

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2024 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024.....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	39
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	64
OŚWIADCZENIA.....	72
DANE TELEADRESOWE	72

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 21 marca 2025 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Przedstawiamy Państwu raport roczny skonsolidowany spółki Quart Development S.A. za 2024 rok.

W 2024 r. przychody Spółki i Grupy Kapitałowej wyniosły 15,8 mln zł. Spółka i Grupa osiągnęły zysk netto w wysokości 9,1 mln zł. Grupa Kapitałowa utrzymała niski stan zobowiązań, prowadząc działalność przede wszystkim w oparciu o środki własne.

Spółka prowadziła w 2024 roku wcześniej rozpoczęte inwestycje budowlane, przede wszystkim w Lutyni na Osiedlu Pogodnym, gdzie zakończyła budowę. Decyzja, którą podjął Zarząd o wybudowaniu w całości osiedla okazała się trafną, gdyż popyt na mieszkania gwałtownie wzrósł po wprowadzeniu kredytów z dopłatą. W zakresie Obornik Śląskich prowadziła sprzedaż działek budowlanych i rozpoczęła budowy drogi i infrastruktury.

Spółka prowadziła prace projektowe na nabytych w 2021 roku gruntach. Na osiedlach Jagodno, Armeńska i Kazachstańska były procedowane pozwolenia na budowę. Grunty te położone we południowej części Wrocławia o łącznej powierzchni ok 1,5 ha przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną (Jagodno, Kazachstańska) i wielorodzinną (Armeńska). Inwestycja wielorodzinna przy ulicy Gorlickiej została w 2023 r. wstrzymana i wystawiona na sprzedaż, ponieważ nie znalazł się kupiec, Spółka przygotowała się do rozpoczęcia budowy. Grunt w Sulistrowicach był dzierzawiony podmiotowi zewnętrznemu i 2024 roku został sprzedany.

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	
	2024	2023	2024	2022
Przychody netto ze sprzedaży	15 822 096	11 005 039	3 675 967	2 422 043
Koszty działalności operacyjnej	5 675 237	7 149 467	1 318 535	1 573 490
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 146 860	3 855 571	2 357 432	848 553
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 903 060	2 629 119	2 533 121	578 630
Zysk (strata) brutto	11 337 356	2 424 648	2 634 022	533 628
Zysk (strata) netto	9 114 260	1 633 163	2 117 527	359 435
Aktywa trwale	5 260 149	3 757 027	1 231 020	864 082
Aktywa obrotowe	44 726 356	37 754 382	10 467 203	8 683 161
Aktywa razem	49 986 506	41 511 409	11 698 223	9 547 242
Kapitał własny	47 296 477	38 182 216	11 068 682	8 781 559
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 686 813	2 519 818	394 761	579 535
Zobowiązanie długoterminowe	231 069	41 866	54 077	9 629
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 258 441	2 902 243	528 538	667 489
Pasywa razem	49 986 506	41 511 409	11 698 223	9 547 242
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	15 456 906	3 492 563	3 591 122	768 661
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-720 004	-473 865	-167 280	-104 291
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-201 989	-2 176 931	-46 928	-479 110
Przepływy pieniężne netto razem	14 534 913	841 768	3 376 914	185 260

Zastosowane kursy euro:	2024	2023
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,3042	4,5437
Bilans	4,2730	4,3480

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	sprawozdanie wersja v1-3
NIP 8,9,4,2,8,7,1,2,0,7	KRS 0,0,0,0,3,2,4,5,1,8	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		20.03.2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2024	Data do	31.12.2024
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P.1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej		
Nazwa (firma)			
QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M.WROCŁAW
Gmina	M.WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
-REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW; KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ; WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH			

<p>P.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</p>	
<p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</p>	
<p>SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL. FABRYCZNA 14 D 53-609 WROCŁAW QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 14 D 53-609 WROCŁAW</p>	
<p>Przedmiot działalności</p>	
<p>NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK</p>	
<p>Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym</p>	<p>97,80 %</p>
<p>Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (opcjonalnie)</p>	<p>%</p>
<p>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</p>	
<p>Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2024 r: Na dzień 31 grudnia 2024 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100 % w QUARTUS SP. Z O.O.</p>	

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2024r:
Na dzień 31 grudnia 2024 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada :
100 % akcji w SPOMASZ S.A.
100 % udziałów w QUARTUS sp. z o.o

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

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

P_6	Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Czas trwania jednostki powiązanej	
	Data od Data do	
P_7	Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
	Data od 01.01.2024	Data do 31.12.2024
	Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (opcjonalnie)	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
	Data od	Data do

P_8	<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>
P_9	<p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>
P_10	<p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie)</p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>

P.11 Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych

Nie wprowadzono zmian w grupowaniu operacji w porównaniu z poprzednimi okresami działalności gospodarczej.

W sprawozdaniu finansowym wykazuje się zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

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

Omówienie dokonywania amortyzacji

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

Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

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

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

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

Jednostki sporządzały rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Jednostki wykazują zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Jednostek za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na ich rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

<i>Pozostałe (opcjonalnie)</i>

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.160.0, druku: 1478.5103.1.0

<p>P_12</p>	<p>Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny</p> <p>Nie dokonano zmian.</p>
<p>P_13</p>	<p>Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</p> <p>Wyłączeniu podlegały transakcje pomiędzy spółkami powiazanymi podporządkowanymi skonsolidowanemu sprawozdaniu finansowemu. Wyłączeniu podlegały m.in. wzajemne pożyczki wraz odsetkami, pozycja udziałów i akcji oraz operacji w zakresie najmu pomiędzy spółkami.</p>

P.14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

--	--

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA
AKCYJNA.....
(deno jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
BILANS**

sporządzony na dzień:31.12.2024.....

Jednostka obliczeniowa: ..zł..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	5 260 149,46	3 757 026,74	A	Kapitał (fundusz) własny	47 296 476,87	38 182 216,40
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:	25 314 853,21	24 766 881,94
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	37 363,19	37 363,19
1	Wartość firmy - jednostki zależne				- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	Różnice kursowe z przeliczeń		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	5 245 473,46	3 747 781,74	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-1 085 191,28
1	Środki trwałe	1 245 473,46	3 649 781,74	VII	Zysk (strata) netto	9 114 260,47	1 633 162,55
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	19 355,56	2 156 133,20	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	849 435,84	1 099 237,88	B	Kapitały mniejszości	431 588,32	426 949,80
c)	urządzenia techniczne i maszyny	7 162,27	134 574,98	C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
d)	środki transportu	353 769,92	91 656,97	I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
e)	inne środki trwałe	15 749,87	168 178,71	II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
2	Środki trwałe w budowie	0,00	98 000,00	D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 258 440,74	2 902 242,76
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	4 000 000,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	340 558,73	340 558,73
IV	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	18 969,32
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	18 969,32	18 969,32
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
V	Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00	3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości				- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	II	Zobowiązania długoterminowe	231 069,34	41 866,40
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.160.0, druku: 1115.5106.1.1

	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	231 069,34	41 866,40
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	231 069,34	41 866,40
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne		
	- udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 686 812,67	2 519 817,63
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	300,00	300,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	300,00	300,00		- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje				- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 686 812,67	2 519 817,63
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki		
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 376,00	8 945,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 376,00	8 945,00	c)	inne zobowiązania finansowe	87 686,39	101 531,67
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	110 376,73	246 948,93
					- do 12 miesięcy	110 376,73	246 948,93
					- powyżej 12 miesięcy		
				e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	603 888,89	1 309 147,26
				f)	zobowiązania wekslowe		
				g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	406 487,85	303 176,54
				h)	z tytułu wynagrodzeń	78 168,38	102 590,09
				i)	inne	400 204,43	456 423,14
II	Należności krótkoterminowe	115 069,05	462 300,47	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	- do 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy				- krótkoterminowe		
b)	inne						
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00				
	– do 12 miesięcy						
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	115 069,05	462 300,47				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 432,10	52 045,62				
	– do 12 miesięcy	10 432,10	52 045,62				
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 658,47	134 083,91				
c)	inne	88 978,48	276 170,94				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	Inwestycje krótkoterminowe	18 523 346,22	2 865 219,56				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 523 346,22	2 865 219,56				
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	9 869,65	9 869,65				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	9 869,65	9 869,65				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	w pozostałych jednostkach	2 425 372,18	1 302 158,22				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	2 425 372,18	1 302 158,22				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 088 104,39	1 553 191,69				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	15 518 104,39	1 316 191,69				
	– inne środki pieniężne	570 000,00	237 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 613,20	64 585,44				
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	49 986 505,93	41 511 408,96				
	PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	49 986 505,93	41 511 408,96				

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

Jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 822 096,44	10 978 780,03
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	23 042 261,15	10 774 279,31
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-7 833 252,81	204 500,72
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	613 088,10	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	5 675 236,92	7 149 467,38
I	Amortyzacja	164 935,80	206 888,15
II	Zużycie materiałów i energii	529 673,44	1 535 763,70
III	Usługi obce	2 639 189,18	3 877 773,45
IV	Podatki i opłaty, w tym:	91 770,73	122 794,37
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 538 715,46	1 122 820,06
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	203 264,51	156 772,00
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	112 894,75	126 655,65
VIII	Wartość sprzedanych towarów	394 793,05	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	10 146 859,52	3 829 312,65
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 620 583,92	282 147,32
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 280 080,84	7 000,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	340 503,08	275 147,32
E	Pozostałe koszty operacyjne	864 383,70	1 482 341,10
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	864 383,70	1 482 341,10
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	10 903 059,74	2 629 118,87
G	Przychody finansowe	444 359,14	36 284,03
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:	404 823,13	36 284,03
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	39 536,01	0,00
H	Koszty finansowe	10 062,89	240 755,17
I	Odsetki, w tym:	9 934,91	195 622,47
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	127,98	45 132,70

I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)	11 337 355,99	2 424 647,73
K	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
L	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
N	Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)	11 337 355,99	2 424 647,73
O	Podatek dochodowy	2 223 888,00	7 11 103,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-5 431,00	86 371,00
R	Zyski (straty) mniejszości	4 638,52	-5 988,82
S	Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)	9 114 260,47	1 633 162,55

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

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

sporządzone za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	38 182 216,40	38 380 839,03
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	38 182 216,40	38 380 839,03
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2.	(uchylony)		
3.	(uchylony)		
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	24 766 881,94	25 616 056,80
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	547 971,27	-849 174,86
	a) zwiększenie (z tytułu)	547 971,27	1 111 217,66
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	547 971,27	1 111 217,66
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 960 392,52
	- pokrycia straty	0,00	35 892,52
	- wypłata dywidend z zysków	0,00	1 924 500,00
	-		
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	25 314 853,21	24 766 881,94
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.160.0, druku: 1118.5115.1.1.

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	37 363,19	37 363,19
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	37 363,19	37 363,19
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-1 085 191,28	-1 143 959,02
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 633 162,55	0,00
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 633 162,55	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 633 162,55	0,00
	- POKRYCIE STRAT Z LAT POPRZEDNICH	1 085 191,28	0,00
	- PRZENIESIENIE NA KAPITAŁ ZAPASOWY	547 971,27	0,00
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1 085 191,28	-1 143 959,02
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 085 191,28	-1 143 959,02
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 085 191,28	58 767,74
	- pokrycie straty z kapitału zapasowego	0,00	58 767,74
	- POKRYCIE Z ZYSKU	1 085 191,28	0,00
	-		
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-1 085 191,28
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniecie okresu	0,00	-1 085 191,28
9.	Wynik netto	9 114 260,47	1 633 162,55
	a) zysk netto	9 114 260,47	1 633 162,55
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	47 296 476,87	38 182 216,40
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	47 296 476,87	38 182 216,40

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA.....
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	9 114 260,47	1 633 162,55
II.	Korekty razem	6 342 645,73	1 859 400,88
1.	Zyski (straty) mniejszości	-4 638,52	5 988,82
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	164 935,80	206 888,15
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-394 760,24	159 338,44
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 280 080,84	-7 000,00
9.	Zmiana stanu rzeczów		
10.	Zmiana stanu zapasów	8 351 948,75	-211 415,76
11.	Zmiana stanu należności	347 231,42	260 538,96
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-833 004,96	1 392 582,58
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-18 458,76	73 825,56
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	9 473,08	-21 345,87
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	15 456 906,20	3 492 563,43
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	4 279 995,52	531 337,67
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 000 000,00	3 963,06
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	279 995,52	27 374,61
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	279 995,52	27 374,61
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	279 995,52	27 374,61
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	500 000,00
II.	Wydatki	5 000 000,00	1 005 202,44
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 000 000,00	5 202,44
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne	1 000 000,00	1 000 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-720 004,48	-473 864,77
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	2 400 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		

2.	Kredyty i pożyczki	0,00	2 400 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydати	201 989,02	4 576 931,01
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	1 912 530,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	2 400 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	201 989,02	89 674,11
8.	Odsetki	0,00	174 726,90
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (F-II)	-201 989,02	-2 176 931,01
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	14 534 912,70	841 767,65
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	14 534 912,70	841 767,65
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	1 553 191,69	711 424,04
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	16 088 104,39	1 553 191,69
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	570 000,00	237 000,00

Nazwa (firma)
QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania za rok 2024

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.

Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19

b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

c. Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2024 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2024 r:

Na dzień 31 grudnia 2024 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2024 r

Kapitał składał się na :

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

- 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B

- 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C

- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2024 r wygląda następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych oraz 387.679 akcji zwykłych na okaziciela	45,42 %	11 267 679	61,67%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk	5.668.063 akcji imiennych	44,18%	5 668 063	31,02%
3	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	Okolo*1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela	9,04%	1.160.000	6,35%
4	Pozostali akcjonariusze	Okolo *174.258 akcji zwykłych na	1,36%	174 258	0,95%

		okaziciela			
	Suma	12.830.000	100,00%	18 270 000	100,00%

*według szacunków Zarządu Spółki

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2024 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023
1	Kapitał własny	47.290,49	38.182,21
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	115,07	462,30
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16.088,10	1.553,19
5	Zobowiązania długoterminowe	231,07	41,87
6	Zobowiązania krótkoterminowe	1.686,81	2.519,82
7	Amortyzacja	164,93	206,89
8	Przychody netto ze sprzedaży	15.822,10	11.005,04
9	Zysk/strata na sprzedaży	10.146,86	3.855,57
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	10.903,06	2.629,12
11	Zysk/strata brutto	11.337,36	2.424,65
12	Zysk/strata netto	9.114,26	1.633,16

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2024 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 5.260,15 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 5.245,47 tys. zł, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 14,38 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 44.726,36 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 26.010,33 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 1.450,05 tys. zł, towary w wysokości 14.390,09 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 10.159,37 tys. zł. Zaliczki na dostawy 4,8 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 49.986,50 tys. zł.

Na dzień 31.12.2024 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 2.258,44tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego: nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2024 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz

stan na koniec roku obrotowego , a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

a. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2024	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2024	stan na 01-01-2024	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2024	stan na 01-01-2024	stan na 31-12-2024
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	443625,82	0,00	0,00	443625,82	0,00	443625,82	0,00	0,00	443625,82	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Łącznie	443625,82	0,00	0,00	443625,82	0,00	443625,82	0,00	0,00	443625,82	0,00	0,00	0,00

b. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa					
Nazwa środka trwałego		stan na 01-01-2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2024
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	2 156 133,20	-	2 136 777,64	19 355,56
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	2 156 133,20	-	-	19 355,56
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	1 580 069,69	-	443 436,36	1 136 633,33
	Umorzenie	480 831,81	32 385,01	226 019,33	287 197,49
	Wartość netto	1 099 237,88	-	-	849 435,84
Grupa 2 – obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	231 079,78	-	153 885,36	77 194,42
	Umorzenie	96 504,80	5 356,97	31 829,62	70 032,15
	Wartość netto	134 574,98	-	-	7 162,27
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	736 337,72	377 346,68	-	1 113 684,40
	Umorzenie	644 680,75	115 233,73	-	759 914,48
	Wartość netto	91 656,97	-	-	353 769,92
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	535 919,20	-	362 947,55	172 971,65
	Umorzenie	367 740,49	11 960,09	222 478,80	157 221,78
	Wartość netto	168 178,71	-	-	15 749,87
Środki trwale w budowie	Wartość początk.	98 000,00	-	98 000,00	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	98 000,00	-	-	-
Zaliczki na środki trwale	Wartość netto	-	4 000 000,00	-	4 000 000,00
Razem	Wartość początk.	5 337 539,59	4 377 346,68	3 195 046,91	6 519 839,36
	Umorzenie	1 589 757,85	164 935,80	480 327,75	1 274 365,90
	Wartość netto	3 747 781,74	-	-	5 245 473,46

6. wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane

Nie występują na dzień 31-12-2024 r.

7. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
 Jednostki powiązane nie użytkują na podstawie umowy środków trwałych, które nie są amortyzowane przez jednostki. Spółka Quart posiada dwa samochody osobowe w leasingu operacyjnym, który w księgach traktowany jest jak finansowy.

8. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
9. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy	Stan na 31.12.2024	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2024
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0		0	0
- na zobowiązania				
- na odprawy emerytalne	18.969,32			18.969,32
- na zaległe wlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	340.558,73		0	340.558,73

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2024
- na należności od dłużników	63.242,82	0,00	5.224,34	58.018,48
- na odsetki od należności		0,00	0	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00		0

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

- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 3 lat do 5 lat 0,00 zł
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 231.069,34 zł
 - powyżej 3 lat do 5 lat 0 zł
 - powyżej 5 lat 0,00

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Nie występuje.

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

14. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	14.376,00	8.945,00
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.376,00	8.945,00
b) inne rozliczenia długoterminowe :	0,00	0,00
- opłata patentowa 10 lat	0,00	0,00

- koszty sprzedaży Legnica	0,00	0,00
- Koszty finansowania zapasów towarów	0,00	0,00
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych	0,00	0,00
- prowizje od kredytu	0,00	0,00
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	77.613,20	64.585,44
a) Polisy ubezpieczenia	14.289,38	8.588,45
b) premumery	0	0
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00	0,00
d) Koszty postępowania sądowego	60.462,07	55.062,07
e) pozostałe koszty	2.861,75	934,92
f) prowizje od kredytu	0,00	0,00
g) Koszty podziału działek	0,00	0,00
	0,00	0,00
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	0,00	0,00
a) przychody przyszłych okresów		
- zaliczki produkcja	0,00	0,00
- podwyższenie kwoty roszczenia	0,00	0

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły.

III.

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

Przychody ze sprzedaży	2024 r.	2023 r.
a) produktów ogółem	23.042.261,15	10774279,31
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	0,00
- innych przychodów	8.251,18	0,00
- usług najmu i dzierżawy, administracji	302.898,88	0,00
- mieszkań i lokali użytkowych	22.731.111,09	10.774279,31
b) towarów	613.088,10	0
Razem :	23.042.261,15	10.774.279,31
- W tym eksport :	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2024 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2024 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2024 r. zaniechanie działalności.

5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2024 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2024 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 0,00 zł

Na rok 2024 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2024 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2024 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .

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

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15.456.906,20
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-720.004,48
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-201.989,02

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

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

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

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

wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2024r.
1. Pracownicy ogółem	3
z tego :	
-na stanowiskach nierobotniczych	3
-na stanowiskach robotniczych	0
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	3

- d) wynagrodzeniach , łącznie z wynagrodzeniem z zysku , wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 271.542,14 zł netto
 - osoby nadzorujące otrzymały wynagrodzenie w wysokości 230 607,70 zł.
- e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) , ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty
- W 2024 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.
- f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :
- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej
 - inne usługi poświadczające
 - usługi doradztwa podatkowego
 - pozostałe usługi

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r. wynosi netto 14000 zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi : na dzień 31-12-2024 zobowiązania wobec jednostek powiązanych nie występują

Wrocław , 09-03-2025 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1 | Strona

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁKI ZA ROK 2024 oraz SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.**

(za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.)

2025-03-20



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

I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

Siedziba: **53-609 Wrocław ul: Fabryczna 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 objekty 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 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

- 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 2024.

W 2024 roku Spółka prowadziła inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym i zakończyła je. Decyzją którą podjął Zarząd o wybudowaniu w całości osiedla okazała się trafna, gdyż popyt na mieszkania gwałtownie wzrósł po wprowadzeniu kredytów z dopłatą.

W zakresie Obornik Śląskich prowadziła sprzedaż działek budowlanych i rozpoczęła budowę drogi i infrastruktury.

W 2024 Spółka prowadziła prace projektowe na nabytych w 2021 roku gruntach. Na osiedlach Jagodno, Armeńska i Kazachstańska były procedowane pozwolenia na budowę. Grunty te położone we południowej części Wrocławia o łącznej powierzchni ok 1,5 ha na przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną (Jagodno, Kazachstańska) i wielorodziną (Armeńska)

Inwestycja wielorodzinna przy ulicy Gorlickiej była w 2023 została wstrzymana i wystawiona na sprzedaż, ponieważ nie znalazł się kupiec, Spółka przygotowała się do rozpoczęcia budowy.

Grunt w Sulistrowicach był dzierżawiony podmiotowi zewnętrznemu i 2024 roku został sprzedany.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2024 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 12.830.000 zł i 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 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

AKTYWA		31.12.2024
Aktywa trwałe		8 238 649,46
Rzeczowe aktywa trwałe		1 245 473,46
Aktywa obrotowe		36 055 477,70
AKTYWA RAZEM		44 294 127,16
PASywa		31.12.2024
Kapitał (fundusz) własny		40 091 092,69
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		18 171 208,02
Zysk (strata) netto		9 089 884,67
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 203 034,47
Rezerwy na zobowiązania		321 589,41
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		2 260 233,18
Zobowiązania krótkoterminowe		1 621 211,88
PASywa RAZEM		44 294 127,16

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2024 – 31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		15 833 045,26
Koszty działalności operacyjnej		5 529 471,93
Zysk (strata) ze sprzedaży		10 303 573,33
Pozostałe przychody operacyjne		1 620 573,92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 238 346,49
Przychody finansowe		240 356,26
Koszty finansowe		259 578,08
Zysk (strata) brutto		11 219 124,67
Podatek dochodowy		2 134 671,00
Zysk (strata) netto		9 089 884,67



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

IV. Władze spółki

1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2024 Zarząd Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:



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

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 uprzywilejowanych oraz 387.679 akcji zwykłych na okaziciela	45,42%	11 267 679	61,67%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5.668.063 akcji zwykłych na okaziciela	44,18%	5 668 063	31,02%
3	Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	około* 1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela	9,04%	1 160 000	6,35%
4	Pozostali akcjonariusze	około* 174.258 akcji zwykłych na okaziciela	1,36%	174 258	0,95%
	Razem	12 830 000	100,00%	18 270 000	100,00%

* Informacja o liczbie akcji w posiadaniu pani Anny Marcinkowskiej i porozumienia (1.500.000) została przekazana po ich objęciu i akcjonariuszka ta nigdy nie informowała Spółki o zmianie stanu posiadania. Zarząd Quart Development szacuje jednakże na podstawie zawiadomień od innych akcjonariuszy, że pani Anna Marcinkowska posiada wraz z porozumieniem około 1.160 tysięcy akcji na okaziciela. Nie oznacza to, że akcjonariuszka ta była zobowiązana informować Spółkę o zmianie stanu posiadania, gdyż cały czas posiadała udział powyżej 5% głosów na WZA. Nie jest możliwe jednak, aby nadal posiadała 1,5 mln akcji. Szacunkowo w rękach innych akcjonariuszy znajduje się ok. 174 tysiące akcji na okaziciela.

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 jednorodzinna 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



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

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

Analiza otoczenia konkurencyjnego

Na rynku Wrocławskim działa wielu deweloperów, którzy budują w samym Wrocławiu, a także na jego obrzeżach. Firmy te przeważnie prowadzą jednocześnie kilka inwestycji 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 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 Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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.

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.

Na osiedlu Pogodne w Lutyni Spółka zamierza sprzedać wszystkie lokale do końca - zostało 40 gotowych lokali.

W 2025 Spółka planuje uzyskać PNB na nieruchomości Jagodno, Brochów/Armeńska, Brochów/Kazachstańska i wprowadzić te osiedla do sprzedaży tak by uzupełnić nasze portfolio o lokalizację we Wrocławiu.



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

Inwestycja Gorlicka w 2025 r. będzie kontynuowana.

Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla działalności spółki w 2025 roku. Sytuacja rynkowa ulega poprawie pod względem popytu a wprowadzenie programów rządowych niewątpliwie wpłynie na tempo sprzedaży również w 2025 roku. Sytuacja finansowa spółki jest znakomita. Spółka posiada własne środki na realizację planowanych inwestycji.

Spółka zamierza w 2025 roku zredukować koszty funkcjonowania oraz poszukiwać nowych okazji inwestycyjnych.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

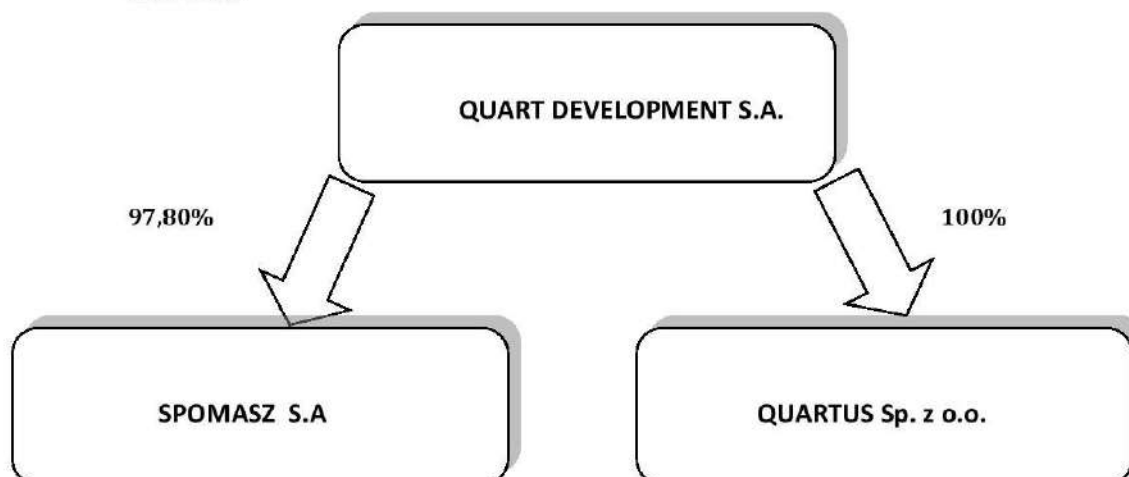
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2025 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 2025 roku:



Na dzień 31 grudnia 2025 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.



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

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

Quart Development S.A powstała w 2006 roku, w 2009 została przekształcona w spółkę akcyjną, w 2011 roku zadebiutowała na rynku New Connect.

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

W 2011 roku głównym akcjonariuszem Spomasz S.A. został QUART 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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupował lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczają 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 dwóch 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 przeznaczają je do wynajmu długoterminowego.

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:



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

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 uprzywilejowanych oraz 387.679 akcji zwykłych na okaziciela	45,42%	11 267 679	61,67%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5.668.063 akcji zwykłych na okaziciela	44,18%	5 668 063	31,02%
3	Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	około* 1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela	9,04%	1 160 000	6,35%
4	Pozostali akcjonariusze	około* 174.258 akcji zwykłych na okaziciela	1,36%	174 258	0,95%
	Razem	12 830 000	100,00%	18 270 000	100,00%

* Informacja o liczbie akcji w posiadaniu pani Anny Marcinkowskiej i porozumienia (1.500.000) została przekazana po ich objęciu i akcjonariuszka ta nigdy nie informowała Spółki o zmianie stanu posiadania. Zarząd Quart Development szacuje jednakże na podstawie zawiadomień od innych akcjonariuszy, że pani Anna Marcinkowska posiada wraz z porozumieniem około 1.160 tysięcy akcji na okaziciela. Nie oznacza to, że akcjonariuszka ta była zobowiązana informować Spółkę o zmianie stanu posiadania, gdyż cały czas posiadała udział powyżej 5% głosów na WZA. Nie jest możliwe jednak, aby nadal posiadała 1,5 mln akcji. Szacunkowo w rękach innych akcjonariuszy znajduje się ok. 174 tysiące akcji na okaziciela.

III. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

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



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

IV. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Nie nastąpiło.

V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2024 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

AKTYWA		31.12.2024
Aktywa trwałe		5 260 149,46
Rzeczowe aktywa trwałe		5 245 473,46
Aktywa obrotowe		44 726 356,47
AKTYWA RAZEM		49 986 505,93
PASywa		31.12.2024
Kapitał (fundusz) własny		47 296 476,87
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		25 314 853,21
Zysk (strata) netto		9 114 260,47
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		2 258 440,74
Rezerwy na zobowiązania		340 558,73
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		231 069,34
Zobowiązania krótkoterminowe		1 686 812,67
PASywa RAZEM		49 986 505,93

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2023 – 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		15 822 096,44
Koszty działalności operacyjnej		5 675 236,92
Zysk (strata) ze sprzedaży		10 146 859,52
Pozostałe przychody operacyjne		864 383,70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 903 059,74
Przychody finansowe		444 359,14
Koszty finansowe		10 062,89
Zysk (strata) brutto		11 337 355,99
Podatek dochodowy		2 223 888,00
Zysk (strata) netto		9 114 260,47



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

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 2024 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.

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

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

Na osiedlu Pogodne w Lutyni Spółka zamierza sprzedać wszystkie lokale do końca – zostało 40 gotowych lokali.



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

W 2025 Spółka planuje uzyskać PNB na nieruchomości Jagodno, Brochów/Armeńska, Brochów/Kazachstańska i wprowadzić te osiedla do sprzedaży tak by uzupełnić nasze portfolio o lokalizację we Wrocławiu.

Inwestycja Gorlicka w 2025 r. będzie kontynuowana.

Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla działalności Grupy w 2025 roku. Sytuacja rynkowa ulega poprawie pod względem popytu a wprowadzenie programów rządowych niewątpliwie wpłynie na tempo sprzedaży również w 2025 roku. Sytuacja finansowa Grupy jest znakomita.

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

XIII. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych i nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.



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

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

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 administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych

Działalność Emitenta jest obciążona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. 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



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

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

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



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

Realizacja projektów deweloperskich 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 któregośkolwiek 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 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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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.

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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.

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



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

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

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w



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

przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu zminimalizowania takiego ryzyka 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 określonym projekcie.

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 realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Realizacja projektów deweloperskich 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 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA 2024 ROK**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej, w której Jednostką dominującą jest Quart Development S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 49.986,5 tys. zł oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., wykazujący zysk w wysokości 9.114,3 tys. zł, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 9.114,3 tys. zł, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 14.534,9 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową / statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

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

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze 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 etyki. W trakcie przeprowadzania badania, kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Kluczowe sprawy badania

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

Identyfikujemy kluczowe sprawy badania, które odnoszą się do sytuacji finansowej Jednostki dominującej.

Spółki konsolidowane, po rozpoznaniu istotnych spraw badania nie wymagają komunikowania kluczowych spraw badania.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
1. Wartość majątku trwałego Wartość wykazanych udziałów i akcji Na dzień 31 grudnia 2024 roku (pozostaje niezmienną w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe	Zastosowane procedury badania obejmowały: - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów i akcji, - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo,

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

<p>wyniosła 6.978,5 tys. zł. Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjęliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych, - rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów. <p>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliłmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p>
<p>2. Wycena zapasów 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 10.159,4 tys. zł, - towarów o wartości 14.396,1 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>

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zмовы, 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 Grupy;

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 rok

racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2024 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.



Signed by /
Podpisano przez:

Bogdan Zegar

Date / Data:
2025-03-20 15:15

Bogdan Zegar

Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 20 marca 2025 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2024 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok i dane porównywalne za 2023 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 14D

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