

# Raport roczny jednostkowy

za 2024 r.

## SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY .....	2
WYBRANE DANE FINANSOWE.....	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2024 ROK QUART DEVELOPMENT S.A. ....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2024 .....	36
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	61
OŚWIADCZENIA.....	68
DANE TELEADRESOWE .....	69

## LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 21 marca 2025 r.

*Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,*

*Przedstawiamy Państwu raport roczny jednostkowy 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 dzierżawiony podmiotowi zewnętrznemu i 2024 roku został sprzedany.*

*Dziękujemy za zaufanie, jakim Państwo nas obdarzyliście. Polecamy także naszą stronę internetową [www.quart.com.pl](http://www.quart.com.pl), na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o Quart Development S.A.*

*Z poważaniem*

*Zarząd Quart Development S.A.*

**WYBRANE DANE FINANSOWE**

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2024	2023	2024	2022
Przychody netto ze sprzedaży	15 833 045	11 016 579	3 678 511	2 424 583
Koszty działalności operacyjnej	5 529 472	7 008 972	1 284 669	1 542 569
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 303 573	4 007 607	2 393 842	882 014
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 238 346	3 279 489	2 611 019	721 766
Zysk (strata) brutto	11 219 125	2 588 836	2 606 553	569 764
Zysk (strata) netto	9 089 885	1 927 697	2 111 864	424 257
Aktywa trwale	8 238 649	10 735 527	1 928 071	2 469 072
Aktywa obrotowe	36 055 478	35 308 154	8 437 977	8 120 551
Aktywa razem	44 294 127	46 043 681	10 366 049	10 589 623
Kapitał własny	40 091 093	31 001 208	9 382 423	7 129 993
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 621 212	6 217 117	379 408	1 429 880
Zobowiązanie długoterminowe	2 260 233	8 503 766	528 957	1 955 788
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 203 034	15 042 473	983 626	3 459 630
Pasywa razem	44 294 127	46 043 681	10 366 049	10 589 623
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	15 797 494	4 095 153	3 670 251	901 282
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	4 199 207	-1 239	975 607	-273
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-10 746 348	-4 119 210	-2 496 712	-906 576
Przepływy pieniężne netto razem	9 250 353	-25 296	2 149 146	-5 567

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2024 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.**

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <u>8,9,4,2,8,7,1,2,0,7,</u>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <u>0,0,0,0,3,2,4,5,1,8,</u>	sprawozdanie wersja v1-3
---	---	--------------------------

**Sprawozdanie finansowe jednostki innej**

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia 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	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	WROCLAW
Gmina	WROCLAW	Miejscowość	WROCLAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	WROCLAW	Gmina	WROCLAW
Ulica	FABRYCZNA	Nr domu	14D
Miejscowość	WROCLAW	Kod pocztowy	53-609
		Poczta	WROCLAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNO SZENIEM BUDYNKÓW			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
4 3 1 1 Z ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNO SZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			





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

**Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwana w dalszej części sprawozdania - ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiste poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe

umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

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

użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu

trwałej utraty wartości.

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku

dochodowym od osób

prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 351)

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:

dla wartości niematerialnych i prawnych:

\* portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy

Dla środków trwałych:

\* budynki i lokale 2,5 % i 10 %

\* Urządzenia techniczne i maszyny w tym:

- komputery 30 %

Środki transportu 20 %

Inne środki 10 %

Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy

b) Inwestycje o charakterze trwałym:

- udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub

według wartości godziwej,

albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności, udziały w jednostkach

podporządkowanych zaliczone

do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich

jednostek

podporządkowanych

- pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień

bilansowy wyceniane są

w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszoną o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.

c) Inwestycje krótkoterminowe.

Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji

krótkoterminowych wpływają w

pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

d) Zapasy.

Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej

wymienionych zasad uwzględnia

się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych

najwcześniej ( FIFO).

Wyruby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z

uwzględnieniem stopnia

zaawansowania wyrobu.

e) Należności i zobowiązania.

Należności i zobowiązania ( w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.

Należności i zobowiązania w

walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatkowo lub

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.

f) Środki pieniężne.

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy

wycenia się wg kursów

kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku

stosowanego na dzień

rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa

od ich wartości

przeliczonej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe

wpływają na wynik finansowy, a

mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

g) Kapitały.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich

wydaniu.

h) Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwy na zobowiązania przyszłe ( zdarzenia ) - przypadające do zwrotu spadkobiercom.

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do

kosztów rozliczanych w

czasie zalicza się przede wszystkim: opłacone z góry prenumery, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry

koszty dotyczące posiadanych

nieruchomości – odsetki, opłaty

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.



**Ustalenia wyniku finansowego**

**Wynik finansowy.**

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 jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. Momentem sprzedaży nieruchomości jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności .W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz wyrobów gotowych.

Wartość sprzedanych towarów 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.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
<p>Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. , poz. 351 ) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.</p> <p>Spółka stosuje następujące zasady sporządzenia sprawozdania finansowego ;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zasada wyższości treści nad formą</li><li>2. Zasad ciągłości</li><li>3. Zasada kontynuacji</li><li>4. Zasada memoriału</li><li>5. Zasada współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów</li><li>6. Zasada ostrożności</li></ol>

<i>Pozostałe (opcjonalnie)</i>

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

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

**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
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	8 238 649,46	10 735 526,74	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	40 091 092,69	31 001 208,02
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	18 171 208,02	16 243 511,33
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	1 245 473,46	3 747 781,74				
1	Środki trwałe	1 245 473,46	3 649 781,74				
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	19 355,56	2 156 133,20				
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	849 435,84	1 099 237,88	<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	7 162,27	134 574,98		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
d)	środki transportu	353 769,92	91 656,97	<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
e)	inne środki trwałe	15 749,87	168 178,71		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
f)					– na udziały (akcje) własne		
	– w tym:						
g)							
2	Środki trwałe w budowie	0,00	98 000,00				
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych			<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	6 978 800,00	6 978 800,00				

1	Nieruchomości						
2	Wartości niematerialne i prawne						
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 978 800,00	6 978 800,00	VI	Zysk (strata) netto	9 089 884,67	1 927 696,69
a)	w jednostkach powiązanych	6 978 500,00	6 978 500,00				
	– udziały lub akcje	6 978 500,00	6 978 500,00				
	– inne papiery wartościowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
	– udzielone pożyczki			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 203 034,47	15 042 472,51
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41	321 589,41
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	– udziały lub akcje			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	321 589,41	321 589,41
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	321 589,41	321 589,41
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	300,00	300,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje	300,00	300,00		– krótkoterminowe		
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	2 260 233,18	8 503 765,86
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych	2 029 163,84	8 461 899,46
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
4	Inne inwestycje długoterminowe			3	Wobec pozostałych jednostek	231 069,34	41 866,40
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 376,00	8 945,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 376,00	8 945,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe	231 069,34	41 866,40
B	Aktywa obrotowe	36 055 477,70	35 308 153,79	d)	zobowiązania wekslowe		
I	Zapasy	26 010 328,00	34 323 018,76	e)	inne		
1	Materiały			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 621 211,88	6 217 117,24
2	Półprodukty i produkty w toku	1 450 049,87	15 929 114,09	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	3 861 278,08
	– w tym:			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– w tym:				– do 12 miesięcy		
3	Produkty gotowe	10 159 373,73	3 519 426,16		– powyżej 12 miesięcy		
4	Towary	14 396 095,51	14 780 921,72	b)	inne	0,00	3 861 278,08
5	Zaliczki na dostawy i usługi	4 808,89	93 556,79	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
				a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
					– do 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	128 833,45	332 212,15		– powyżej 12 miesięcy		

1	Należności od jednostek powiązanych	23 616,00	23 616,00	b)	inne		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 616,00	23 616,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 621 211,88	2 355 839,16
	– do 12 miesięcy	23 616,00	23 616,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– powyżej 12 miesięcy			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	inne			c)	inne zobowiązania finansowe	87 686,39	101 531,67
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	110 376,73	246 948,93
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	110 376,73	246 948,93
	– do 12 miesięcy				– powyżej 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	603 888,89	1 309 147,26
b)	inne			f)	zobowiązania wekslowe		
3	Należności od pozostałych jednostek	105 217,45	308 596,15	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	395 887,06	175 198,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 432,10	52 045,62	h)	z tytułu wynagrodzeń	23 168,38	66 590,09
	– do 12 miesięcy	10 432,10	52 045,62	i)	inne	400 204,43	456 423,14
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 912,60	119 810,04	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
c)	inne	88 872,75	136 740,49	1	Ujemna wartość firmy		
d)	dochodzone na drodze sądowej			2	Inne rozliczenia	0,00	0,00
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	9 838 787,14	588 434,04		– długoterminowe		
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 838 787,14	588 434,04		– krótkoterminowe		
a)	w jednostkach powiązanych	9 869,65	9 869,65	3			
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	9 869,65	9 869,65				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 828 917,49	578 564,39				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 258 917,49	341 564,39				
	– inne środki pieniężne	570 000,00	237 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 529,11	64 488,84				
	– w tym:						
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	44 294 127,16	46 043 680,53		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	44 294 127,16	46 043 680,53

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres ..... 01.01.2024 - 31.12.2024 .....

QUART DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	15 833 045,26	10 990 320,41
	– od jednostek powiązanych	19 200,00	19 200,00
	–		
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	23 053 209,97	10 785 819,69
	– w tym: z tytułu sprzedaży wyrobów gotowych	23 053 209,97	10 785 819,69
	– w tym:		
	– w tym:		
<b>II</b>	<b>Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)</b>	-7 833 252,81	204 500,72
	– w tym:		
<b>III</b>	<b>Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>		
<b>IV</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	613 088,10	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	5 529 471,93	7 008 971,82
	– w tym:		
<b>I</b>	<b>Amortyzacja</b>	164 935,80	206 888,15
<b>II</b>	<b>Zużycie materiałów i energii</b>	529 673,44	1 535 673,70
	– w tym:		
<b>III</b>	<b>Usługi obce</b>	2 600 255,18	3 847 483,45
<b>IV</b>	<b>Podatki i opłaty, w tym:</b>	72 700,04	121 517,37
	– podatek akcyzowy		
<b>V</b>	<b>Wynagrodzenia</b>	1 451 106,67	1 015 565,12
<b>VI</b>	<b>Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</b>	203 264,51	156 772,00
	– emerytalne		
<b>VII</b>	<b>Pozostałe koszty rodzajowe</b>	112 743,24	125 072,03
<b>VIII</b>	<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	394 793,05	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	10 303 573,33	3 981 348,59
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	1 620 573,92	280 478,62
<b>I</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	1 280 080,84	7 000,00
<b>II</b>	<b>Dotacje</b>		
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		
<b>IV</b>	<b>Inne przychody operacyjne</b>	340 493,08	273 478,62
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	685 800,76	982 338,66
<b>I</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		
<b>II</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		
<b>III</b>	<b>Inne koszty operacyjne</b>	685 800,76	982 338,66
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	11 238 346,49	3 279 488,55
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	240 356,26	10 639,56
<b>I</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>		
	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		
<b>II</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	200 820,25	10 639,56
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		
	– w jednostkach powiązanych		
<b>IV</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	39 536,01	0,00
<b>V</b>	<b>Inne</b>		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	259 578,08	701 292,42
<b>I</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	259 450,10	656 159,72
	– dla jednostek powiązanych	250 345,19	461 997,25
<b>II</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		
	– w jednostkach powiązanych		
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		
<b>IV</b>	<b>Inne</b>	127,98	45 132,70
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	11 219 124,67	2 588 835,69
	– w tym:		
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	2 134 671,00	574 768,00
	– w tym:		
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-5 431,00	86 371,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	9 089 884,67	1 927 696,69
	– w tym:		



Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	11 219 124,67			2 588 835,69		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	7 905,00	0,00	7 905,00	9 168,84	0,00	9 168,84
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	138 967,45	0,00	138 967,45	480 602,78	0,00	480 602,78
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	73 050,16	0,00	73 050,16	60 855,66	0,00	60 855,66
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	188 125,83	0,00	188 125,83	96 029,86	0,00	96 029,86
H. Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	11 235 111,45			3 025 095,00		
K. Podatek dochodowy	2 134 671,00			574 768,00		

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

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

sporządzone za okres ..... 01.01.2024.-31.12.2024.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	31 001 208,02	30 998 011,33
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	31 001 208,02	30 998 011,33
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	16 243 511,33	18 133 721,81
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 927 696,69	-1 890 210,48
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 927 696,69	34 289,52
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	1 927 696,69	0,00
	- podział zysku ponad pokrytą stratę z lat poprzednich	0,00	34 289,52
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 924 500,00
	- pokrycia straty		
	- wypłata dywidend	0,00	1 924 500,00
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 171 208,02	16 243 511,33
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.160.0, druku: 993.4909.4.0

<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	34 289,52
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	34 289,52
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	34 289,52
	- podział zysku na kapitał zapasowy	0,00	34 289,52
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	9 089 884,67	1 927 696,69
	a) zysk netto	9 089 884,67	1 927 696,69
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	40 091 092,69	31 001 208,02
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	40 091 092,69	31 001 208,02

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

QUART DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA  
(dane jednostki)

sporządzony za okres .....01.01.2024- 31.12.2024.....

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	9 089 884,67	1 927 696,69
II.	Korekty razem	6 707 609,74	2 167 456,36
1.	Amortyzacja	164 935,80	206 888,15
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	127,98	132,70
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	58 629,85	618 368,79
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 280 080,84	-7 000,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	8 312 690,76	-211 415,76
7.	Zmiana stanu należności	203 378,70	199 589,55
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-734 627,28	1 251 030,81
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-18 471,27	109 581,19
10.	Inne korekty	1 026,04	280,93
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>15 797 494,41</b>	<b>4 095 153,05</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	4 199 206,60	3 963,06
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:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	199 206,60	0,00
II.	Wydatki	0,00	5 202,44
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	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 powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>4 199 206,60</b>	<b>-1 239,38</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	0,00	2 900 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	2 900 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	10 746 347,91	7 019 209,50
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.	Spłaty kredytów i pożyczek	10 360 000,00	3 900 000,00
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	184 358,89	1 117 005,39
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-10 746 347,91</b>	<b>-4 119 209,50</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>9 250 353,10</b>	<b>-25 295,83</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>9 250 353,10</b>	<b>25 295,83</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>578 564,39</b>	<b>603 860,22</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>9 828 917,49</b>	<b>578 564,39</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	570 000,00	237 000,00

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

informacje dodatkowe 2024

QUART DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

DODATKOWE INFORMACJE ORAZ OBJAŚNIENIA

Ustęp 1 (OBJAŚNIENIA DO BILANSU)

- 1 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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;
- a) Wartości niematerialne i prawne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
			443 625,82		443 625,82
<b>B.O. 01.01.2024</b>					
<b>Przychody</b>	Zakupy				
	Przemieszczenia				
	Pozostałe przychody				
<b>Rozchody</b>	Sprzedaż				
	Przemieszczenia				
	Darowizny				
	Sprzedaż				
	Likwidacja			443 625,82	
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
<b>Umorzenie</b>					
			443 625,82		443 625,82
<b>B.O. 01.01.2024</b>					
			443 625,82		443 625,82
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					

b) Rzeczowe aktywa trwałe :

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>	<b>2 156 133,20</b>	<b>1 580 069,69</b>	<b>217 285,67</b>	<b>736 337,72</b>	<b>535 919,20</b>
<b>Przychody</b>	Zakupy			377 346,68	
	Aport				
	Ujawnienie środków trwałych				
	Nieodpłatne przejęcie środków trwałych				
	Przemieszczenia				
	Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)				
Pozostałe przychody					
<b>Rozchody</b>	Sprzedaż	2 136 777,64	443 436,36	153 885,36	265 148,56
	Likwidacja				97 798,99
	Straty losowe				
	Sprzedaż zorganizowanej części jednostki				
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>19 355,56</b>	<b>1 136 633,33</b>	<b>63 400,31</b>	<b>1 113 684,40</b>	<b>172 971,65</b>

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie			Razem rzeczowe aktywa trwałe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>	<b>98 000,00</b>				<b>5 323 745,48</b>
<b>Przychody</b>	Zakupy				377 346,68
	Aport				
	Ujawnienie środków trwałych				
	Nieodpłatne przejęcie środków trwałych				
	Przemieszczenia				
<b>Rozchody</b>	Sprzedaż	98 000,00			3 097 247,92
	Likwidacja				97 798,99
	Sprzedaż zorganizowanej części jednostki				
	Pozostałe rozchody				
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					<b>2 506 045,25</b>

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
<b>Umorzenie</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>		480 831,81	82 710,69	644 680,75	367 740,49
Amortyzacja		32 385,01	5 356,97	115 233,73	11 960,09
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż		226 019,33	31 829,62		124 679,81
Likwidacja					97 798,99
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>		287 197,49	56 238,04	759 914,48	157 221,78

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>	2 156 133,20	1 099 237,88	134 574,98	91 656,97	168 178,71
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	19 355,56	849 435,84	7 162,27	353 769,92	15 749,87

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
<b>Zmniejszenia</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>					1 575 963,74
Amortyzacja					164 935,80
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż					382 528,76
Likwidacja					97 798,99
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					1 260 571,79

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>	98000,00				3747781,74
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					1245473,46



c) Inwestycje długoterminowe :

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>			6 978 500,00		6 978 500,00
<b>Przychody</b>					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)					
Pozostałe przychody					
<b>Rozchody</b>					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Przemieszczenia					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>			6 978 500,00		6 978 500,00

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Umożenie</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>					
Amortyzacja					
Aktualizacja wyceny					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>					
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.O. 01.01.2024</b>			6 978 500,00		6 978 500,00
<b>B.Z. 31.12.2024</b>			6 978 500,00		6 978 500,00

d) Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych :

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
B.O. 01.01.2024	6 978 500,00				6 978 500,00
<b>Przychody</b>	Zakupy				
	Przemieszczenia				
	Pozostałe przychody				
<b>Rozchody</b>	Sprzedaż				
	Przemieszczenia				
	Darowizny				
	Pozostałe rozchody				
B.Z. 31.12.2024	6 978 500,00				6 978 500,00

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Umożenie</b>					
B.O. 01.01.2024					
Amortyzacja					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2024					

Wartość netto

B.O. 01.01.2024	6 978 500,00				6 978 500,00
B.Z. 31.12.2024	6 978 500,00				6 978 500,00

e) Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach :

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
B.O. 01.01.2024	300,00				300,00
<b>Przychody</b>					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny					
Pozostałe przychody					
<b>Rozchody</b>					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

f) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Inne rozliczenia międzyokresowe			Razem
<b>Wartość brutto</b>					
B.O. 01.01.2024	8 945,00				8 945,00
<b>Przychody</b>					
Zwiększenia	14 376,00				14 376,00
Przemieszczenia					
Pozostałe przychody					
<b>Rozchody</b>					
Zmniejszenia	8 945,00				8 945,00
Przemieszczenia					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
<b>B.Z. 31.12.2024</b>	<b>14 376,00</b>				<b>14 376,00</b>

- 2 Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych - nie dotyczy
- 3 Kwota wartości firmy oraz kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3 - nie dotyczy
- 4 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto - nie występują
- 5 Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
- 6 Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują - nie występują
- 7 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

a) Odpisy aktualizujące wartość należności

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	58 108,48	69 529,86
Zwiększenia		
Rozwiązania		11 421,38
w tym : rozwiązanie z tyt. realizacji		
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	<u>58 108,48</u>	<u>58 108,48</u>

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
--	-------------------	-------------------

Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	23 616,00	23 616,00
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto	<u>23 616,00</u>	<u>23 616,00</u>
Utworzone odpisy		
Stan należności netto	<u>23 616,00</u>	<u>23 616,00</u>

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 432,10	52 045,62
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto	<u>10 432,10</u>	<u>52 045,62</u>
Utworzone odpisy		
Stan należności netto	<u>10 432,10</u>	<u>52 045,62</u>

c) **Należności dochodzone na drodze sądowej**

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Stan należności brutto		
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		

8

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

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

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2024 przedstawia się następująco:

	ilość akcji	cena jednej akcji	wartość akcji	%
Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych oraz 387.679 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	5 827 679,00	45,42
Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5668063 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	5 668 063,00	44,18
Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 160 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	1 160 000,00	9,04
Pozostali akcjonariusze	174.258 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	174 258,00	1,36
	<b>12 830 000,00</b>		<b>12 830 000,00</b>	<b>100,00</b>

\* stan posiadania oszacowany przez Zarząd Quart Development S.A.

9

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

Spółka sporządza ZZKW

10

Propozycja podziału zysku / pokrycia straty

Zarząd Spółki proponuje wypracowany zysk w kwocie 9.089.884,67 zł przeznaczyć na podwyższenie kapitału zapasowego.

11

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

Zmiana stanu rezerw

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Stan rezerw na początek okresu	<u>321 589,41</u>	<u>321 589,41</u>
Zwiększenia		
Wykorzystanie		
Rozwiązanie		
Stan rezerw na koniec okresu	<u>321 589,41</u>	<u>321 589,41</u>

12

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Struktura czasowa zobowiązań długoterminowych

	Wobec pozostałych jednostek				Razem
	Wobec jednostek powiązanych	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		inne zobowiązania finansowe	
		kredyty i pożyczki	inne		
B.Z. 31.12.2023	8 461 899,46				8 461 899,46
do 1 roku	2 029 163,84				2 029 163,84
od 1 do 3 lat					
od 3 do 5 lat					
powyżej 5 lat					
B.Z. 31.12.2024	<u>2 029 163,84</u>				<u>2 029 163,84</u>

Struktura czasowa zobowiązań krótkoterminowych

	Wobec jednostek powiązanych					
	kredyty i pożyczki	z tytułu dostaw i usług	zaliczki otrzymane na dostawy	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	z tytułu wynagrodzeń	inne
B.Z. 31.12.2023	3 861 278,08					
do 1 roku						
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2024						
						Razem

	Wobec pozostałych jednostek					
	Inne zobowiązania finansowe	z tytułu dostaw i usług	zaliczki otrzymane na dostawy	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	z tytułu wynagrodzeń	inne
B.Z. 31.12.2023	101 531,67	246 948,93	1 309 147,26	175 198,07	66 590,09	456 423,14
do 1 roku	87 686,39	110 376,73	603 888,89	395 887,06	23 168,38	400 204,43
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2024	87 686,39	110 376,73	603 888,89	395 887,06	23 168,38	400 204,43
						Razem
						1 621 211,88

Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

13

Nie występują.

14

Rozliczenia międzyokresowe

a)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2024	31-12-2022
Koszty rozliczne w czasie w tym:		
Polisy	14 289,38	8 588,45
Koszty podziału działek 7		
Koszty do refaktur	1 837,69	
Koszty postępowań sądowych i kradzieży ( dochodzenie w trakcie )	60 462,07	55 062,07
Pozostałe koszty	939,97	838,32
<b>Razem</b>	<b>77 529,11</b>	<b>64 488,84</b>

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

15

Zobowiązania z tytułu pożyczek łącznie 12 323 177,54 zł  
 wykazano w poz. **PASYWÓW**

B.II.1 2 029 163,84  
 B.III.1 c

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

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

- 18 Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565 i 2122) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych

Nie dotyczy.

**Ustęp 2 (OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT)**

- 1 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialną (rynków geograficznych) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>		
Kraj	23 053 209,97	10 785 819,69
Eksport		
	<u>23 053 209,97</u>	<u>10 785 819,69</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Kraj	613 088,10	26 258,60
Eksport		
	<u>613 088,10</u>	<u>26 258,60</u>
	<u>23 666 298,07</u>	<u>10 812 078,29</u>

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

3 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe  
W roku obrotowym nie dokonano nieplanowych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych)

4 Odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występują  
W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących

5 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej  
W minionym roku obrotowym jednostka prowadziła działalność zgodną z planowanym zakresem działalności. W roku następnym nie przewiduje się zmniejszenia zakresu działania spółki.

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

a)	Struktura podatku dochodowego od osób prawnych	
		01.01.2024 - 31.12.2024
	Wynik finansowy brutto	11 219 124,67
	Wydanki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	212 017,61
	<i>Koszty rodzajowe NKUP</i>	140 363,20
	<i>Podatek VAT NKUP</i>	510,41
	<i>Amortyzacja NKUP</i>	103 539,76
	<i>Pozostałe koszty NKUP</i>	29 249,17
	<i>Niewypłacone wynagrodzenia</i>	7 063,86
	<i>Niezapłacone składki ZUS</i>	7 063,86
	<i>Koszty zespołu kont 7 NKUP</i>	71 654,41
	<i>Odsetki NKUP</i>	65 986,30
	<i>Pozostałe koszty operacyjne NKUP</i>	5 356,10
	<i>Odpisy aktualizujące NKUP</i>	312,01
	<i>Odsetki budżetowe NKUP</i>	312,01
	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	188 125,83
	<i>Przychody nie zaliczane do podlegających opodatkowaniu</i>	7 905,00
	<i>Odsetki NPO</i>	7 905,00
	Przychody stanowiące przychody podatkowe bieżącego roku	180 220,83
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	11 235 111,45
	Straty z lat poprzednich do rozł.	11 235 111
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	11 235 111
	Podatek dochodowy bieżący	2 134 671

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

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

9 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

W roku 2024 spółka nie poniosła nakładów na zakup środków trwałych z wyjątkiem nabycia pojazdu na umowę leasingu.

Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2025 roku.

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

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

Nie dotyczy.



Ustęp 3 (KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY)

Nie wystąpiły transakcje w walutach obcych.

Ustęp 4 (OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Struktura środków pieniężnych

	31.12.2024	31.12.2023
1 Środki pieniężne w kasie		
Środki pieniężne w banku na rachunku ZFŚS		
Lokaty bankowe dłuższe niż trzy miesięczne		
Środki pieniężne w banku	9 258 917,49	341 564,39
Środki pieniężne na rachunku VAT		
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	570 000,00	237 000,00
	<b>9 828 917,49</b>	<b>578 564,39</b>

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2024	2023
Odsetki zrealizowane otrzymane	-199 206,60	
Odsetki zrealizowane zapłacone	193 463,80	
Odsetki naliczone	64 372,05	
<b>Razem odsetki</b>	<b>58 629,25</b>	
<b>Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
<b>Razem</b>	<b>321 589,41</b>	<b>321 589,41</b>
<b>Zmiana stanu</b>		
<b>Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ogółem zapasy	26 010 328,00	34 323 018,76
Koszty zakupu		
Aktualizacja wyceny zapasów		
<b>Razem</b>	<b>26 010 328,00</b>	<b>34 323 018,76</b>
<b>Zmiana stanu, w tym:</b>	<b>8 312 690,76</b>	
<b>Zmiana</b>		
<b>Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	23 616,00	23 616,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	105 217,45	308 596,15
<b>Razem należności</b>	<b>128 833,45</b>	<b>332 212,15</b>
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>203 378,70</b>	
<b>Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	1 604 213,56	2 338 840,84
Fundusze specjalne		
<b>Razem zobowiązania, w tym:</b>	<b>1 604 213,56</b>	<b>2 338 840,84</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych		
Zobowiązania z działalności operacyjnej	1 604 213,56	2 338 840,84
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>-734 627,28</b>	
<b>Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Długoterminowe rozliczenia międzykresowe	14 376,00	8 945,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe	77 529,11	64 488,84
<b>Razem</b>	<b>91 905,11</b>	<b>73 433,84</b>
<b>1. Zmiana stanu</b>	<b>18 471,27</b>	
Ujemna wartość firmy		
Długoterminowe rozliczenia międzykresowe (pasywa)		
Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe (pasywa)		
<b>Razem</b>		<b>56887</b>
<b>2. Zmiana stanu</b>		
<b>Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzykresowych (1+2)</b>	<b>18 471,27</b>	

<b>Pozycja A.II.10. Inne korekty</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)		
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)		
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)		
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)		
Odpisanie wartości środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego		
Wycena bilansowa wartości akcji		
Pozostałe	1026,04	280,93
<b>Razem</b>	<b>1 026,04</b>	<b>280,93</b>
<b>Zmiana stanu</b>	<b>1 026,04</b>	<b>280,93</b>
<b>Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Środki pieniężne w kasie		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 828 917,49	578 564,39
Lokaty bankowe do 3 miesięcy		
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym		
– czeki		
– weksle		
– inne		
<b>Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	<b>9 828 917,49</b>	<b>578 564,39</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych</b>	<b>9 250 353,10</b>	
Wycena bilansowa środków pieniężnych		
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych</b>		
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		

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

- 1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki - nie wystąpiły
- Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez
- 2 Informacje o przedsięwzięciu w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	2,00	1,00	3,00
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2,00	1,00	3,00

- 3 Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącą w skład organów zarządzających wyniosły 217 644,14zł. Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącą w skład organów nadzorujących wyniosły 230 607,70zł.

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

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

- 5 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym - za rok obrotowy wynagrodzenie biegłego rewidenta wyniosło 14 000 zł

**Ustęp 6 (OBJAŚNIENIE NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ)**

- 6 Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

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

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

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

- 2
- 3 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - brak

## Ustęp 7 (OBJAŚNIENIA POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH)

### Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

#### 1 a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

Przychody z tytułu najemu pom. biurowego w roku 2024 19.200,00 zł netto

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

SPOMASZ S.A. , UL.FABRYCZNA 14 d 53-609 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 97,8 %

QUARTUS SP. Z O.O. , UL. FABRYCZNA 14 d 53-609 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 100%

## Ustęp 8 (INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓŁEK)

Objaśnienia nie dotyczą Spółki

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

## Ustęp 9 (POWAŻNE ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI)

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

## Ustęp 10 (INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIAJĄCE OCENĘ JEDNOSTKI)

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

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

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wielosobowy, wszystkich członków tego organu)

(Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2024

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 Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

## I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

### Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

### Przedmiot działalności:

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 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.

- 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 jednorodzinna (Jagodno, Kazachstańska) i wielorodzinna (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 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.

### 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 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.



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

## IV. Władze spółki

### 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%
	<b>Razem</b>	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 jednorodzinną lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.

#### Przebieg procesu realizacji projektów



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 m<sup>2</sup>. Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m<sup>2</sup> niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m<sup>2</sup>. Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Wrocławiu. Są to tereny ok. 23 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

#### **V. Spółki zależne**

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

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

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

Quartus zajmują się udzielaniem finansowania.

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

Konsolidacja metodą pełną.

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

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



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.

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 m<sup>2</sup>. Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 zł brutto za m<sup>2</sup>, nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 8000-9000 zł brutto za m<sup>2</sup>. Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20-30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

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

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

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

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

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

#### 1. Skład Grupy Kapitałowej

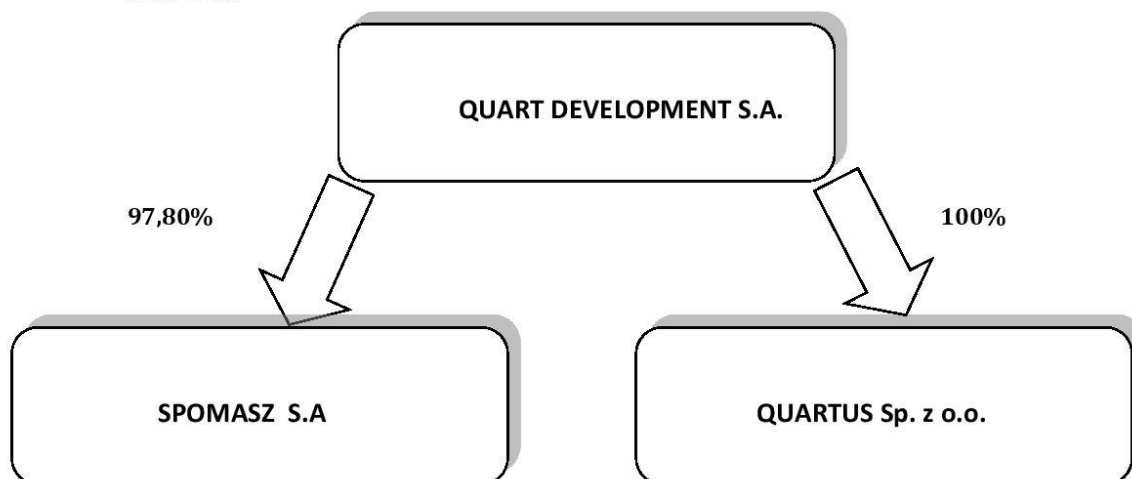
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- 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 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.



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

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

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

### **CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w 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 przeznacza 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%
	<b>Razem</b>	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 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.

### **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 niezyskania 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 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.



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 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.

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.

przebiegu 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 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 uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy nakładają na podmioty władające gruntami na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie albo doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zobowiązanie do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych. Dotychczas Emitent spełniał wszystkie istotne wymogi obowiązujących przepisów, nie był także zobowiązany do ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych z tytułu zanieczyszczenia lub niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub władania takim terenem. Z uwagi na to, że nie można całkowicie wykluczyć takiego ryzyka, i w przyszłości Spółka może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Emitenta, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

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

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

**Michał Rataj**

**Prezes Zarządu**

**QUART DEVELOPMENT S.A.**



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 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**

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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2024 R.**

Sporządził:

Bogdan Zegar  
Biegły rewident



EUREKA AUDITING  
Sp. z o.o.

ul. Wojciecha Korfańtego 6, 61-407 Poznań  
[www.eurekaauditing.pl](http://www.eurekaauditing.pl)  
KRS 0000183841 / REGON 632196940 / NIP 7780046078

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego 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 sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 44.294,1 tys. zł oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., wykazujący zysk w wysokości 9.089,9 tys. zł, zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 9.089,9 tys. zł, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 9.250,4 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową / statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

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

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2024 rok*

---

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

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z „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 Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

### **Kluczowe sprawy badania**

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

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<b>1. Wartość majątku trwałego</b> <b>Wartość wykazanych udziałów i akcji</b> Na dzień 31 grudnia 2024 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe 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	Zastosowane procedury badania obejmowały: <ul style="list-style-type: none"><li>- identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,</li><li>- analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo,</li><li>- zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych,</li><li>- rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów.</li></ul>



*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2024 rok*

<p>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>	<p>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p>
<p><b>2. Wycena zapasów</b> Dotyczy w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w trakcie procesu doprowadzenia do gotowości sprzedażowej w kwocie 10.159,4 tys. zł,</li> <li>- towarów o wartości 14.396,1 tys. zł stanowiących nabyte grunty z przeznaczeniem na budowy deweloperskie z alternatywnością sprzedaży handlowej.</li> </ul> <p>Ryzyko wyceny sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży wykazanych aktywów.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy oceny założeń Zarządu szacowanych możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży. Kalkulacja marży ze sprzedaży zakłada osiągnięcie dodatnich wyników. Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów i pozostawienie w sprawozdaniu finansowym bez ich korekty wyceny.</p>

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2024 rok*

---

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

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

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

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2024 rok*

---

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

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

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

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

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

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

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

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

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym

*Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2024 rok*

---

w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

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

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

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

Bogdan Zegar



Signed by /  
Podpisano przez:  
Bogdan Zegar  
Date / Data:  
2025-03-20 15:14

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, 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 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.

### OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Spółka przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect 2024”, przyjętym Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 1404/2023 z 18 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zasady nr 3 – „Co najmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także wykazywać się brakiem rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce”. Członkowie Rady Nadzorczej są znaczącymi akcjonariuszami, małżonkami głównych akcjonariuszy lub pracują dla Grupy Kapitałowej Emitenta. W ocenie Emitenta nie ma to wpływu na transparentność jego działań.

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

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

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN