

Raport roczny jednostkowy

za 2023 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2023	36
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	62
OŚWIADCZENIA.....	70
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	70
DANE TELEADRESOWE	71

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 wpłynęła pozytywnie na działalność Quart Development S.A.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2023	2022	2023	2022
Przychody netto ze sprzedaży	11 016 579	13 176 067	2 424 583	2 810 415
Koszty działalności operacyjnej	7 008 972	13 285 597	1 542 569	2 833 777
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 007 607	-109 530	882 014	-23 362
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 279 489	342 306	721 766	73 013
Zysk (strata) brutto	2 588 836	-34 206	569 764	-7 296
Zysk (strata) netto	1 927 697	34 290	424 257	7 314
Aktywa trwale	10 735 527	11 014 575	2 469 072	2 348 573
Aktywa obrotowe	35 308 154	35 401 721	8 120 551	7 548 502
Aktywa razem	46 043 681	46 416 295	10 589 623	9 897 076
Kapitał własny	31 001 208	30 998 011	7 129 993	6 609 525
Zobowiązanie krótkoterminowe	6 217 117	5 070 592	1 429 880	1 081 173
Zobowiązanie długoterminowe	8 503 766	9 969 215	1 955 788	2 125 678
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 042 473	15 418 284	3 459 630	3 287 551
Pasywa razem	46 043 681	46 416 295	10 589 623	9 897 076
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	4 095 153	-5 200 840	901 282	-1 109 323
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-1 239	-234 007	-273	-49 913
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-4 119 210	4 023 006	-906 576	858 095
Przepływy pieniężne netto razem	-25 296	-1 411 842	-5 567	-301 141

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8.9.4.2.8.7.1.2.0.7	2. Numer KRS (poł obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0.0.0.0.3.2.4.5.1.8	
-----------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		13-03-2024	
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	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M.WROCLAW
Gmina	M.WROCLAW	Miejscowość	WROCLAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	M.WROCLAW	Gmina	M.WROCLAW
Ulica	FABRYCZNA	Nr domu	19
Miejscowość	WROCLAW	Kod pocztowy	53-609
		Poczta	WROCLAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
4 3 1 1 Z ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

<p>Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)</p> <p><input type="checkbox"/> Wskazaj okres, jeżeli jest ograniczony</p> <p>Data od</p> <p>Data do</p>	
<p>Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym</p> <p>Data od 01-01-2023 data do 31-12-2023</p>	
<p>Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>	
<p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p>	
<p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p>	
<p>Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwaną w dalszej części - **ustawą**.
 Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując najczęściej poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady odrębności wyceny.

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.
 Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe amortyzacje. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
 Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosiły korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.
 Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tzw. jednolity Dział U. z 2019 r., poz. 351).
 Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:
 dla wartości niematerialnych i prawnych:
 * portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy
 dla środków trwałych:
 * budynki i lokale 2,5 % i 10 %
 * urządzenia techniczne i maszyny w tym:
 - komputery 30 %
 - środki transportu 20 %
 - inne środki 10 %
 Lesząc w okresie na jaki zostały zawarte umowy
 b) Inwestycje o charakterze trwałym:
 - udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej, albo według skorygowanej ceny nabycia – jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych
 - pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszona o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.
 c) Inwestycje krótkoterminowe.
 Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.
 d) Zapasy.
 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).
 Wyróżny gotówkę wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.
 e) Należności i zobowiązania.
 Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatkowo lub ujemnie różnice kursowe powstające w dniu powstania wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.
 f) Środki pieniężne.
 Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości przeliczonej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.
 g) Kapitały.
 Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.
 Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydatku.
 h) Rezerwy na zobowiązania.
 Rezerwa na zobowiązania przyszłe (zdarzenia) - przypadające do zwrotu spadkobiercom.
 i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.
 W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: opłacone z góry prenumery, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry koszty dotyczące posiadanych nieruchomości – obciążenia, opłaty.
 j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.
 Rozliczenia międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.
 k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
 Na dzień 31-12-2019 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

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

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

<i>Pozostałe (opcjonalnie)</i>
<p>Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.</p> <p>a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.</p> <p>b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.</p> <p>c) Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu.</p> <p>d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.</p> <p>e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.</p>

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

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA
AKCYJNA

(dane jednostki)

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
A	Aktywa trwałe	10 735 526,74	11 014 574,78	A	Kapitał (fundusz) własny	31 001 208,02	30 998 011,33
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 243 511,33	18 133 721,81
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	Rzeczowe aktywa trwałe	3 747 781,74	3 940 458,78	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	3 649 781,74	3 842 458,78		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 099 237,88	1 137 179,72		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	134 574,98	146 016,14		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	91 856,97	218 922,13				
e)	inne środki trwałe	168 178,71	184 207,59				
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00				
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	Inwestycje długoterminowe	6 978 800,00	6 978 800,00	VI	Zysk (strata) netto	1 927 696,69	34 289,52
1	Nieruchomości			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 042 472,51	15 418 284,05
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 978 800,00	6 978 800,00	I	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41	321 589,41
a)	w jednostkach powiązanych	6 978 500,00	6 978 500,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	6 978 500,00	6 978 500,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa		
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe	321 589,41	321 589,41
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe		
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	8 503 765,86	9 969 215,42
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych	8 461 899,46	9 820 676,59
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	300,00	300,00	3	Wobec pozostałych jednostek	41 866,40	148 538,83
	– udziały lub akcje	300,00	300,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe	41 866,40	148 538,83
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 945,00	95 316,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 217 117,24	5 070 592,22
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 945,00	95 316,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 861 278,08	3 982 782,19
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	35 308 153,79	35 401 720,60		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
I	Zapasy	34 323 018,76	34 111 603,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne	3 861 278,08	3 982 782,19
2	Półprodukty i produkty w toku	15 929 114,09	19 118 731,66	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	3 519 426,16	107 457,87	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	14 780 921,72	14 780 921,72		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	93 556,79	104 491,75		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	332 212,15	531 801,70	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	23 616,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 355 839,16	1 087 810,03
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 616,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– do 12 miesięcy	23 616,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe	101 531,87	84 533,35
b)	inne			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	246 948,93	354 273,57
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	246 948,93	354 273,57

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00		e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 309 147,28	0,00
					f) zobowiązania wekslowe		
b)	inne				g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	175 198,07	65 682,97
3	Należności od pozostałych jednostek	308 598,15	531 801,70		h) z tytułu wynagrodzeń	66 590,09	39 317,37
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52 045,82	127 731,87		i) inne	456 423,14	544 002,77
	- do 12 miesięcy	52 045,82	127 731,87	4	Fundusze specjalne		
	- powyżej 12 miesięcy			IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	56 887,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	119 810,04	240 906,68	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	136 740,49	163 163,15	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	56 887,00
d)	dochodząca na drodze sądowej				- długoterminowe		
III	Inwestycje krótkoterminowe	588 434,04	613 729,87		- krótkoterminowe	0,00	56 887,00
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	588 434,04	613 729,87				
a)	w jednostkach powiązanych	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 pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	578 564,39	603 860,22				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	341 564,39	603 860,22				
	- inne środki pieniężne	237 000,00	0,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	64 488,84	144 586,03				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A I B i C i D)	46 043 680,53	46 416 295,38		PASYWA razem (suma poz. A i B)	46 043 680,53	46 416 295,38

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 016 579,01	13 176 086,90
	– od jednostek powiązanych	19 200,00	9 600,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 785 819,69	1 600 958,66
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	1 921 764,12
B	Koszty działalności operacyjnej	7 008 971,82	13 285 596,75
I	Amortyzacja	208 888,15	229 923,43
II	Zużycie materiałów i energii	1 535 673,70	5 108 398,04
III	Usługi obce	3 847 483,45	5 672 168,12
IV	Podatki i opłaty, w tym:	121 517,37	169 826,89
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 015 565,12	817 520,64
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	156 772,00	137 189,25
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	125 072,03	89 591,12
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	1 080 979,28
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	4 007 607,19	-109 529,85
D	Pozostałe przychody operacyjne	254 220,02	572 839,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 000,00	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	435 844,45
IV	Inne przychody operacyjne	247 220,02	136 995,25
E	Pozostałe koszty operacyjne	982 338,66	121 003,84
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	982 338,66	90 656,63
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	3 279 488,55	342 306,01
G	Przychody finansowe	10 639,56	3 070,03
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:	10 639,56	3 070,03
	– 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		
H	Koszty finansowe	701 292,42	379 582,52
I	Odsetki, w tym:	656 159,72	379 476,90
	– dla jednostek powiązanych	461 997,25	356 348,51
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
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	2 588 835,69	-34 206,48
J	Podatek dochodowy	574 786,00	4 129,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	86 371,00	-72 625,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	1 927 686,69	34 289,52

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 588 835,69			-34 206,48		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	470 973,36	0,00	470 973,36
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	9 168,84	0,00	9 168,84	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	480 602,78	0,00	480 602,78	194 818,68	0,00	194 818,68
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	60 855,66	0,00	60 855,66	343 887,55	0,00	343 887,55
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	96 029,86	0,00	96 029,86	11 796,48	0,00	11 796,48
H. Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 025 095,00			21 730,00		
K. Podatek dochodowy	574 768,00			4 129,00		

Drukowane programem DRUK GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druk.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.110.0, druk: 1457.2630.1.9

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wykazanie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	30 998 011,33	30 963 721,81
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	30 998 011,33	30 963 721,81
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydatki na udziały (emisja akcji)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	18 133 721,81	16 878 495,68
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	34 289,52	1 255 226,15
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- PODZIAŁ ZYSKU PONAD POKRYTA STRATĘ Z LAT POPRZEDNICH	34 289,52	1 255 226,15
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty	1 924 500,00	0,00
	- wypłata dywidend	1 924 500,00	0,00
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 243 511,33	18 133 721,81
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-852 596,54
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	34 289,52	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	34 289,52	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	34 289,52	0,00
	- podział zysku na kapitał zapasowy	34 289,52	0,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-852 596,54
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-852 596,54
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	852 596,54
	- zysk 2021	0,00	852 596,54
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	1 927 696,69	34 289,52
	a) zysk netto	1 927 696,69	34 289,52
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	31 001 208,02	30 996 011,33
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	31 001 208,02	30 996 011,33

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(dane jednostki) (metoda pośrednia) jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 927 696,69	34 289,52
II.	Korekty razem	2 167 456,36	-5 235 129,84
1.	Amortyzacja	208 888,15	229 923,43
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	132,70	105,62
3.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	618 368,79	357 474,93
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 000,00	18 925,83
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-211 415,76	-8 831 368,18
7.	Zmiana stanu należności	189 589,55	4 406 132,31
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 251 030,81	-1 311 599,60
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	109 581,19	-104 331,35
10.	Inne korekty	280,93	-392,63
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	4 085 153,05	-5 200 840,12
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	3 963,06	30 636,46
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 963,06	24 600,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	536,46
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	155,34
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	381,12
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsutki	0,00	381,12
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	5 500,00
II.	Wydatki	5 202,44	284 643,58
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 202,44	284 643,58
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 239,38	-234 007,12
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 900 000,00	6 970 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	2 900 000,00	6 970 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	7 019 209,50	2 946 994,31
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.	Splata kredytów i pożyczek	3 900 000,00	2 850 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	89 674,11	84 533,35
8.	Odsutki	1 117 005,39	12 460,98
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-4 119 209,50	4 023 005,69
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	-25 295,83	-1 411 841,55
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	25 295,83	-1 411 841,55
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	603 880,22	2 015 701,77
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+E-D), w tym:	578 584,39	603 880,22
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	237 000,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

INFORMACJA DODATKOWA 2023

QUART DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2023

DODATKOWE INFORMACJE ORAZ OBJAŚNIENIA

Ustęp 1 (OBJAŚNIENIA DO BILANSU)

3. 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 i tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przenieszenia wewnątrzgrupy oraz stan końcowy, a dla majątku amoryzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;
4. Wartości niematerialne i prawne

	Bilans zobowiązanych poziomych rozwiązanych	Wartość firmy	inne wartości niematerialne i prawne	Zmniejszenie wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Wartość brutto					
			443 625,82		443 625,82
Przychody					
Ukazywanie					
Przeniesienia					
Przebiegły przychody					
Rozchody					
Opóźnienia					
Przeniesienia					
Opóźnienia					
Opóźnienia					
Likwidacja					
W.Z. 31.12.2023			443 625,82		443 625,82
Umorzenie					
			443 625,82		443 625,82
W.Z. 01.01.2023			443 625,82		443 625,82
Amortyzacja					
Przebiegły przychody					
Opóźnienia					
Likwidacja					
Przebiegły przychody					
W.Z. 31.12.2023			443 625,82		443 625,82
Wartość netto					
W.Z. 01.01.2023					
W.Z. 31.12.2023					

b) Różnice aktywa trwałe:

	prawy własne własności zbytkowa (grunty)	budynki, lokale i obiekty niezależnie (zakłady / inne)	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Wartość brutto					
01.01.2023					
	2 136 133,29	1 580 069,09	212 083,33	745 581,72	403 890,95
Przychody	Zakup		5 327,44		
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
Rozchody	Opisane			9 224,00	
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
01.12.2023					
	2 136 133,29	1 580 069,09	217 410,77	736 357,72	403 890,95

	Środek trwałe w bilansie	Zaliczki na środki trwałe w bilansie			Saldo różnicy aktywów trwałe
Wartość brutto					
01.01.2023					
	98 000,00				5 245 730,79
Przychody	Zakup			5 327,44	
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
	Wzrost wartości				
Rozchody	Opisane			9 224,00	
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
	Opisane				
01.12.2023					
	98 000,00			5 241 717,24	

	prawy własne własności grunty	budynki, lokale i obiekty transportu lądowego i wodnego	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Umortowanie					
01.01.2023		442 489,87	64 867,09	326 639,58	249 688,36
31.12.2023		37 941,34	10 543,00	217 261,15	16 028,88
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w ciągu finansowy					
Przebieg				9 224,00	
Utrata					
Przebieg roczny		404 648,53	54 324,09	317 418,58	233 659,48
01.01.2023	3 156 134,20	1 197 039,72	246 046,14	218 902,13	149 207,59
31.12.2023	2 156 134,20	1 089 207,86	234 574,94	91 680,97	148 178,71
Zamknięcia					
01.01.2023					1 901 260,00
31.12.2023					1 901 260,00
Amortyzacja					9 224,00
Przebieg					
Utrata					
Przebieg roczny					1 409 936,00
01.01.2023	9800,00				334038,78
31.12.2023	9800,00				334774,78

c) Inwestycje długoterminowe :

		Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartości brutto						
B.D. 01.01.2023				6 978 500,00		6 978 500,00
Przychody	Zakupy					
	Przeobrażenia					
	Alokacja wycofy środków trwałych (art. 31)					
	Pozostałe przychody					
Koszody	Sprzedaż					
	Likwidacja					
	Przeobrażenia					
	Darowizny					
	Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2023				6 978 500,00		6 978 500,00

		Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Umorzenie						
B.D. 01.01.2023						
Amortyzacja						
Alokacja wycofy						
Przeobrażenia						
Sprzedaż						
Likwidacja						
Darowizny						
Pozostałe rozchody						
B.Z. 31.12.2023						
Wartości netto						
B.D. 01.01.2023				6 978 500,00		6 978 500,00
B.Z. 31.12.2023				6 978 500,00		6 978 500,00

d) Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych:

	wzrosty lub spadki	inne papiero- w wartościowa	wzrosty lub spadki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto					
B.D. 01.01.2023	6 978 500,00				6 978 500,00
Przychody					
Dokony					
Przebieganie					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Spadki					
Przebieganie					
Dokony					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2023	6 978 500,00				6 978 500,00

	wzrosty lub spadki	inne papiero- w wartościowa	wzrosty lub spadki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Utrzymanie					
B.D. 01.01.2023					
Amortyzacja					
Przebieganie					
Spadki					
Dokony					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2023					

Wartość netto

B.D. 01.01.2023	6 978 500,00				6 978 500,00
B.Z. 31.12.2023	6 978 500,00				6 978 500,00

4) Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach:

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	wzrostłe gochytki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto					
8.0. 01.01. 2023	300,00				300,00
Przychody					
Zwroty					
Przebieganie					
Aktualizacja wyceny					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedż					
Ubezpieczenie					
Przebieganie					
Aktualizacja wyceny					
8.12. 31.12. 2023	300,00				300,00

5) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

	Między tytułami polewno odroczonego	inne rozliczenia międzyokresowe			Razem
Wartość brutto					
8.0. 01.01. 2023	95 516,00				95 516,00
Przychody					
Zwroty	2 945,00				2 945,00
Przebieganie					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Zwroty	95 516,00				95 516,00
Przebieganie					
Ubezpieczenie					
Pozostałe rozchody					
8.12. 31.12. 2023	100 517,00				100 517,00

2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych - nie dotyczy

3) Kwota wartości firmy oraz koszty kształtowania zakazanych prac rozwojowych, a także wglądzenie okresu ich objętością, określonych w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3 -nie dotyczy

4) Wartość gwarantowanych wziętych - nie występują

5) Wartość nieobrotoryzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, otrzymanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym o tytułu umów leasingu

6) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub grom, w tym świadectwa udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przynoszą - nie występują

7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwłaskami, wykrytymi, rozważania i stanie na koniec roku obrotowego

4) Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12. 2023	31.12. 2022
Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	09 525,86	573 567,62
Zwłaskowania		33 421,38
Rozważanie	33 421,38	515 458,14
w tym : rozważanie i tyt. realizacji		495 844,45
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	42 947,24	60 447,14

8) Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek powiązanych:

	31.12. 2023	31.12. 2022
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	25 415,00	
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto	25 415,00	
Utworzone odpisy		
Stan należności netto	25 415,00	

Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:
Nie wystąpiły

Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek niepowiązanych

	31.12.2023	31.12.2022
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	52 045,62	109 253,25
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		29 500,00
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto	52 045,62	138 753,25
Utworzone odpisy		11 421,38
Stan należności netto	52 045,62	127 331,87
c) Należności dochodzone na drodze sądowej	31.12.2023	31.12.2022
Stan należności brutto		
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		

8 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej sukurybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Na dzień sporządzenia raportu kapitał zakładowy Spółki liczył się na 12 830 000 akcji, w tym: 10 230 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C oraz 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartości nominalne akcji wynosi 1,00 zł każda.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2023 przedstawia się następująco:

	liczba akcji	cenę jednostki akcji	wartość akcji	%
Przemysław Kruszynski (wraz z Agencją Reklamową ZAKT Sp. z o.o.)	5 490 000 akcji imiennych oraz 332 731 akcji zwykłych na	1,00	5 752 731,00	61,26
Roman Edward Igortrejszyk (wraz z żoną Zofią Sławomirą Igortrejszyk)	569 134 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	1 631 334,00	30,82
Michał Hosiąg (przez zarządkę)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	60 000,00	0,33
Janusz Sikiński (dyrektor)	80 070 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	80 070,00	0,44
Anna Marciniakowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 160 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	1 160 000,00	6,35
Pozostali akcjonariusze	1 25 996 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	145 965,00	0,80
	12 830 000,00		12 830 000,00	100,00

* Stan posiadania nieoczwierzybniony przez Zarząd Quant Development S.A.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystania oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) i sytuacji wyocy, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym

9 Spółka sporządza ZDOW

10 Propozycja podziału zysku / pokrycia straty

Zarząd Spółki, zaproponuje wypracowane zysk w kwocie 1 527 806,83 zł przeznaczyć na podwyższenie kapitału opiewanego.

11 Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Zmiana stanu rezerw	31.12.2022	31.12.2023
Stan rezerw na początek okresu	321 589,01	321 589,01
Zwiększenia		
Wykorzystanie		
Rozwiązanie		
Stan rezerw na koniec okresu	321 589,01	321 589,01

12 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o początkiem od dnia bilansowego, przewidzianym umową, okresie spłaty

Struktura czasowa zobowiązań długoterminowych

Wzrost jednostek powiązanych	Wzrost pozostałych jednostek			Razem
	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	inne		
		z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	inne	
6.12.31.12.2022		148 550,83	1 820 076,39	
do 1 roku				
od 1 do 3 lat				
od 3 do 5 lat				
powyżej 5 lat				
6.12.31.12.2023				

Struktura czasowa zobowiązań krótkoterminowych

Wobec jednostek powiązanych

	z tytułu dostaw i usług					z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach		z tytułu wyłączenia		inne
	innych jednostek	z tytułu dostaw i usług	z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach	z tytułu dostaw i usług	z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach	z tytułu wyłączenia	z tytułu wyłączenia	z tytułu wyłączenia		
01.01.2023	3 982 782,19									
do 1 roku	3 982 782,19									
od 1 do 3 lat										
od 3 do 5 lat										
powyżej 5 lat										
01.01.2024	3 982 278,00									
										Razem
										3 982 278,00

Wobec pozostałych jednostek

	z tytułu dostaw i usług					z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach		z tytułu wyłączenia		inne
	inne zobowiązania finansowe	z tytułu dostaw i usług	z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach	z tytułu dostaw i usług	z tytułu otrzymanej na dotychczasowych świadczeniach	z tytułu wyłączenia	z tytułu wyłączenia	z tytułu wyłączenia		
01.01.2023	86 533,35	354 279,57		65 682,07	39 217,37				544 002,77	
do 1 roku	101 531,67	240 948,93		175 198,07	66 590,09				456 423,14	
od 1 do 3 lat										
od 3 do 5 lat										
powyżej 5 lat										
01.01.2024	101 531,67	240 948,93		175 198,07	66 590,09				456 423,14	
										Razem
										3 355 839,16

13. łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

14. Rozliczenia międzyokresowe

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

	31.12.2023	31.12.2022
Koszty roczne w tym:		
Podatki	8 588,45	20 145,12
Koszty podziału dywidendy		
Koszty do refaktur		7 783,71
Koszty przygotowań sądowych i kadrowych (dochodzenie w trakcie)	95 963,07	115 946,57
Pozostałe koszty	135,32	700,03
Razem	104 686,84	144 575,43

- b) **Bierna rozliczenia międzyokresowe w jednostce nie występują**
 W przypadku gdy składniki aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego pomiarze między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową -

15. **Zobowiązania z tytułu pożyczek łącznie 12 323 177,54 zł**
 wykonano w pos. PASYWÓW

B.8.1	0 461 809,46
B.8.1 a	0 861 270,08

16. **Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wszelkich, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odgórnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emisji i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych; nie występują**

17. **W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej (inneza zaliczenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku - nie dotyczy**

18. **Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1406, 1492, 1585 i 2122) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych**

Nie dotyczy.

Listop 2 (OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT)

8. **Struktura rynkowa (rodzaje działalności) i terytorialną (rynek geograficzny) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług**

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Przychody ze sprzedaży usług		
Kraj	30 785 819,69	1 000 958,68
Ekspert		
	<u>30 785 819,69</u>	<u>1 000 958,68</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	26 258,60	1 321 764,12
Ekspert		
	<u>26 258,60</u>	<u>1 321 764,12</u>
	<u>30 812 078,29</u>	<u>2 322 722,80</u>

2 W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w walucie kalkulecyjnej, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych - nie dotyczy

3 Wynikami i wyjaśnienie przyczyn odpiw aktualizacji środków trwałe
W roku obrotowym nie dokonano nieplanowanych odpiw aktualizacyjnych (amortizacyjnych)

4 Odpiw aktualizacji wartości zasobów nie wystąpił

W roku obrotowym nie dokonano odpiw aktualizacyjnych

5 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zamieszczonej

W niniejszym roku obrotowym jednostka prowadziła działalność zgodnie z planowanymi zakresami działalności. W roku następnym nie przewidywane są znaczące zakresy działalności.

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

Struktura podatku dochodowego od osób prawnych		01.01.2023 - 31.12.2023
Wynik finansowy brutto		2 588 835,69
Wydoln nie stosowkoc kosztów uzyskania przychoou		541 435,44
Koszty rodzajowe MKUP		187 999,04
Podatek VAT MKUP		396,63
Amortyzacja MKUP		111 673,32
Pozostałe koszty MKUP		37 028,18
Mniejszono wyznaczenia		26 290,11
Nawisakocoo arakoc 2103		17 612,80
Koszty uzyskania przychoou MKUP		353 499,40
Odpiw MKUP		16 952,75
Pozostałe koszty operacyjne MKUP		38 788,93
Odpiw aktualizacji MKUP		128 498,96
Ujawnienie wyniku finansowego MKUP		650 000,00
wydzignienie wycoy bilansowej MKUP		(489 201,31)
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychoou w roku biezacy		96 025,86
Przychody nie zmniejszone do podstawy opodatkowania		9 168,84
Odpiw NPO		9 168,84
Przychody stanowiące przychody podatkowe biezacy roku		
Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania		3 025 095,43
Straty z lat poprzednich do roz.		
Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania		3 025 095,43
Podatek dochodowy biezacy		514 768

7 Koszt wytworzenia środków trwałych w budżecie oraz na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budżecie w roku obrotowym - - nie wystąpiły

8 Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym - nie wystąpiły

9 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na różnicowanie aktywów trwałych; odpiw nakłady wykazał poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

W roku 2023 spółka poniosła nakłady na zakup środków trwałych w kwocie 5202,44 zł

Na dzień sporządzenia informacji nie podjęto decyzji o do planowania nakładów na zakup różnicowawczych aktywów trwałych w 2024 roku.

Spółka nie posiada ani nie planuje ponosić nakładów na ochronę środowiska

10 Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za rozmieszczenie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy

Nie dotyczy.

Uwaga 3 (KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY)

Ma wyjątki transakcje w walutach obcych.

Uwaga 4 (DOBIAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Struktura środków pieniężnych

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie		2 000,00
Środki pieniężne w banku na rachunku ZPS		
Łożyska bankowe dłuższe niż trzy miesiące		
Środki pieniężne w banku	341 554,38	551 323,24
Środki pieniężne na rachunki VAT		50 536,96
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	237 000,00	
Razem	578 554,38	601 860,20

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.1. Odsetki i ulgi w tytułach (dyskonty)		2023	2022
Odsetki z tytułu pożyczek otrzymanych		10 535,54	
Odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		456 359,72	
Odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-27 555,37	
Razem odsetki		439 340,00	
Pozycja A.II.2. Zmiana stanu rezerwy na odroczone		2023	2022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		371 589,43	371 589,43
Razem		371 589,43	371 589,43
Zmiana stanu			
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów		2023	2022
Środki pieniężne		34 373 218,78	34 111 603,00
Środki pieniężne			
Środki pieniężne			
Razem		34 373 218,78	34 111 603,00
Zmiana stanu, w tym:		-211 415,78	
Zmiana			
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności		2023	2022
Należności z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy		31 138,00	
Należności z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy			
Należności z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy			
Należności z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy		300 556,10	511 803,76
Razem należności		332 212,10	511 803,76
Zmiana stanu należności		190 389,55	
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek		2023	2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy		2 248 849,84	1 087 830,03
Razem zobowiązania		2 248 849,84	1 087 830,03
Zmiana stanu zobowiązań, w tym:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy			
Razem		2 248 849,84	1 087 830,03
Zmiana stanu zobowiązań		1 161 019,81	
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		2023	2022
Rozliczenia międzyokresowe dochodów i kosztów		8 341,00	95 318,00
Rozliczenia międzyokresowe dochodów i kosztów		62 435,82	142 545,03
Razem		70 776,82	237 863,03
Zmiana stanu		-166 468,18	
Zmiana w wartości firmy			
Zmiana w wartości firmy			
Rozliczenia międzyokresowe dochodów i kosztów			
Rozliczenia międzyokresowe dochodów i kosztów			
Razem		56 087	14 087
Zmiana stanu			
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)		-109 691,36	

16 998,32

Proceda A.11.10. Inne koszty		
	2023	2022
Mniejszenie strat spowodowane zmianami kursowymi w obliczeniach działalności inwestycyjnej (plan)		
Odstępy netto z tytułu zmiany wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plan lub minimal)		
Umorzenie z tytułu zmian kursów i pożyczek finansowych		
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plan)		
Odroczone wartości środków trwałych w budowie, które nie stały się efektem gospodarczym		
Wzrost w wyniku zmiany stopy		
Razem	280,93	-382,63
Razem	280,93	-382,63
Zmiana stanu	280,93	-382,63

Proceda E. Wzrosty i zmiana środków pieniężnych		
	2023	2022
Środki pieniężne w kasie		2 000,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	376 564,18	401 880,71
Łączny stan środków pieniężnych		
Dziwne zmiany środków pieniężnych, w tym:		
- zmiany		
- zmiany		
- zmiany		
Razem zmiany środków pieniężnych i środków pieniężnych	376 564,18	403 880,71
Zmiana stanu środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-25 295,43	
Otwarcie i likwidacja kont w bankach		
Zmiana stanu środków pieniężnych i tytułów otrzymanych		
Środki pieniężne o ograniczonej płynności dysponowania		

**Listop 5 (OBJAŚNIENIA DO ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCI I
NIEKTÓRYCH ZAGADNIEN OSOBOWYCH)**

1 Informacja o charakterze i roli gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki - nie wystąpiły

Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez

2 Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	3,00	3,00	6,00
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	3,00	3,00	6,00

3 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z tytułu wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (z wyjątkiem grupy osobiste) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytal i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach osiągniętych w związku z tymi emerytalami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącą w skład organów zarządzających wyniosły 189 394,00 zł. Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącą w skład organów nadzorujących wyniosły 71 602,06 zł.

4 Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłacanych, odpiętych lub umorzonych, a także zobowiązań osiągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów - nie wystąpiły

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących nie wystąpiły.

5 Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym - za rok obrotowy - wynagrodzenie biegłego rewidenta wyniosło 16 000 zł

Listop 6 (OBJAŚNIENIE NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ)

6 Informacja o grzywnach i karach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych obrotowych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwoty rodzaju

W sprawozdaniu za rok obrotowy nie ujęto żadnych informacji o zdarzeniach dotyczących lat poprzednich, gdyż takowe nie wystąpiły

7 Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - Nie miały miejsca.

8 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli występują one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianą kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyn - nie wystąpiły zmiany zasad

9 Informacja liczbowa, wraz z wyjaśnieniem, zapewniająca porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - brak

Ustęp 7 (OBJAŚNIENIA POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH)
Informacja dotycząca jednostki zależnych w składowej strukturze kapitałowej.

1. Ustalenie i indywidualne powiązania

Kwota dotychczasowej emisji dłużnych papierów wartości 2023 22.340,00 zł netto.

Przychody z tytułu emisji dłużnych papierów wartości 2023 24.200 zł brutto.

Wskazano, w których jednostkach posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub udziałów innych aktywów:

SPOMASZ S.A. - UL. FABRYCZNA 14 61-51-600 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW - 87,8%

QUAKTUS SP. Z O.O. - UL. FABRYCZNA 14 61-51-600 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW - 100%

Ustęp 8 (INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓŁEK)

Objaśnienia nie dotyczą Spółki.

W bieżącym roku obrotowym nie nastąpiło połączenie z żadną jednostką objaśnienia nie dotyczą Spółki.

Ustęp 9 (POWAŻNE ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI)

W przypadku wystąpienia niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korzyści z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych działań planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności - nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności Spółki.

Ustęp 10 (INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIWIAJĄCE OCENĘ JEDNOSTKI)

W przypadku wystąpienia niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korzyści z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych działań planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności - nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności Spółki.

Pozostałe kwestie, wskazane w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. sprawie szczegółowych zasad ustanowienia, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji, które nie zostały omówione w niniejszej dodatkowej, nie dotyczą jednostki.

(Miejsce i podpis kierownika jednostki, jeżeli jednostka korzysta z pomocy jednostki zależnej, w szczególności z jednostki zależnej)

(Podpis osoby, której powierzono wykonanie obowiązków kierownika jednostki)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2023

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 18, 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 82, 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
AKTYWA RAZEM		46 043 680,53
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
PASywa RAZEM		46 043 680,53

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 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.

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: 894-28-71-207, 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%
	Razem	12 830 000	100,00%	17 615 112	100,00%

4. Opis działalności

Quart Development S.A. prowadzi działalność inwestycyjno - deweloperską na terenie województwa dolnośląskiego, głównie w okolicach Wrocławia, w samym Wrocławiu, a także. 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 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m² niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, 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 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.

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 m². Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 zł brutto za m², nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 8000-9000 zł brutto za m². Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20-30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

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

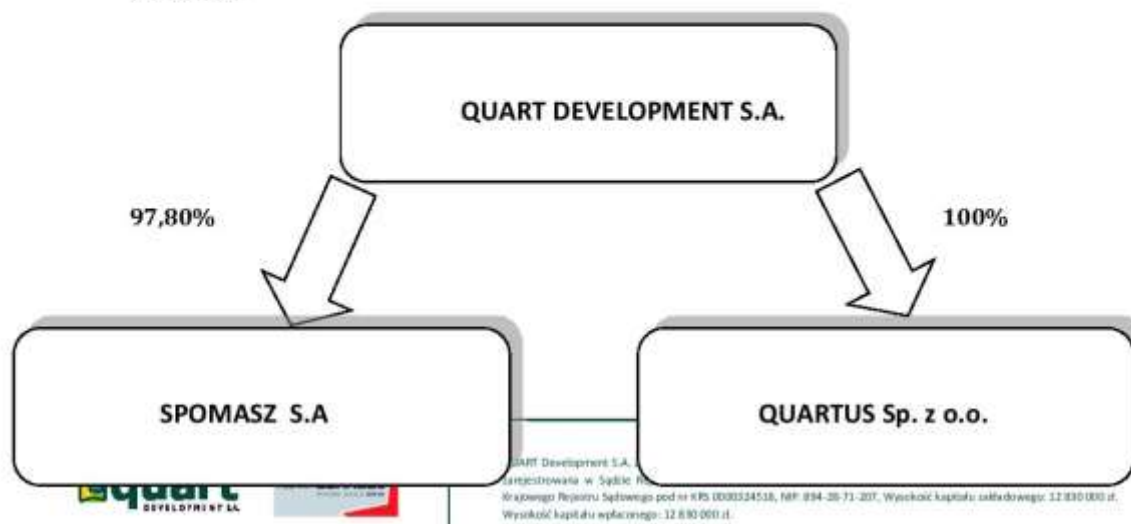
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- 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 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.

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 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.

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%
	Razem	12 830 000	100,00%	17 615 112	100,00%

III. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.



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 opłaconego: 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 trwałe		3 757 026,74
Rzeczowe aktywa trwałe		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 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 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.

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 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 działalności 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 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000224518, NIP: 894-28-71-207, 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 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 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 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.

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 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.

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 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.

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 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 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 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 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.

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 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy 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.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 14D, 53-609 Wrocław

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 R.**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

ul. Wojciecha Korfantego 6, 61-407 Poznań
www.eurekaauditing.pl
KRS 0000183841 / REGON 632196940 / NIP 7780046078

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego 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 sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 46.043,7 tys. zł oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., wykazujący zysk w wysokości 1.927,7 tys. zł, zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 3,2 tys. zł, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 25,3 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową / statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 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 sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

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

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 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 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.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>1. Wartość majątku trwałego</p> <p>a. Wycena posiadanych gruntów oraz budynków</p> <p>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 uznajemy za istotną.</p> <p>b. Wartość wykazanych udziałów i akcji</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2023 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku</p>	<p>Zastosowane procedury badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"> - historyczną analizę wyceny wartości gruntu, - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów i akcji, - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo, - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych, - rozpoznanie z informacji Zarządu strategii

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

<p>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.</p> <p>Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p>	<p>zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów.</p> <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>2. Wycena zapasów</p> <p>Dotyczy w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w trakcie procesu doprowadzenia do gotowości sprzedażowej w kwocie 15.929,1 tys. zł, - towarów o wartości 14.780,9 tys. zł stanowiących nabyte grunty z przeznaczeniem na budowy deweloperskie z alternatywnością sprzedaży handlowej. <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>3. Zobowiązania krótko- i długoterminowe wobec jednostek powiązanych</p> <p>Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 12.323,2 tys. zł.</p> <p>Uznaliśmy kwotę zobowiązań jako istotną.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności.</p> <p>Oceniliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem kontraktowych terminów płatności.</p>
<p>4. Kapitały własne</p> <p>Kapitały własne wykazano w kwocie</p>	<p>Nasze podejście sprowadzało się do</p>

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

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.	potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

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

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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 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 ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania 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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2023 rok

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



Signed by /
Podpisano przez:

Bogdan Zegar

Date / Data:
2024-03-15
14:45

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 2022 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, 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 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.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk w zakresie obowiązującym do 31.12.23 nie były w 2023 r. w pełni stosowane:

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

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

Zasada nr 5 – w części dotyczącej z korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfostrefa.pl (obecnie „profilu spółki” na www.infostrefa.com) Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2023 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie internetowej.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2023 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

Zasada nr 16 – Spółka nie publikuje raportów miesięcznych.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2023 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączną wartość wynagrodzenia Zarządu w 2023r. wskazano w sprawozdaniu finansowym.

Członkowie Rady Nadzorczej w 2023 r. nie pobierali wynagrodzeń.

DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN