

Raport roczny jednostkowy

za 2021 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2021 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2021	36
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	58
OŚWIADCZENIA.....	66
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	66
DANE TELEADRESOWE	67

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 21 marca 2022 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Przedstawiamy Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2021rok.

W 2021 r. przychody Spółki wyniosły 14.463 tys. zł. Spółka zanotowała zysk netto w wysokości 2.108 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 14.981 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 2.076 tys. zł. Grupa Kapitałowa utrzymała niski stan zobowiązań, prowadząc działalność przede wszystkim w oparciu o środki własne.

W 2021 roku Spółka prowadziła inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Oddała do użytkowania dwa budynki i z sukcesem zakończyła ich sprzedaż. Kontynuowano prace nad kolejnymi dwoma budynkami.

W Legnicy Spółka z sukcesem sprzedawała kolejne nieruchomości niezabudowane mając na celu całkowite wyjście z tego rynku. W 2021 Spółka nabyła nowe grunty we Wrocławiu o łącznej powierzchni ok 1,5 ha na których zmierza realizować inwestycje jednorodzinne.

Sytuacja finansowa i posiadany zasób gruntów stanowią stabilną podstawę dla działalności Spółki.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2021	2020	2021	2020
Przychody netto ze sprzedaży	14 462 772	6 347 287	3 159 535	1 427 672
Koszty działalności operacyjnej	11 557 198	6 243 971	2 524 784	1 404 433
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 905 575	103 317	634 751	23 239
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 736 330	-215 552	597 778	-48 483
Zysk (strata) brutto	2 616 340	-279 618	571 565	-62 894
Zysk (strata) netto	2 107 823	-325 682	460 475	-73 255
Aktywa trwałe	10 957 476	10 962 786	2 382 371	2 375 571
Aktywa obrotowe	32 356 775	22 279 480	7 034 999	4 827 832
Aktywa razem	43 314 251	33 242 267	9 417 370	7 203 404
Kapitał własny	30 963 722	28 855 899	6 732 122	6 252 904
Zobowiązanie krótkoterminowe	11 738 422	3 741 717	2 552 164	810 808
Zobowiązanie długoterminowe	233 631	319 380	50 796	69 208
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 350 529	4 386 368	2 685 248	950 500
Pasywa razem	43 314 251	33 242 267	9 417 370	7 203 404
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-6 941 190	126 952	-1 516 371	28 555
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	23 084	51 943	5 043	11 683
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	6 616 026	-1 580 946	1 445 336	-355 596
Przepływy pieniężne netto razem	-302 080	-1 402 051	-65 992	-315 358

Zastosowane kursy euro:	2021	2020
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,5775	4,4459
Bilans	4,5994	4,6148

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2021 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 8,9,4,2,8,7,1,2,0,7,	KRS 0,0,0,0,3,2,4,5,1,8,	

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		21-03-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M.WROCŁAW
Gmina	M.WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	M.WROCŁAW	Gmina	M.WROCŁAW
Ulica	FABRYCZNA	Nr domu	19
Miejscowość	WROCŁAW	Kod pocztowy	53-609
		Pocztą	WROCŁAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
4 3 1 1 Z ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)	
☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony Data od Data do	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	01-01-2021 data do 31-12-2021
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:	
☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne ☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:	
☒ tak ☐ nie	
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:	
☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

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

Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcie 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 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 przeliczanej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

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 prenumeraty, 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.

Na dzień 31-12-2019 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

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

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

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

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki <i>(opcjonalnie)</i>	

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA
AKCYJNA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	10 957 475,99	10 962 786,41	A	Kapitał (fundusz) własny	30 963 721,81	28 855 899,12
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 878 495,66	16 878 495,66
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			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	3 956 284,99	3 982 130,41		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
1	Środki trwałe	3 858 284,99	3 884 130,41	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 227 088,32	1 312 682,66		– na udziały (akcje) własne		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	147 261,66	331,58				
d)	środki transportu	303 309,65	414 982,97				
e)	inne środki trwałe	24 492,16	0,00				
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-852 596,54	-526 914,12
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00				
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VI	Zysk (strata) netto	2 107 822,69	-325 682,42
3	Od pozostałych jednostek			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
IV	Inwestycje długoterminowe	6 978 500,00	6 978 500,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 350 529,45	4 386 367,60
1	Nieruchomości			I	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41	325 270,41
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	3 681,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 978 500,00	6 978 500,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	6 978 500,00	6 978 500,00		– długoterminowa		
	– udziały lub akcje	6 978 500,00	6 978 500,00		– krótkoterminowa		
	– inne papiery wartościowe			3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
	– udzielone pożyczki				– długoterminowe	321 589,41	321 589,41
	– inne długoterminowe aktywa finansowe				– krótkoterminowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	233 631,06	319 380,00
	– udziały lub akcje			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne papiery wartościowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udzielone pożyczki			3	Wobec pozostałych jednostek	233 631,06	319 380,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	kredyty i pożyczki		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	233 631,06	319 380,00
	– inne papiery wartościowe			d)	zobowiązania wekslowe		
	– udzielone pożyczki			e)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	11 738 421,98	3 741 717,19
4	Inne inwestycje długoterminowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	9 339 571,23	2 532 534,24
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 691,00	2 156,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 691,00	2 156,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				– powyżej 12 miesięcy		
B	Aktywa obrotowe	32 356 775,27	22 279 480,31	b)	inne	9 339 571,23	2 532 534,24
I	Zapasy	25 280 234,82	17 951 374,83	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1	Materiały			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	9 616 893,56	8 491 105,51		– do 12 miesięcy		
3	Produkty gotowe	307 387,11	308 963,38		– powyżej 12 miesięcy		
4	Towary	12 326 665,72	9 051 984,29	b)	inne		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	3 029 288,43	99 321,65	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 398 850,75	1 209 182,95
II	Należności krótkoterminowe	4 937 934,01	1 642 596,29	a)	kredyty i pożyczki		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	22 140,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	22 140,00	c)	inne zobowiązania finansowe	83 974,47	82 200,00
	– do 12 miesięcy	0,00	22 140,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 667 904,38	961 491,25
	– powyżej 12 miesięcy				– do 12 miesięcy	1 646 017,00	930 255,87
					– powyżej 12 miesięcy	21 887,38	31 235,38
b)	inne			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	170,00	340,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	561 600,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	561 600,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	587 670,66	42 913,07
	– do 12 miesięcy	0,00	561 600,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	35 016,01	39 080,85
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	24 115,23	83 157,78
b)	inne			4	Fundusze specjalne		
3	Należności od pozostałych jednostek	4 937 934,01	1 058 856,29	IV	Rozliczenia międzyokresowe	56 887,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 133 638,49	81 883,33	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	3 133 638,49	81 883,33	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	56 887,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 623 882,55	898 224,33		– krótkoterminowe	56 887,00	0,00
c)	inne	180 412,97	78 748,63				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 025 726,76	2 608 117,49				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 025 726,76	2 608 117,49				
a)	w jednostkach powiązanych	10 024,99	236 244,19				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	10 024,99	236 244,19				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	54 091,12				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	0,00	54 091,12				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 015 701,77	2 317 782,18				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 015 701,77	2 317 782,18				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	112 879,68	77 391,70				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	43 314 251,26	33 242 266,72		PASYWA razem (suma poz. A i B)	43 314 251,26	33 242 266,72

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 462 772,30	6 347 287,45
	– od jednostek powiązanych	18 000,00	18 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 337 312,01	25 209 641,71
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	1 576 060,18	-19 605 833,24
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 549 400,11	743 478,98
B	Koszty działalności operacyjnej	11 557 197,70	6 243 970,84
I	Amortyzacja	204 499,99	312 885,35
II	Zużycie materiałów i energii	4 356 980,18	1 364 662,23
III	Usługi obce	5 241 946,52	3 050 084,39
IV	Podatki i opłaty, w tym:	103 732,10	157 624,70
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	762 165,17	907 692,63
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	117 074,46	142 695,19
	– emerytalne	48 015,24	67 375,89
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	66 175,24	75 176,07
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	704 624,04	233 150,28
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 905 574,60	103 316,61
D	Pozostałe przychody operacyjne	54 152,33	292 525,97
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	54 152,33	292 525,97
E	Pozostałe koszty operacyjne	223 396,94	611 394,49
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	21 942,78	26 619,36
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	58 018,48	435 844,45
III	Inne koszty operacyjne	143 435,68	148 930,68
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	2 736 329,99	-215 551,91
G	Przychody finansowe	6 889,96	60 183,84
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	6 889,96	34 821,44
	– od jednostek powiązanych	2 962,60	15 674,74
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	25 362,40
V	Inne		
H	Koszty finansowe	126 880,26	124 250,35
I	Odsetki, w tym:	126 854,24	116 809,85
	– dla jednostek powiązanych	107 147,95	98 235,49
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	7 440,50
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	26,02	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	2 616 339,69	-279 618,42
J	Podatek dochodowy	529 052,00	46 064,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-20 535,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	2 107 822,69	-325 682,42

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...

Wykazanie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	2 616 339,69			-279 618,42		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	5 076,69	0,00	5 076,69	0,00	0,00	0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	32 684,73	0,00	32 684,73	58 047,13	0,00	58 047,13
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)	247 732,24	0,00	247 732,24	162 428,63	0,00	162 428,63
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	128 082,61	0,00	128 082,61	568 334,92	0,00	568 334,92
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	13 454,18	0,00	13 454,18	16 712,81	0,00	16 712,81
H.	Strata z lat ubiegłych	137 082,23	0,00	0,00	137 082,23	0,00	137 082,23
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 803 857,00			222 590,00		
K.	Podatek dochodowy	532 733,00			42 292,00		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1457.2630.1.8

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN
W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 855 899,12	29 181 581,54
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	28 855 899,12	29 181 581,54
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	16 878 495,66	16 878 495,66
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- PODZIAŁ ZYSKU PONAD POKRYTĄ STRATĘ Z LAT POPRZEDNICH	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 878 495,66	16 878 495,66
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-526 914,12	0,00
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-526 914,12	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-526 914,12	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	-325 682,42	-526 914,12
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	325 682,42	526 914,12
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- ZYSK 2017	0,00	0,00
	- ZYSK 2018	0,00	0,00
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-852 596,54	-526 914,12
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-852 596,54	-526 914,12
6.	Wynik netto	2 107 822,69	-325 682,42
	a) zysk netto	2 107 822,69	0,00
	b) strata netto	0,00	325 682,42
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	30 963 721,81	28 855 899,12
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	30 963 721,81	29 181 581,54

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA

sporządzony za okres

01.01.2021 - 31.12.2021

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	2 107 822,69	-325 682,42
II.	Korekty razem	-9 049 013,08	452 634,69
1.	Amortyzacja	204 499,99	312 885,35
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odstęki i udziały w zyskach (dywidendy)	102 965,38	81 841,25
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-21 942,78	-17 921,90
5.	Zmiana stanu rezerw	-3 681,00	-1 966,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-7 328 859,99	20 195 319,09
7.	Zmiana stanu należności	-3 295 337,72	-642 155,22
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 296 704,79	-19 496 150,44
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	864,02	-6 831,35
10.	Inne korekty	-4 225,77	27 613,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-6 941 190,39	126 952,27
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	274 181,80	208 440,83
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23 500,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	22 181,80	61 869,16
a)	w jednostkach powiązanych	22 181,80	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	61 869,16
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	60 584,50
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	0,00	1 284,66
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	228 500,00	146 571,67
II.	Wydatki	251 097,35	156 497,97
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	224 097,35	156 497,97
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	27 000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	23 084,45	51 942,86
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	8 200 000,00	2 500 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	8 200 000,00	2 500 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	1 583 974,47	4 080 945,80
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	1 500 000,00	3 600 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	83 974,47	98 055,39
8.	Odstęki	0,00	382 890,41
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	6 616 025,53	-1 580 945,80
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-302 080,41	-1 402 050,67
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-302 080,41	-1 402 050,67
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	2 317 782,18	3 719 832,85
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	2 015 701,77	2 317 782,18
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

INFORMACJA DODATKOWA 2021

QUART DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021

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
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2021			443 625,82		443 625,82
Przychody					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż					
Przemieszczenia					
Darowizny					
Sprzedaż					
Likwidacja					
B.Z. 31.12.2021			443 625,82		443 625,82

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2021			443 625,82		443 625,82
Amortyzacja					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021			443 625,82		443 625,82
Wartość netto					
B.O. 01.01.2021					
B.Z. 31.12.2021					

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
Wartość brutto					
8.0.01.01.2021	2 156 133,20	1 737 326,05	77 385,89	697 358,04	284 549,72
Przychody					
Zakupy			150 390,24	9 224,00	64 483,11
Aport					
Ujawnienie środków trwałych					
Nieodpłatne przejęcie środków trwałych					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż		54 125,39			
Likwidacja					
Straty losowe					
Sprzedaż zorganizowanej części jednostki					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021	2 156 133,20	1 683 200,66	227 780,13	706 582,04	349 032,83

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie			Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość brutto					
8.0.01.01.2021	98 000,00				5 050 756,90
Przychody					
Zakupy					224 097,35
Aport					
Ujawnienie środków trwałych					
Nieodpłatne przejęcie środków trwałych					
Przemieszczenia					
Rozchody					
Sprzedaż					54 125,39
Likwidacja					
Sprzedaż zorganizowanej części jednostki					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021	98 000,00				5 220 728,86

	grunty (w tym prawo wielozystego uzytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Umorzenie					
B.O. 01.01.2021		424 643,39	77 058,31	282 375,07	284 549,72
Amortyzacja		40 151,56	3 460,16	120 897,32	39 990,95
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż		8 682,61			
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021		456 112,34	80 518,47	403 272,39	324 540,67

	grunty (w tym prawo wielozystego uzytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2021	2 156 133,20	1 312 682,66	331,58	414 982,97	
B.Z. 31.12.2021	2 156 133,20	1 227 088,32	147 261,66	303 309,65	24 492,16

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Zmniejszenia					
B.O. 01.01.2021					1 068 626,49
Amortyzacja					204 409,99
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż					8 682,61
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021					1 264 443,87

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2021	98000,00				398 213,01
B.Z. 31.12.2021	98000,00				395 628,99

c) Inwestycje długoterminowe :

		Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	Wartość brutto					
	B.O. 01.01.2021			6 978 500,00		6 978 500,00
Przychody	Zakupy					
	Przemieszczenia					
	Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)					
	Pozostałe przychody					
Rozchody	Sprzedaż					
	Ukwidacja					
	Przemieszczenia					
	Darowizny					
	Pozostałe rozchody					
	B.Z. 31.12.2021			6 978 500,00		6 978 500,00

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2021					
Amortyzacja					
Aktualizacja wyceny					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Ukwidacja					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021					
Wartość netto					
B.O. 01.01.2021			6 978 500,00		6 978 500,00
B.Z. 31.12.2021			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
	Wartość brutto					
	B.O. 01.01.2021	6 978 500,00				6 978 500,00
Przychody	Zakupy					
	Przemieszczenia					
	Pozostałe przychody					
Rozchody	Sprzedaż					
	Przemieszczenia					
	Darowizny					
	Pozostałe rozchody					
	B.Z. 31.12.2021	6 978 500,00				6 978 500,00

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2021					
Amortyzacja					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2021					

Wartość netto

	6 978 500,00				6 978 500,00
B.O. 01.01.2021					
B.Z. 31.12.2021	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
	Wartość brutto					
	B.O. 01.01.2021					
Przychody	Zakupy					
	Przemieszczenia					
	Aktualizacja wyceny					
	Pozostałe przychody					
Rozchody	Sprzedaż					
	Likwidacja					
	Przemieszczenia					
	Aktualizacja wyceny					
	B.Z. 31.12.2021					

f) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

		Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Inne rozliczenia międzyokresowe			Razem
	Wartość brutto					
	B.O. 01.01.2021	2 156,00				2 156,00
Przychody	Zwiększenia	22 691,00				22 691,00
	Przemieszczenia					
	Pozostałe przychody					
	Zmniejszenia	-2 156,00				-2 156,00
Rozchody	Przemieszczenia					
	Darowizny					
	Pozostałe rozchody					
	B.Z. 31.12.2021	22 691,00				22 691,00

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

3 Kwota wartości firmy oraz 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 nieumorzonych 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

	31.12.2021	31.12.2020
Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	520 625,83	84 781,38
Zwiększenia	58 018,48	435 844,45
Rozwiązanie	5 076,69	
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	573 567,62	520 625,83

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

	31.12.2021	31.12.2020
Do 1 miesiąca		22 140,00
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		

Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto		22 140,00
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		22 140,00

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

	31.12.2021	31.12.2020
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		561 600,00
Powyżej 1 roku		
Stan należności brutto		561 600,00
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		561 600,00

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

	31.12.2021	31.12.2020
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 103 738,49	56 999,72
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku	109 604,69	109 664,99
Stan należności brutto	3 213 343,18	166 664,71
Utworzone odpisy	79 704,69	84 781,38
Stan należności netto	3 133 638,49	81 883,33

c) Należności dochodzone na drodze sądowej

	31.12.2021	31.12.2020
Stan należności brutto		
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		

od 1 do 3 lat	233 631,06	233 631,06
od 3 do 5 lat		
powyżej 5 lat		
R.Z. 31.12.2021	233 631,06	233 631,06

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
R.Z. 31.12.2020	2 532 534,24					
do 1 roku	9 339 571,23					
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
R.Z. 31.12.2021	9 339 571,23					
				Razem		9 339 571,23

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. 31.12.2020	82 200,00	961 491,25	340,00	42 913,07	39 080,85	83 157,78
do 1 roku	83 974,47	1 646 017,00	170,00	587 670,66	35 016,01	24 115,23
od 1 do 3 lat		21 887,38				
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2021	83 974,47	1 667 904,38	170,00	587 670,66	35 016,01	24 115,23
				Razem		2 398 850,75

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

13 Nie występują.

14 Rozliczenia międzyokresowe

a)	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2021	44 196,00
	Koszty różnicze w czasie w tym:		
	Polisy	9 511,57	10 375,83
	Koszty podziału działek 7	15 809,51	18 860,48
	Koszty do refaktur	21 187,93	2 467,11
	Koszty postępowań sądowych	47 874,57	32 412,07
	Pozostałe koszty	18 496,10	12 940,32
	Razem	112 879,68	77 055,81

b) Bienne 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 leasingu łącznie 401 580,00 zł
wykazano w poz. PASYWÓW

B.III.3 c	233 631,06
B.III.3 c	83 974,47

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 emerytury 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

	31.12.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży usług		
Kraj	11 337 312,01	25 209 641,71
Eksport		
	11 337 312,01	25 209 641,71
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	1 549 400,11	743 478,98
Eksport		
	1 549 400,11	743 478,98
	12 886 712,12	25 953 120,69

2 W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie 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	01.01.2021 - 31.12.2021
	Wynik finansowy brutto	2 616 339,69
	Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	375 814,85
	Koszty rodzajowe NKUP	118 055,89
	Podatek VAT NKUP	230,37
	Amortyzacja NKUP	111 673,32
	Pozostałe koszty NKUP	77 737,29
	Niewypłacone wynagrodzenia	1 245,09
	Niezapłacone składki ZUS	11 144,29
	Koszty stanowiące KUP	(83 974,47)
	Koszty zespołu kont 7 NKUP	257 758,96
	Odsetki NKUP	115 693,23
	Pozostałe koszty operacyjne NKUP	84 047,25
	Odpisy aktualizujące NKUP	58 018,48
	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	13 454,18
	Przychody nie zaliczane do podlegających opodatkowaniu	37 761,42
	Naliczone odsetki NPO	32 684,73
	Pozostałe przychody operacyjne NPO (rozwiązane rezerwy NKUP)	5 076,69
	Przychody stanowiące przychody podatkowe bieżącego roku	2 940 938,94
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	137 082,23
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	2 803 856,71
	Podatek dochodowy bieżący	532 733,00

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 2021 spółka poniosła nakłady na zakup środków trwałych w kwocie 224 097,35 zł

Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2022 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

	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	23 105,10	38 136,22
Środki pieniężne w banku na rachunku ZFŚS		
Lokaty bankowe dłuższe niż trzy miesięczne		
Środki pieniężne w banku	1 992 596,67	2 279 495,59
Środki pieniężne na rachunku VAT		150,37
	2 015 701,77	2 317 782,18

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2021	
Odsetki zrealizowane otrzymane	-22 181,80	
Odsetki zrealizowane zapłacone		
Odsetki od pożyczek udzielonych naliczone	-3 927,36	
Odsetki od pożyczek otrzymanych naliczone	129 074,54	
Razem odsetki	102 965,38	
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2021	2020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 681,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
Razem	321 589,41	325 270,41
Zmiana stanu	-3 681,00	1966
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2021	2020
Ogółem zapasy	25 280 234,82	17 951 374,83
Koszty zakupu		
Aktualizacja wyceny zapasów		
Razem	25 280 234,82	17 951 374,83
Zmiana stanu, w tym:	-7 328 859,99	20 195 319,09
Zmiana		
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2021	2020
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych		22 140,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		561 600
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	4 937 934,01	1 058 856,29
Razem należności	4 937 934,01	1 642 596,29
Zmiana stanu należności	-3 295 337,72	-642 155,22
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i	2021	2020
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	2 398 850,75	1 209 182,95
Fundusze specjalne		
Razem zobowiązania, w tym:	2 398 850,75	1 209 182,95
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych		
Zobowiązania z działalności operacyjnej	2 398 850,75	1 209 182,95
Zmiana stanu zobowiązań	1 189 667,80	-19 496 150,44
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2021	2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 691,00	2 156,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	112 879,68	77 391,70
Razem	135 570,68	79 547,70
1. Zmiana stanu	56 022,98	-9 651,12
Ujemna wartość firmy		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Razem		
2. Zmiana stanu		
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	56 022,98	-9 651,12

Pozycja A.II.10. Inne korekty	2021	2020
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 Biomaxima		25362,4
Pozostałe		2 251,51
Razem		27 613,91
Zmiana stanu		27 613,91

Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2021	2020
Środki pieniężne w kasie	23 105,10	38 136,22
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 992 596,67	2 279 645,90
Lokaty bankowe do 3 miesięcy		
Ekwivalenty środków pieniężnych, w tym		
– czeaki		
– weksle		
– inne		
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	2 015 701,77	2 317 782,18
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-302 080,41	-4 812 250,61
Wycena bilansowa środków pieniężnych		
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		

Ustęp 5 (OBJAŚNIENIA DO ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIEŃ 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 powiązanymi, przez
- 2 Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy na stanowiskach nierebotniczych	2,00	2,00	4,00
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2,00	2,00	4,00
- 3 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów

Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącym w skład organów zarządzających wynosiły 183 802,57 zł.
- 4 Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot 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 Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym- za rok obrotowy wynagrodzenie biegłego rewidenta wyniosło 8 000 zł

Ustęp 6 (OBJAŚNIENIE NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ)

- 6 Informacja 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 Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. Nie miały miejsca.
- 2 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
- 3 Informacja 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:

Koszty dotyczące najmu pomieszczeń biurowych w roku 2021 65 625,60 zł netto

Przychody z tytułu najmu pom. biurowego w roku 2021 18000 zł netto

Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólną liczbę głosów:

SPOMASZ S.A., UL. KRAKOWSKA 98 50-427 WROCŁAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 97,8 %

QUARTUS SP. Z O.O., UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW, 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

Nie ma innych informacji niż wymienione powyżej, które miałyby istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik Spółki.

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

(Podpis osoby, której powierzone
przewodzenie ksiąg rachunkowych)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2021

1 | Strona

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁKI ZA ROK 2021 oraz SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.**

(za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.)

2022-03-17



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 19**

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 niemieskalnych,
- 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,
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,



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 | Strona

- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów 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 2021.

W 2021 roku Spółka prowadziła inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Oddał do użytkowania dwa budynki i z sukcesem zakończyła ich sprzedaż. Kontynuowano prace nad kolejnymi dwoma budynkami.

W Legnicy Spółka z sukcesem sprzedawała kolejne nieruchomości niezabudowane mając na celu całkowite wyjście z tego rynku.

W zakresie Obornik Śląskich spółka uzyskała PN na budowę drogi dojazdowej do inwestycji i rozpoczęła przygotowania do sprzedaży działek indywidualnym klientom.

W 2021 Spółka nabyła nowe grunty we Wrocławiu o łącznej powierzchni ok 1,5 ha na których zmierza realizować inwestycje jednorodzinne.

Spółka wydzierżawiła OSW Sulistrowice podmiotowi zewnętrznemu na okres 10 lat.

III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2021 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.



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.

Sytuacja majątkowa spółki

AKTYWA		31.12.2021
	Aktywa trwałe	10 957 475,99
	Rzeczowe aktywa trwałe	3 956 284,99
	Aktywa obrotowe	32 356 775,27
AKTYWA RAZEM		43 314 251,26
PASywa		31.12.2021
	Kapitał (fundusz) własny	30 963 721,81
	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00
	Kapitał (fundusz) zapasowy	16 878 495,66
	Zysk (strata) netto	2 107 822,69
	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 350 529,45
	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
	Pozostałe rezerwy	321 589,41
	Zobowiązania długoterminowe	233 631,06
	Zobowiązania krótkoterminowe	11 738 421,98
PASywa RAZEM		43 314 251,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2021 – 31.12.2020
	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 462 772,30
	Koszty działalności operacyjnej	11 557 197,70
	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	2 905 574,60
	Pozostałe przychody operacyjne	54 152,33
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	2 736 329,99
	Przychody finansowe	6 889,96
	Koszty finansowe	126 880,26
	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	2 616 339,69
	Podatek dochodowy	529 052,00
	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 107 822,69



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 31.12.2021 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2021 w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

Przemysław Kruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Rafał Jelonek – 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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	43,74%	10 880 000	59,55%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5842395 akcji zwykłych na okaziciela	45,53%	5 187 507	32%
5	Pozostali akcjonariusze	1 547 605 akcji zwykłych na okaziciela	10,73%	1 547 605	8,45%
	Razem	12 830 000	100,00%	17 615 112	100,00%

4. Opis działalności

Quart Development S.A. prowadzi działalność inwestycyjno - deweloperską na terenie województwa dolnośląskiego, głównie w okolicach Wrocławia, w samym Wrocławiu, a także w Legnicy (byłe miasto wojewódzkie mające ok. 100 tys. mieszkańców). Spółka zwykle kupuje gotowe projekty zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej), a także duże powierzchnie gruntów i dzieli je na mniejsze działki budowlane, następnie sprzedaje z zyskiem. Zarobione pieniądze lokuje w kolejne nieruchomości, które również są przygotowywane do podziału i sprzedaży, jako działki pod zabudowę jednorodzinna lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.

Przebieg procesu realizacji projektów

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



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.

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

Analiza otoczenia konkurencyjnego

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

V. Spółki zależne

a. Quartus Sp. z o.o.

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

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

Quartus posiada w swoim majątku lokal wyceniany według cen rynkowych na poziomie 1,9 mln - wobec takiej wartości nie ma konieczności tworzenia odpisów aktualizacyjnych

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

Konsolidacja metodą pełną.

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

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

Zakład należący do przejmowanej spółki rozpoczął działalność w 1953 r. i od początku istnienia produkuje maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego, głównie mięsnego. W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w pracowniczą spółkę akcyjną. Obecnie głównym aktywem przejmowanej spółki jest prawo wieczystego użytkowania gruntu (1,9 ha) położonego przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Nieruchomość częściowo



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.

wykorzystywana była na prowadzenie własnej działalności produkcyjnej. Pozostałą część nieruchomości spółka oddaje w najem. Emitent nie jest zainteresowany rozwojem działalności produkcyjnej w przejmowanej spółce. Działalność ta została w 2011 r. wydzielona do nowoutworzonej spółki SPOMASZ Wrocław Produkcja Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Konsolidacja metodą pełną.

VI. Strategia działania

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok 9000 brutto za m². Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 zł brutto za m², nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 6000 zł brutto za m². Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

Poza projektami inwestycyjnymi na sprzedaż Quart Development powołał do życia spółkę Quartus Sp. z o.o., która będzie kupować jeden lub maksymalnie dwa lokale z inwestycji już zakończonych przez spółkę matkę i przygotowywać je pod wynajem dla klienta. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development.

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.



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.

9 | Strona

W Legnicy strategia spółki na 2022 rok opiera się na dalszej sprzedaży działek budowlanych.

W 2022 roku w zakresie inwestycji w Lutyni spółka kontynuuje budowę i wprowadzi do sprzedaży 2 budynków szeregowych dwulokalowych o liczbie 40 mieszkań.

Po uzbrojeniu planujemy wprowadzić do oferty inwestycję osiedla mieszkaniowego w Obornikach Śląskich oraz współpracować w tym zakresie z gminą Oborniki Śląskie.

W 2022 Spółka planuje uzyskać PNB na nieruchomości Jagodno, Brochów/Armeńska, Brochów/Kazachstańska.



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

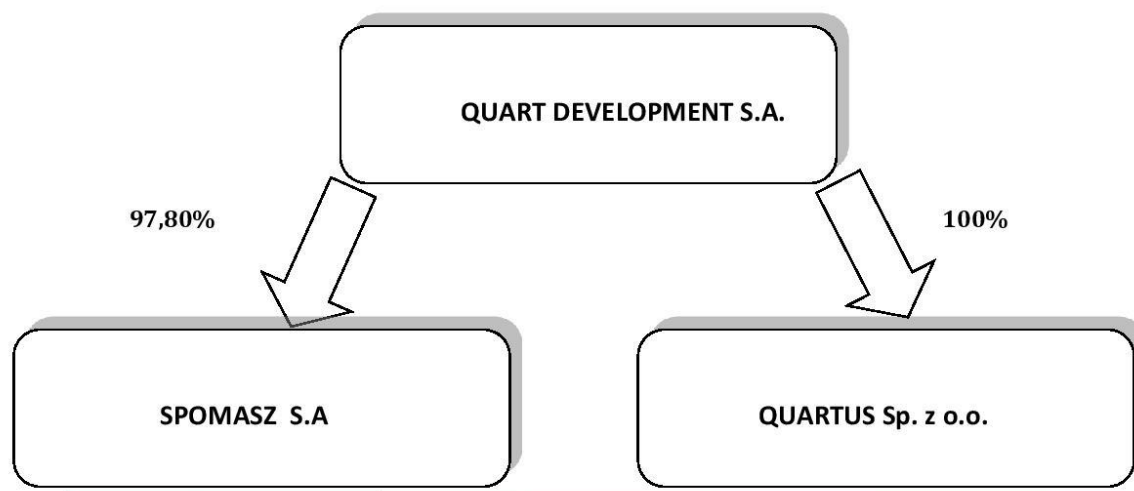
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2021 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 2021 roku:



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.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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



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

W 2018 roku dokonano sprzedaży nieruchomości SPOMASZ S.A.

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

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

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

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



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.

II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Na dzień 31.12.2021 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 31.12.2021 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych	43,74%	10 880 000	59,55%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5842395 akcji zwykłych na okaziciela	45,53%	5 187 507	32%
5	Pozostali akcjonariusze	1 547 605 akcji zwykłych na okaziciela	10,73%	1 547 605	8,45%
	Razem	12 830 000	100,00%	17 615 112	100,00%

III. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

- 1) Przemysław Kruszyński
- 2) Roman Jędrzejczyk
- 3) Paweł Jędrzejczyk
- 4) Małgorzata Wójcik
- 5) Rafał Jelonek



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 UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2021 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

AKTYWA		31.12.2021
	Aktywa trwałe	7 107 275,00
	Rzeczowe aktywa trwałe	7 084 584,00
	Aktywa obrotowe	33 277 900,84
AKTYWA RAZEM		40 385 175,84
PASywa		31.12.2021
	Kapitał (fundusz) własny	36 339 958,39
	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00
	Kapitał (fundusz) zapasowy	24 738 609,71
	Zysk (strata) netto	2 076 296,85
	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 638 366,64
	Rezerwy na zobowiązania	340 558,73
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
	Pozostałe rezerwy	321 589,41
	Zobowiązania długoterminowe	233 631,06
	Zobowiązania krótkoterminowe	3 007 289,85
PASywa RAZEM		40 385 175,84

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2021 – 31.12.2021
	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 028 975,20
	Koszty działalności operacyjnej	11 703 514,91
	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	2 786 312,87
	Pozostałe przychody operacyjne	83 267,65
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	2 646 153,12
	Przychody finansowe	5 609,01
	Koszty finansowe	19 733,13
	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	2 632 029,00
	Podatek dochodowy	508 517,00
	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 124 296,85



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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 7 107 275,00 zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 7 084 584,00 i inwestycje długoterminowe w wysokości 0 zł

Na aktywa obrotowe w wysokości 33 277 900,84 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 25 319 492,81 zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 9 616 893,56 zł, towary w wysokości 12 326 665,72 zł

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 40 385 175,84 zł.

Na dzień 31.12.2021 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 3 638 366,64 zł.

Na majątku grupy nie występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalność.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest bardzo dobra.

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 2021 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 udziałowców.

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



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.

spółki dlatego też nie będzie wnioskował o jej wypłaty. Głównym celem spółek jest rozwój w oparciu o wszelkie źródła kapitału w tym zysk pozostawiony w spółce.

X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2022 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji w Lutyni i o Dodatkowo Spółka Dominująca zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie poprzez kolejne podziały nieruchomości i sprzedaż działek budowlanych .

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

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

XIII. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych i nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

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.



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.

Ryzyko związane z działaniami wywołanymi zagrożeniem chorobą COVID-19

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

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

Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych

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 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, organizację pozarządową 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.



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.

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 różnych grup klientów: sprzedaje mieszkania, domy jednorodzinnych i działki budowlanych.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długotrwałym, gdyż trwa ok. 4 lata. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów. Emitent podpisuje umowę z generalnym wykonawcą, który wykonuje prace budowlane. Istnieje ryzyko niewywiązania się przez generalnego wykonawcę z ustalonego harmonogramu prac, co skutkuje opóźnieniem oddania budynku. Emitent 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

Czynnikami 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 terrorizmu.

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Emitent. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładającą dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta



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.

Emitent inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Emitent w nabycie gruntów może przyczynić się do utraty płynności finansowej Spółki. Istnieje ryzyko, że wówczas banki nie udzielą kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Emitent stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

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

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 polecenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, dając prawa do żądania gwarancji zapłaty którego nie można wykluczyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Emitenta nie żądali takich gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.



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.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Istotnym czynnikiem ryzyka realizacji inwestycji Emitenta jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Emitent nie może zapewnić, iż organy administracji wydadzą w terminie lub w ogóle wydadzą zgody lub decyzje. Nieuzyskanie zgody lub decyzji może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta i jego wynik finansowy.



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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Emitenta, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Emitenta, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu 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 dostrzega 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



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.

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

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 19, 53-609 Wrocław

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 R.**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

ul. Wojciecha Korfanteo 6, 41-407 Poznań
www.eurekaauditing.pl
KRS 0000183841 / REGON 632196940 / NIP 7780046078

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 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 2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 43.314,3 tys. zł oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., wykazujący zysk w wysokości 2.107,8 tys. zł, zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 2.107,8 tys. zł, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 302,1 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 2021 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 2021 r. poz. 217 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 1107/15a/2020 w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz 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 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Kluczowe sprawy badania

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

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
1. Wartość majątku trwałego a. Wycena posiadanych gruntów (bez zmiany w roku obrachunkowym) Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł. Budynki amortyzowane 1.227,1 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości uznajemy za istotną. b. Wartość wykazanych udziałów (bez zmiany w roku obrachunkowym) Na dzień 31 grudnia 2021 roku (pozostaje niezmienną w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe	Zastosowane procedury badania obejmowały: - analizę wyceny wartości gruntu, - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych udziałami, - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych udziałami, - rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów. W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

wyniosła 6.978,5 tys. zł. Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjęliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.	Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.
2. Wycena zapasów Ryzyko to dotyczy w szczególności: - realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w kwocie 9.616,9 tys. zł, - wyceny gotowych do sprzedaży wartości mieszkań 12.326,7 tys. zł. Ryzyko sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży tych realizowanych oraz gotowych aktywów.	Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy porównania cen kontraktowych na podstawie wstępnych umów z klientami (odbiorcami) mieszkań, jako możliwe do uzyskania przychody ze sprzedaży. Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów bez ich korekty wyceny.
3. Należności krótkoterminowe od jednostek pozostałych Wykazana wartość 3.133,6 tys. zł dotyczy bieżących należności handlowych.	Przeanalizowaliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem obowiązkowego otrzymania płatności.
4. Zobowiązania krótkoterminowe a. Wobec jednostek powiązanych Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 9.339,6 tys. zł. b. Wobec jednostek pozostałych Stanowią wartość 2.398,9 tys. zł jako bieżące zobowiązania.	Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności. Przeanalizowaliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem kontraktowych terminów płatności.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

5. Kapitały własne Kapitały własne wykazano w kwocie 30.963,7 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki.	Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.
--	---

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

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

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

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

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie art. 55. 2 Ustawy o Rachunkowości Spółka zdecydowała o sporządzaniu sprawozdania z działalności łącznie ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej.

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.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2021 rok

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 Stefan
Zegar
Date / Data:
2022-03-21 17:19

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 21 marca 2022 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2021 rok i dane porównywalne za 2020 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 2021 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2021 r. w pełni stosowane:

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

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

Zasada nr 5 – w części dotyczącej korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfostrefa.pl (obecnie „profilu spółki” na www.infostrefa.com) Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2020 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie internetowej.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2021 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

Zasada nr 16 – Spółka nie publikuje raportów miesięcznych.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2021 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączną wartość wynagrodzenia Zarządu w 2021 r. wskazano w sprawozdaniu finansowym.

Członkowie Rady Nadzorczej w 2021 r. nie pobierali wynagrodzeń.

DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN