projektów najczęściej z dwuletnim opóźnieniem.

**Michał Rataj**

**Prezes Zarządu**

**QUART DEVELOPMENT S.A.**



QUART Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 51-609 Wrocław, tel. 71 335 71 81, fax 71 335 73 02, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału opłaconego: 12 830 000 zł.

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Grupa Kapitałowa, w której Jednostką dominującą jest  
Quart Development S.A.  
ul. Fabryczna 14D, 53-609 Wrocław

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA 2023 ROK**

Sporządził:

Bogdan Zegar  
Biegły rewident



EUREKA AUDITING  
Sp. z o.o.

ul. Wojciecha Korfańtego 5, 61-407 Poznań  
[www.eurekaauditing.pl](http://www.eurekaauditing.pl)  
KRS 0000183841 / REGON 632196940 / NIP 7780046078



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

---

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Quart Development S.A.

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której Jednostką dominującą jest Quart Development S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 41.511,4 tys. zł oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., wykazujący zysk w wysokości 1.633,2 tys. zł, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 198,6 tys. zł, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 841,8 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową / statutem Jednostki dominującej.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., 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 IESBA. 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.

#### **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Identyfikujemy kluczowe sprawy badania, które odnoszą się do sytuacji finansowej Jednostki dominującej. Spółki konsolidowane, po rozpoznaniu istotnych spraw badania nie wymagają komunikowania kluczowych spraw badania. Ze względu na zależności kapitałowe pomiędzy Jednostką dominującą oraz Jednostkami zależnymi nie występują kluczowe kwestie wymagające ich prezentacji.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<b>1. Wartość majątku trwałego</b> <b>a. Wycena posiadanych gruntów oraz budynków</b> Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł. Budynki amortyzowane 1.099,2 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości	Zastosowane procedury badania obejmowały: - historyczną analizę wyceny wartości gruntu, - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

<p>uznajemy za istotną.</p> <p><b>b. Wartość wykazanych udziałów i akcji</b></p> <p>Na dzień 31 grudnia 2023 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe wyniosła 6.978,5 tys. zł.</p> <p>Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjęliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo,</li> <li>- zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych,</li> <li>- rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów.</li> </ul> <p>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p>
<p><b>2. Wycena zapasów</b></p> <p>Dotyczy w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w trakcie procesu doprowadzenia do gotowości sprzedażowej w kwocie 15.929,1 tys. zł,</li> <li>- towarów o wartości 14.780,9 tys. zł stanowiących nabyte grunty z przeznaczeniem na budowy deweloperskie z alternatywnością sprzedaży handlowej.</li> </ul> <p>Ryzyko wyceny sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży wykazanych aktywów.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy oceny założeń Zarządu szacowanych możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży. Kalkulacja marży ze sprzedaży zakłada osiągnięcie dodatnich wyników.</p> <p>Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów i pozostawienie w sprawozdaniu finansowym bez ich korekty wyceny.</p>
<p><b>3. Zobowiązania krótko- i długoterminowe wobec jednostek powiązanych</b></p> <p>Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 12.323,2 tys. zł.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności.</p>

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

Uznaliśmy kwotę zobowiązań jako istotną.	Oceniliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem kontraktowych terminów płatności.
<p><b>4. Kapitały własne</b></p> <p>Kapitały własne wykazano w kwocie 31.001,2 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki.</p>	Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

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

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

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

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

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

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

Na Inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2023 rok*

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

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Bogdan Zegar.

Działający w imieniu Eureka Auditing Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Korfantego 6, 61-407 Poznań, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 137, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Bogdan Zegar



Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 15 marca 2024 r.

## OŚWIADCZENIA

### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok i dane porównywalne za 2022 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 2023 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](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