

Raport roczny jednostkowy

za 2022 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2022 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2022	36
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	64
OŚWIADCZENIA.....	72
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	72
DANE TELEADRESOWE	73

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 20 kwietnia 2023 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Przedstawiamy Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2022 rok.

W 2022 r. przychody Spółki wyniosły 13.176 tys. zł. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 34 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 13.259 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 1.041 tys. zł. Grupa Kapitałowa utrzymała niski stan zobowiązań, prowadząc działalność przede wszystkim w oparciu o środki własne.

W 2022 roku Spółka kontynuowała inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Zamiast planowanych kolejnych dwóch budynków, postanowiła zbudować ich sześć, aby wykorzystać dostęp do dość jeszcze tanich materiałów budowlanych. Zostało to zrealizowane przede wszystkim ze środków własnych Grupy kapitałowej, a sprzedaż lokali rozpoczęła się pod koniec roku i będzie kontynuowana w 2023 r. Ponadto, Spółka rozpoczęła sprzedaż działek w Obornikach Śląskich i cieszą się one dużym zainteresowaniem. Nadal sprzedawane były działki w Legnicy, ostatnie działki powinny znaleźć nabywców w 2023 r.

Sytuacja finansowa i posiadany zasób gruntów stanowią stabilną podstawę dla działalności Spółki. Osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym, objawiające się m.in. spadkiem liczby nowych kredytów hipotecznych, nie wpłynęło negatywnie na działalność Quart Development S.A.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2022	2021	2022	2021
Przychody netto ze sprzedaży	13 176 067	14 462 772	2 810 415	3 159 535
Koszty działalności operacyjnej	13 285 597	11 557 198	2 833 777	2 524 784
Zysk (strata) ze sprzedaży	-109 530	2 905 575	-23 362	634 751
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	342 306	2 736 330	73 013	597 778
Zysk (strata) brutto	-34 206	2 616 340	-7 296	571 565
Zysk (strata) netto	34 290	2 107 823	7 314	460 475
Aktywa trwałe	11 014 575	10 957 476	2 348 573	2 382 371
Aktywa obrotowe	35 401 721	32 356 775	7 548 502	7 034 999
Aktywa razem	46 416 295	43 314 251	9 897 076	9 417 370
Kapitał własny	31 014 291	30 963 722	6 612 996	6 732 122
Zobowiązanie krótkoterminowe	14 913 510	11 738 422	3 179 921	2 552 164
Zobowiązanie długoterminowe	170 142	233 631	36 278	50 796
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 462 129	12 350 529	3 296 900	2 685 248
Pasywa razem	46 416 295	43 314 251	9 897 076	9 417 370
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-5 200 840	-6 941 190	-1 109 323	-1 516 371
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-234 007	23 084	-49 913	5 043
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	4 023 006	6 616 026	858 095	1 445 336
Przepływy pieniężne netto razem	-1 411 842	-302 080	-301 141	-65 992

Zastosowane kursy euro:	2022	2021
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,6883	4,5775
Bilans	4,6899	4,5994

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2022 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,



PODPIS ZAUFANY

MICHAŁ

RATAJ

18.04.2023 12:57:51 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		18-04-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
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
		Poczta	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			

--	--

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 28 września 1994 roku zwaną w dalszej części sprawozdania - ustawą.

Pozostawione 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 momencie oddania ich do użytkowania.

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

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:

dla wartości niematerialnych i prawnych:

* portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy

Dla środków trwałych:

* budynki i lokale 2,5 % i 10 %

* Urządzenia techniczne i maszyny w tym:

- komputery 30 %

- środki transportu 20 %

Inne środki 10 %

Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy

b) Inwestycje o charakterze trwałym:

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

albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności, udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek

podporządkowanych

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

w kwocie wymaganej zapłaty ten, 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 lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

f) Środki pieniężne

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

kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości

przeliczonej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

g) Kapitały

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

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

h) Rezerwy na zobowiązania.

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

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry koszty dotyczące posiadanych nieruchomości – odsetki, opłaty

j) Rozliczenie 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 *(opcjonalnie)*

QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA
AKCYJNA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień:

31.12.2022

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	11 014 574,78	10 957 475,99	A	Kapitał (fundusz) własny	30 998 011,33	30 963 721,81
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:	18 133 721,81	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						
II	Rzeczowe aktywa trwałe	3 940 458,78	3 956 284,99	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	3 842 458,78	3 858 284,99		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 137 179,72	1 227 088,32		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	146 016,14	147 261,66		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	218 922,13	303 309,65				
e)	inne środki trwałe	184 207,59	24 492,16				
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-852 596,54
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00				
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	Inwestycje długoterminowe	6 978 800,00	6 978 500,00	VI	Zysk (strata) netto	34 289,52	2 107 822,69
1	Nieruchomości			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 418 284,05	12 350 529,45
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 978 800,00	6 978 500,00	I	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41	321 589,41
a)	w jednostkach powiązanych	6 978 500,00	6 978 500,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	6 978 500,00	6 978 500,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa		
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe	321 589,41	321 589,41
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe		
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	9 969 215,42	233 631,06
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych	9 820 676,59	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	300,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	148 538,83	233 631,06
	– udziały lub akcje	300,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe	148 538,83	233 631,06
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	95 316,00	22 691,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 070 592,22	11 738 421,98
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 316,00	22 691,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 982 782,19	9 339 571,23
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	35 401 720,60	32 356 775,27		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
I	Zapasy	34 111 603,00	25 280 234,82		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne	3 982 782,19	9 339 571,23
2	Półprodukty i produkty w toku	19 118 731,66	9 616 893,56	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	107 457,87	307 387,11	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	14 780 921,72	12 326 665,72		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	104 491,75	3 029 288,43		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	531 801,70	4 937 934,01	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 087 810,03	2 398 850,75
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe	84 533,35	83 974,47
b)	inne			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	354 273,57	1 667 904,38
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	354 273,57	1 646 017,00

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	21 887,38
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	a)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	170,00
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania weksłowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	65 682,97	587 670,66
3	Należności od pozostałych jednostek	531 801,70	4 937 934,01	h)	z tytułu wynagrodzeń	39 317,37	35 016,01
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	127 731,87	3 133 638,49	i)	inne	544 002,77	24 115,23
	– do 12 miesięcy	127 731,87	3 133 638,49	4	Fundusze specjalne		
	– powyżej 12 miesięcy			IV	Rozliczenia międzyokresowe	56 887,00	56 887,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	240 906,68	1 623 882,55	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	163 163,15	180 412,97	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	56 887,00	56 887,00
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe		
III	Inwestycje krótkoterminowe	613 729,87	2 025 726,76		– krótkoterminowe	56 887,00	56 887,00
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	613 729,87	2 025 726,76				
a)	w jednostkach powiązanych	9 869,65	10 024,99				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	9 869,65	10 024,99				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	603 860,22	2 015 701,77				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	603 860,22	2 015 701,77				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144 586,03	112 879,68				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	46 416 295,38	43 314 251,26		PASYWA razem (suma poz. A i B)	46 416 295,38	43 314 251,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 176 066,90	14 462 772,30
	– od jednostek powiązanych	9 600,00	18 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 600 958,66	11 337 312,01
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	9 653 344,12	1 576 060,18
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 921 764,12	1 549 400,11
B	Koszty działalności operacyjnej	13 285 596,75	11 557 197,70
I	Amortyzacja	229 923,43	204 499,99
II	Zużycie materiałów i energii	5 108 398,04	4 356 980,18
III	Usługi obce	5 672 168,12	5 241 946,52
IV	Podatki i opłaty, w tym:	169 826,89	103 732,10
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	817 520,64	762 165,17
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	137 189,25	117 074,46
	– emerytalno		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	89 591,12	66 175,24
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 060 979,26	704 624,04
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-109 529,85	2 905 574,60
D	Pozostałe przychody operacyjne	572 839,70	54 152,33
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	435 844,45	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	136 995,25	54 152,33
E	Pozostałe koszty operacyjne	121 003,84	223 396,94
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	18 925,83	21 942,78
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 421,38	58 018,48
III	Inne koszty operacyjne	90 656,63	143 435,68
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	342 306,01	2 736 329,99
G	Przychody finansowe	3 070,03	6 889,96
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	Odsutki, w tym:	3 070,03	6 889,96
	– od jednostek powiązanych	0,00	2 962,60
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne		
H	Koszty finansowe	379 582,52	126 880,26
I	Odsutki, w tym:	379 476,90	126 854,24
	– dla jednostek powiązanych	356 348,51	107 147,95
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	105,62	26,02
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-34 206,48	2 616 339,69
J	Podatek dochodowy	4 129,00	529 052,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-72 625,00	-20 535,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	34 289,52	2 107 822,69

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	-34 206,48			2 616 339,69		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	470 973,36	0,00	470 973,36	5 076,69	0,00	5 076,69
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	32 684,73	0,00	32 684,73
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 (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	194 818,68	0,00	194 818,68	247 732,24	0,00	247 732,24
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	343 887,55	0,00	343 887,55	128 082,61	0,00	128 082,61
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	11 796,48	0,00	11 796,48	13 454,18	0,00	13 454,18
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	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	21 730,00			2 808 857,00		
K.	Podatek dochodowy	4 129,00			532 733,00		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1457.2630.1.9

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN
W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	30 963 721,81	28 855 899,12
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	30 963 721,81	28 855 899,12
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		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- PODZIAŁ ZYSKU PONAD POKRYTĄ STRATĘ Z LAT POPRZEDNICH	1 255 226,15	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 133 721,81	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		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 993.1512.4.14

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	-852 596,54	-526 914,12
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	-852 596,54	-526 914,12
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-852 596,54	-526 914,12
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-325 682,42
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	325 682,42
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	852 596,54	0,00
	- zysk 2021	852 596,54	0,00
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-852 596,54
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-852 596,54
6.	Wynik netto	34 289,52	2 107 822,69
	a) zysk netto	34 289,52	2 107 822,69
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	30 998 011,33	30 963 721,81
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	30 998 011,33	30 963 721,81

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCHQUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

sporządzony za okres

01.01.2022 - 31.12.2022

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	34 289,52	2 107 822,69
II.	Korekty razem	-5 235 129,64	-9 049 013,08
1.	Amortyzacja	229 923,43	204 499,99
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	105,62	0,00
3.	Odstęki i udziały w zyskach (dywidendy)	357 474,93	102 965,38
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	18 925,83	-21 942,78
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	-3 681,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-8 831 368,18	-7 328 859,99
7.	Zmiana stanu należności	4 406 132,31	-3 295 337,72
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 311 599,60	1 296 704,79
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-104 331,35	864,02
10.	Inne korekty	-392,63	-4 225,77
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-5 200 840,12	-6 941 190,39
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	30 636,46	274 181,80
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	24 600,00	23 500,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	536,46	22 181,80
a)	w jednostkach powiązanych	155,34	22 181,80
b)	w pozostałych jednostkach	381,12	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	381,12	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	5 500,00	228 500,00
II.	Wydatki	264 843,58	251 097,35
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	264 643,58	224 097,35
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	27 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-234 007,12	23 084,45
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	6 970 000,00	8 200 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	6 970 000,00	8 200 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	2 946 994,31	1 583 974,47
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	2 850 000,00	1 500 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	84 533,35	83 974,47
8.	Odstęki	12 460,96	0,00
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 023 005,69	6 616 025,53
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-1 411 841,55	-302 080,41
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 411 841,55	-302 080,41
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	2 015 701,77	2 317 782,18
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	603 860,22	2 015 701,77
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

INFORMACJA DODATKOWA 2022

QUART DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2022

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

	Koszty zakładowych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zwiększenia i zmniejszenia wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2022			443 625,82		443 625,82
Przychody					
Zakupy					
Przeniesienia					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż					
Przeniesienia					
Darowizny					
Sprzedaż					
Likwidacja					
B.Z. 31.12.2022			443 625,82		443 625,82

	Koszty zakładowych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zwiększenia i zmniejszenia wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2022			443 625,82		443 625,82
Amortyzacja					
Przeniesienia					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022			443 625,82		443 625,82
Wartość netto					
B.O. 01.01.2022					
B.Z. 31.12.2022					

b) Rzeczowe aktywa trwałe :

	z tytułu tytułu prawa własności użytkowania gruntów	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2022	2 156 133,20	1 683 200,66	227 789,13	706 582,04	349 032,83
Przychody					
Zakupy			30 111,38	38 979,68	215 552,52
Aport					
Ujawnienie środków trwałych					
Nieodpłatne przejęcie środków trwałych					
Przejęcia					
Actualizacja wyceny środków trwałych (art. 23)					
Przejęcia przychody					
Rozchody					
Sprzedaż		54 125,39			
Likwidacja		40 005,58	25 508,20		28 060,15
Sprzedaż zawieszonych części jednostki					
Przejęcia rozchody					
B.Z. 31.12.2022	2 156 133,20	1 589 069,69	212 083,23	745 561,72	535 919,20

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie		Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość brutto				
B.O. 01.01.2022	98 000,00			5 220 728,86
Przychody				
Zakupy				364 643,58
Aport				
Ujawnienie środków trwałych				
Nieodpłatne przejęcie środków trwałych				
Przejęcia				
Rozchody				
Sprzedaż				54 125,39
Likwidacja				303 480,02
Sprzedaż zawieszonych części jednostki				
Przejęcia rozchody				
B.Z. 31.12.2022	98 000,00			5 327 767,04

	grunty (w tym prawo własności użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Inne środki trwałe
Umorzenie					
B.O. 01.01.2022		456 112,34	80 518,47	403 272,39	324 540,67
Amortyzacja		39 362,24	11 356,90	123 367,20	55 837,09
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Spisadaj		10 299,56			
Likwidacja		41 985,95	25 908,26		28 666,15
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022		442 889,97	66 067,09	526 639,59	351 711,61

	grunty (w tym prawo własności użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2022	2 156 133,20	1 227 088,32	147 261,66	303 309,65	24 492,16
B.Z. 31.12.2022	2 156 133,20	1 137 179,72	146 016,14	218 922,33	184 207,59

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Zmniejszenia					
B.O. 01.01.2022					1 204 443,87
Amortyzacja					2 29 923,43
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Spisadaj					30 599,56
Likwidacja					96 459,40
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022					1 387 308,26

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2022	98 000,00				39 55284,95
B.Z. 31.12.2022	98 000,00				39 40458,78

c) Inwestycje długoterminowe :

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2022			6 978 500,00		6 978 500,00
Przychody					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 33)					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Przemieszczenia					
Dorówniny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022			6 978 500,00		6 978 500,00

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2022					
Amortyzacja					
Aktualizacja wyceny					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Dorówniny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022					
Wartość netto					
B.O. 01.01.2022			6 978 500,00		6 978 500,00
B.Z. 31.12.2022			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. 01.01.2022	6 978 500,00				6 978 500,00
Przychody					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż					
Przemieszczenia					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022	6 978 500,00				6 978 500,00

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2022					
Amortyzacja					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2022					

Wartość netto

B.O. 01.01.2022	6 978 500,00				6 978 500,00
B.Z. 31.12.2022	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. 01.01.2022					
Przychody	Zakupy					
	Przejęcia					
	Aktualizacja wyceny					
	Pozostałe przychody					
Rozchody	Sprzedaż					
	Likwidacja					
	Przejęcia					
	Aktualizacja wyceny					
	B.Z. 31.12.2022					

f) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

		Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Inne rozliczenia międzyokresowe			Razem
	Wartość brutto					
	B.O. 01.01.2022	22 691,00				22 691,00
Przychody	Zwiększenia	95 316,00				95 316,00
	Przejęcia					
	Pozostałe przychody					
	Zmniejszenia	-22 691,00				-22 691,00
Rozchody	Przejęcia					
	Dorobki					
	Pozostałe rozchody					
	B.Z. 31.12.2022	95 316,00				95 316,00

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 wyjasnienie okresu ich odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3 - nie dotyczy

4 Wartość gruntów użytkowanych wieczystość - nie występują

5 Wartość niematerialnych lub niematerialnych 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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	573 567,62	520 625,83
Zwiększenia	11 421,38	58 018,48
Rozwiązanie	5 15 459,14	5 076,69
w tym : rozwiązanie z tyt. rozliczeń	4 35 844,45	
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	69 529,86	573 567,62

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Do 1 miesiąca		
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	109 253,25	3 103 738,49
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
Powyżej 1 roku	29 900,00	109 664,99
Stan należności brutto	139 153,25	3 213 403,48
Utworzone odpisy	11 421,38	79 704,69
Stan należności netto	127 731,87	3 133 698,79
d) Należności dochodzone na drodze sądowej		
	31.12.2022	31.12.2021
Stan należności brutto		
Utworzone odpisy		
Stan należności netto		

8

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

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

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2022 przedstawia się następująco:

	liczba akcji	cenę jednej akcji	wartość akcji	%
Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych oraz 312 731 akcji zwykłych na	1,00	5 752 731,00	61,26
Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawerą-Jędrzejczyk)	563 134 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	5 631 334,00	30,82
Michał Rataj (prezes zarządu)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	60 000,00	0,33
Janusz Szółpian (dyrektor)	80 070 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	80 070,00	0,44
Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 160 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	1 160 000,00	6,35
Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	145 865,00	0,80
	12 830 000,00		12 830 000,00	100,00

* stan posiadania oszacowany przez Zarząd Quant Development S.A.

9

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

Treść	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem kapitały
Stan na początek roku		16 878 495,66		16 878 495,66
Zwiększenia				
a) z zysku		1 255 226,15		1 255 226,15
b) agio				
c) dopłaty udziałowców				
d) inne zwiększenia				
razem		1 255 226,15		1 255 226,15
Zmniejszenia				
a) pokrycie strat				
b) zwrot dopłat				
c) inne zmniejszenia				
razem				
Stan na koniec roku		18 133 721,81		18 133 721,81

10

Propozycja podziału zysku / pokrycia straty

Zarząd Spółki proponuje wypracowany zysk w kwocie 34289,52 zł przeznaczyć na podwyższenie kapitału zapasowego.

11

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

Zmiana stanu rezerw	31-12-2022	31-12-2021
Stan rezerw na początek okresu	321 589,41	325 270,41
Zwiększenia		
Wykorzystanie		
Rozwiązanie		
Stan rezerw na koniec okresu	321 589,41	321 589,41

12

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

Struktura czasowa zobowiązań długoterminowych

Wobec jednostek powiązanych	Wobec pozostałych jednostek			Razem
	kredyty i pożyczki	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	inne zobowiązanie finansowe	
B.Z. 31.12.2021				
do 1 roku				
od 1 do 3 lat				
od 3 do 5 lat				
powyżej 5 lat				
B.Z. 31.12.2022				
		233 631,06		
		148 538,83	9 820 676,59	9 969 215,42
		148 538,83	9 820 676,59	9 969 215,42

Struktura czasowa zobowiązań krótkoterminowych						
Wobec jednostek powiązanych						
	z tytułu pożyczki	z tytułu dostaw i usług	zaliczki otrzymane na dostawy	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	z tytułu wynagrodzeń	inne
B.Z. 31.12.2021	9 339 571,23					
do 1 roku	3 982 782,19					
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2022	3 982 782,19					
Razem						3 982 782,19

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. 31.12.2021	83 974,47	1 667 904,38	170,00	587 670,66	35 016,01	24 115,23
do 1 roku	84 533,35	354 273,57		65 682,97	39 317,37	544 002,77
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2022	84 533,35	354 273,57		65 682,97	39 317,37	544 002,77
Razem						1 087 810,05

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

Nie występują.

14 Rozliczenia międzyokresowe

a) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2022	31.12.2021
Koszty rozliczone w czasie w tym:		
Polisy	20 146,12	9 511,57
Koszty podziału działek 7		15 809,51
Koszty do rekultuacji	7 783,71	21 187,99
Koszty postępowań sądowych i twardzień (dochodzenie w trakcie)	115 946,57	47 874,57
Pozostałe koszty	709,63	18 496,10
Razem	144 586,03	112 879,88

- b) Bilans różnic międzyokresowy w jednostce nie występuje
W przypadku gdy składniki 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 233 072,18 zł
wykazano w poz. PASYWÓW

B.II.3 c 148 538,83
B.III.3 c 84 533,35

Zobowiązania z tytułu pożyczek łącznie 13 803 438,76 zł
wykazano w poz. PASYWÓW

B.III.1 9 820 676,59
B.III.1 c 3 982 762,19

- 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 emerytalnych i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych, nie występuje

- 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. 1405, 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 terytorialna (rynki geograficzne) 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

	31.12.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży usług		
Kraj	1 600 958,66	11 337 312,01
Eksport		
	<u>1 600 958,66</u>	<u>11 337 312,01</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	1 921 764,12	1 549 400,11
Eksport		
	<u>1 921 764,12</u>	<u>1 549 400,11</u>
	<u>3 522 722,78</u>	<u>12 886 712,12</u>

2 W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie 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 nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych)

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

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

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

a)	Struktura podatku dochodowego od osób prawnych	01.01.2022 - 31.12.2022
	Wynik finansowy brutto	-34 206,48
	Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	538 706,23
	Koszty rodzajowe NKUP	140 941,27
	Podatek VAT NKUP	600,25
	Amortyzacja NKUP	111 673,32
	Pozostałe koszty NKUP	74 830,21
	Niewypłacone wynagrodzenia	620,37
	Niewypłacone składki ZUS	17 584,36
	Koszty stanowiące KUP	(64 167,24)
	Koszty zespołu kont 7 NKUP	397 764,06
	Odsetki NKUP	344 894,59
	Pozostałe koszty operacyjne NKUP	41 648,99
	Odpisy aktualizujące NKUP	11 421,38
	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	11 796,48
	Przychody nie zaliczane do podlegających opodatkowaniu	470 973,36
	Odsetki NPO	2 688,91
	Pozostałe przychody operacyjne NPO (rozwiązane rezerwy NKUP)	435 844,45
	Pozostałe przychody NPO - dotacja z tytułu pomocy Ukrainie	32 440,00
	Przychody stanowiące przychody podatkowe bieżącego roku	
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	21 729,91
	Straty z lat poprzednich do rozł.	
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	21 729,91
	Podatek dochodowy bieżący	4 129,00

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 2022 spółka poniosła nakłady na zakup środków trwałych w kwocie 264 643,58 zł

Na dzień sporządzenia informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2023 roku.

Spółka nie ponosi ani nie planuje poniesić nakładów na ochronę środowiska.

10 Wartość żywności przekazanej organizacjom pożytkowym, 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

	31.12.2022	31.12.2021
1 Środki pieniężne w kasie	2 000,00	23 105,10
Środki pieniężne w banku na rachunku ZYS		
Lokaty bankowe o okresie niższym niż trzy miesiące	551 323,24	1 992 596,67
Środki pieniężne w banku	50 536,98	
Środki pieniężne na rachunku VAT		
	603 860,22	2 015 701,77

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2022	2021
Odsetki z tytułu udzielonych pożyczek	2 536,48	
Odsetki z tytułu udzielonych pożyczek	12 260,88	
Odsetki od pożyczek udzielonych na własność	150,34	
Odsetki od pożyczek otrzymanych na własność	345 395,09	
Razem odsetki	357 475,93	
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2022	2021
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	321 589,41	321 589,41
Pozostałe rezerwy		
Razem	321 589,41	321 589,41
Zmiana stanu		-36,81
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2022	2021
Odpisem zapasów	34 111 603,00	25 280 234,82
Koszty zakupu		
Zmiana stanu, w tym:		
Razem	34 111 603,00	25 280 234,82
Zmiana stanu, w tym:	-8 831 368,18	-7 328 859,90
Zmiana		
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2022	2021
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych		
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jedno z nich posiada zaangażowanie w kapitale		
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	511 801,70	4 937 934,01
Razem należności	511 801,70	4 937 934,01
Zmiana stanu należności	4 406 132,31	-3 295 337,72
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2022	2021
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jedno z nich posiada zaangażowanie w kapitale		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	1 087 810,03	2 398 850,75
Pozostałe zobowiązania		
Razem zobowiązania, w tym:	1 087 810,03	2 398 850,75
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych		
Zobowiązania z działalności operacyjnej	1 087 810,03	2 398 850,75
Zmiana stanu zobowiązań	-1 311 040,72	1 189 667,80
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2022	2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	95 316,00	22 691,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144 585,03	112 879,88
Razem	239 901,03	135 570,88
1. Zmiana stanu	104 331,35	56 022,98
Ujemna wartość firmy		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Razem		
2. Zmiana stanu		
Odpisem zmian stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	104 331,35	56 022,98

Pozycja A.11.10, inne korekty	2022	2021
Niepełnione 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 zadłużonych kredytów i pożyczek (minus)		
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)		
Odpis na wartość środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego		
Wycena bilansowa wartości akcji Biomaxima		
Pozostałe	-392,63	
Razem	-392,63	
Zmiana stanu	-392,63	
Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2022	2021
Środki pieniężne w kasie	2 000,00	23 105,10
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	603 860,22	1 932 506,67
Lokaty bankowe do 3 miesięcy		
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym:		
- w całości		
- weksle		
- inne		
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	603 860,22	2 015 703,77
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	+1 411 841,55	-302 080,41
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 TRANSAKCJI I
NIEKTÓRYCH ZAGADNIEN 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
- 2 Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez Jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez
- Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
- Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym
- | | Kobiety | Mężczyźni | Razem |
|---|---------|-----------|-------|
| Pracownicy na stanowiskach nierehabilitacyjnych | 3,00 | 3,00 | 6,00 |
| Pracownicy na stanowiskach rehabilitacyjnych | 3,00 | 3,00 | 6,00 |

- 3 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów

Wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącą w skład organów zarządzających wynosiły 170 030,98 zł.

- 4 Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostką, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zadłużonych 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 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego ze rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - brak

Ustęp 7 (OBJAŚNIENIA POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH)
Informacje dotyczące jednostek zależnych w skład grupy kapitałowej

1. a) Transakcje z jednostkami powiązanymi:

Koszty dotyczące najmu i pomieszczeń biurowych w roku 2022 60 625,60 zł netto

Przychody z tytułu najmu pom. biurowego w roku 2022 9 600 zł netto

Wskaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub posiada licząc głosy

SPOMASZ S.A., UL. FABRYCZNA 19 53-609 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 wyniku Spółki.

-

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

(Data i podpis osoby, która jest powołana do prowadzenia ksiąg rachunkowych)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2022

1 | Strona

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁKI ZA ROK 2022 oraz SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.**

(za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.)

2023-04-18



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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, XI 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

- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,
- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 33) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 34) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 35) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 36) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 37) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 38) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 39) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 40) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 41) 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego.

II. Działalność spółki w roku 2022.

W 2022 roku Spółka prowadziła inwestycje budowlane w Lutyni na Osiedlu Pogodnym. Podjęto decyzję, iż należy zakończyć całość inwestycji i wobec powyższego rozpoczęto budowę wszystkich budynków. W związku z sytuacją na rynku kredytowym i planowanym na 2023 rok zmianą w dostępności kredytów hipotecznych na pierwsze mieszkanie spółka chce mieć gotowe do zasiedlenia produkty i tym samym być konkurencyjna na rynku.

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

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

W 2022 Spółka rozpoczęła projektowanie inwestycji na nabytych w 2021 roku gruntach. Na osiedlach Jagodno, Armeńska i Kazachstańska są procedowane pozwolenia na budowę. Grunty te położone we południowej części Wrocławia o łącznej powierzchni ok 1,5 ha na przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną (Jagodno, Kazachstańska) i wielorodziną (Armeńska)

Inwestycja wielorodzinna przy ulicy Gorlickiej była w 2022 w trakcie szacowania i przygotowania do realizacji.

Grunt w Sulistowicach jest dzierżawiony podmiotowi zewnętrznemu i 2022 roku przyniósł oczekiwane zyski z dzierżawy.



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

III. Kapitały Spółki

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

Sytuacja majątkowa spółki

Na wynik finansowy składa się : wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje metodę porównawczą pomiaru wyniku finansowego.

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

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

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

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

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



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

AKTYWA		31.12.2022
	Aktywa trwałe	11 014 574,78
	Rzeczowe aktywa trwałe	3 940 458,78
	Aktywa obrotowe	35 401 720,60
AKTYWA RAZEM		46 416 295,38
PASywa		31.12.2022
	Kapitał (fundusz) własny	30 998 011,33
	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00
	Kapitał (fundusz) zapasowy	18 133 721,81
	Zysk (strata) netto	34 289,52
	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 418 284,05
	Rezerwy na zobowiązania	321 589,41
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
	Pozostałe rezerwy	321 589,41
	Zobowiązania długoterminowe	9 969 215,42
	Zobowiązania krótkoterminowe	5 070 592,22
PASywa RAZEM		46 416 295,38

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2022 – 31.12.2022
	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 176 066,90
	Koszty działalności operacyjnej	13 285 596,75
	Zysk (strata) ze sprzedaży	-109 529,85
	Pozostałe przychody operacyjne	572 839,70
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	342 306,01
	Przychody finansowe	3 070,03
	Koszty finansowe	379 582,52
	Zysk (strata) brutto	-34 206,48
	Podatek dochodowy	4 129,00
	Zysk (strata) netto	34 289,52



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, XI 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 31.12.2022 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

Spółka nie przewiduje nabycia żadnych udziałów w

Na dzień 31.12.2022 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 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 przedsiębiorstwo budowlanym, nadzorując przebieg inwestycji. Jednocześnie



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

prowadzone są działania sprzedażowe. Dla każdej inwestycji tworzona jest indywidualna strategia marketingowa.

Analiza otoczenia konkurencyjnego

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 7 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Legnicy, Lutyni, Wrocławiu. 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 wykorzystywana była na prowadzenie własnej działalności produkcyjnej. Pozostałą część



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

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. 7000 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.



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, XI 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.

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2023 roku Spółka zamierza dokończyć całość osiedla w Lutyni i tym samym mieć w sprzedaży 136 gotowych mieszkań co w sytuacji wprowadzenia preferencyjnych warunków kredytowych dla nabywców pierwszego mieszkania (kredyt 2%) da jej solidną pozycję na rynku. W 2023 roku jesteśmy w stanie zaoferować gotowe mieszkania co niewątpliwie wpłynie na tempo ich sprzedaży i zyski firmy.

W 2023 Spółka planuje uzyskać PNB na nieruchomości Jagodno, Brochów/Armeńska, Brochów/Kazachstańska i pod koniec III kwartału wprowadzić te osiedla do sprzedaży tak by uzupełnić nasze portfolio o lokalizację we Wrocławiu.

Inwestycja Gorlicka w 2023 zostanie zaktualizowana o wszystkie niezbędne uzgodnienia i w zależności od popytu na rynku Zarząd podejmie decyzję w II kwartale co do ewentualnego wprowadzenia jej do sprzedaży.

W 2023 kontynuowania będzie dzierżawa Sulistrowic oraz sprzedaż działek w Legnicy.

Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla działalności spółki w 2023 roku. Sytuacja rynkowa ulega poprawie pod względem popytu a wprowadzenie programów rządowych niewątpliwie wpłynie na tempo sprzedaży w 2023 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, XI 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.
- Jednostkę zależną – QUARTUS sp. z o.o.
- Jednostkę zależną – Spomasz Produkcja sp. z o.o.

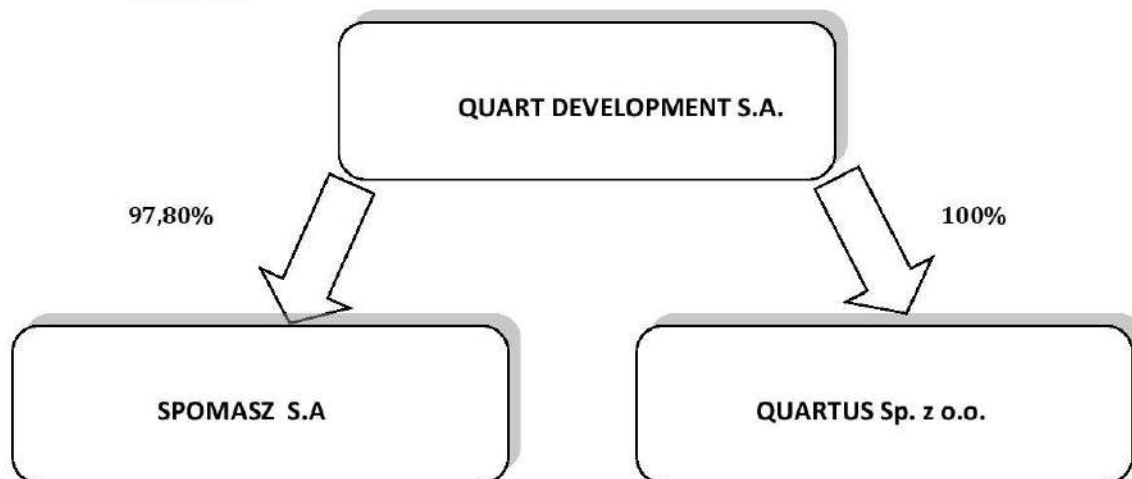
Rok obrotowy 2022 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.



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, XI 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.

2. Struktura

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



Na dzień 31 grudnia 2022 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.



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, XI 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.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

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



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, XI 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.

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.

II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Na dzień 31.12.2022 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, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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

IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło.



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, XI 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.

V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2022 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

AKTYWA		31.12.2022
Aktywa trwałe		3 943 359,95
Rzeczowe aktywa trwałe		3 940 458,78
Aktywa obrotowe		36 543 637,30
AKTYWA RAZEM		40 486 997,25
PASywa		31.12.2022
Kapitał (fundusz) własny		38 380 839,02
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		25 616 056,79
Zysk (strata) netto		1 041 378,06
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 673 219,61
Rezerwy na zobowiązania		340 558,73
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		148 538,83
Zobowiązania krótkoterminowe		1 127 235,05
PASywa RAZEM		40 385 175,84

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2022 – 31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		13 258 932,48
Koszty działalności operacyjnej		13 490 266,60
Zysk (strata) ze sprzedaży		-231 334,12
Pozostałe przychody operacyjne		1 748 382,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 125 524,93
Przychody finansowe		13 782,35
Koszty finansowe		35 710,39
Zysk (strata) brutto		1 103 596,89
Podatek dochodowy		42 129,00
Zysk (strata) netto		1 041 378,06



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, XI 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 31.12.2022 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 3 943 359,95zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 3 940 458,78 .

Na aktywa obrotowe w wysokości 36 543 637,30 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 34 150 860,99zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 19 118 731,66 zł, towary w wysokości 14 780 921,72zł

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 40 486 997,25 zł.

Na dzień 31.12.2021 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 1 673 219,61 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 2022 r. zatrudniała 5 osób.

VIII. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od spółek zależnych

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, XI 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.

IX. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY

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

X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2023 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



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

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

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

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

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Emitenta największy wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: tempo wzrostu PKB, zmiana poziomu wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowe ponoszone przez klientów Spółki, w większości nabywających nieruchomości z wykorzystaniem finansowania dłużnego, zniechęcając do zakupu nieruchomości. Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może wpłynąć na znaczne ograniczenia budżetów konsumentów jak również na zaostrzenie polityki udzielania kredytów na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z działaniami wywołanymi zagrożeniem chorobą COVID-19

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

W związku z zagrożeniem pandemią choroby COVID-19 następują gwałtowne zmiany w prawie oraz obostrzenia przepisów już obowiązujących, które mają i będą miały duży



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

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, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisanie ich do rejestru



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, XI 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.

klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Emitent przed nabyciem gruntu pod budowę przeprowadza całościową analizę gruntu, również pod kątem stabilności geologicznej. Niestety nie ma możliwości zdefiniowania wszystkich uwarunkowań gruntu w pełnym zakresie, wystąpienie niekorzystnych czynników np. takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, czy też niestabilność gruntu może spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów. Nie można wykluczyć, że czynniki te w skrajnym przypadku uniemożliwią realizację projektu zgodnie z przyjętymi przez Emitenta założeniami. Emitent nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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



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, XI 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 opóźnień realizacji projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długotrwałym, gdyż trwa ok. 4 lata. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów. Emitent podpisuje umowę z generalnym wykonawcą, który wykonuje prace budowlane. Istnieje ryzyko niewywiązania się przez generalnego wykonawcę z ustalonego harmonogramu prac, co skutkuje opóźnieniem oddania budynku. Emitent zabezpiecza się przed ww. ryzykiem zapisując w umowach z generalnym wykonawcą kary umowne za nieterminowe wykonanie inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko nienależytego wykonania inwestycji lub bankructwa generalnego wykonawcy. Emitent mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Emitent pełniąc funkcję dewelopera sprawuje kontrolę nad przebiegiem procesu realizacji poszczególnych projektów i w związku z tym, ma możliwość ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów budowy. Wzrost taki jest związany bezpośrednio z dążeniem firm zewnętrznych, które pełnią funkcję generalnych wykonawców, starających się wykorzystywać sprzyjającą dla nich sytuację rynkową, i tym samym podnieść koszty świadczonych przez nich usług. W sytuacji kiedy Spółka, realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców, za zwyczaj jest to generalny wykonawca i jego podwykonawców, Emitent nie ma tym samym wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko związane z czynnikami losowymi

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

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

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



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, XI 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.

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 przykładą dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta

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

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Emitent w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom-przedsiębiorstwom budowlanym. Emitent sprawuje bieżącą kontrolę nad działaniem generalnych wykonawców, lecz Spółka nie może zagwarantować, iż prace te zostaną rzetelnie i terminowo wykonane przez zewnętrzne firmy. W przypadku niewywiązania się podwykonawców z umów, możliwe jest opóźnienie robót lub nieprawidłowe ich wykonanie, które mogą spowodować zwłokę w zakończeniu poszczególnych projektów. W konsekwencji może to doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięcia. Ponadto podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność



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

finansową, co może wpływać na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do zastąpienia wykonawcy innym podmiotem, a taka zmiana wiąże się ze wzrostem kosztów i przesunięciem czasu realizacji projektu co niewątpliwie wpływa na działalność i sytuację oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Obowiązujące przepisy nakładają w równym stopniu na dewelopera, jak i generalnego wykonawcę, obowiązek zapewnienia zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom. W przypadku braku realizacji płatności przez generalnego wykonawcę, inwestor zobowiązany jest do ich zapłaty. Tego typu sytuacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Spółka stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez wybór sprawdzonych i cieszących się dobrą opinią na rynku wykonawców oraz poprzez korzystanie z przywileju polegającym na nie wyrażaniu zgody na zatrudnianie określonych podwykonawców przez generalnego wykonawcę.

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

Emitent częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Emitent nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Emitent będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Emitenta poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Emitent poprzez swoją politykę finansową stara się zminimalizować to ryzyko.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Emitenta gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Emitenta nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.



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, XI 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, XI 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 któregośkolwiek 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 któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, XI 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.

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Emitent jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Emitent może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Emitent dokłada należytej staranności w realizacji projektów deweloperskich, jednakże nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Emitenta na rynku.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu jest lokalizacja nieruchomości w jakiej projekt jest realizowany. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Emitent może zostać zmuszony do obniżenia cen co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Emitenta.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Podczas realizacji projektów deweloperskich konieczne jest uwzględnienie wymogów prawnych i praktycznych w zakresie odpowiedniego uzbrojenia terenu w infrastrukturę. Nieprawidłowo zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą spowodować konieczność dodatkowych nakładów na ich późniejszą realizację. Wpłynąć to może na opóźnienia w realizacji projektu oraz powiększenie jego kosztów, a w konsekwencji gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przed koncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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



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, XI 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.

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, XI 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 2022 R.**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 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 2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 46.416,3 tys. zł oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., wykazujący zysk w wysokości 34,3 tys. zł, zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 34,3 tys. zł, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.411,8 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 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową / statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku 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 2022 r. poz. 1302 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 2022 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 oraz budynków Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł. Budynki amortyzowane 1.137,2 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości uznajemy za istotną. b. Wartość wykazanych udziałów i akcji Na dzień 31 grudnia 2022 roku (pozostaje niezmieniona 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 i akcji, - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo, - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych, - rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów. W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 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 Dotyczy w szczególności: - realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w trakcie procesu doprowadzenia do gotowości sprzedażowej w kwocie 19.118,7 tys. zł, - towarów o wartości 14.780,9 tys. zł stanowiących nabyte grunty z przeznaczeniem na budowy deweloperskie z alternatywnością sprzedaży handlowej. Ryzyko wyceny sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży wykazanych aktywów.	Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy oceny założeń Zarządu szacowanych możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży. Kalkulacja marży ze sprzedaży zakłada osiągnięcie dodatnich wyników. Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów i pozostawienie w sprawozdaniu finansowym bez ich korekty wyceny.
3. Zobowiązania krótko- i długoterminowe wobec jednostek powiązanych Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 13.803,5 tys. zł. Uznaliśmy kwotę zobowiązań jako istotną.	Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności. Oceniliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem kontraktowych terminów płatności.
4. Kapitały własne Kapitały własne wykazano w kwocie 30.998,0 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami	Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 rok

własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki.	
---	--

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 rok

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 zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

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

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 rok

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2022 rok

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



Signed by /
Podpisano
przez:
Bogdan Zegar
Date / Data:
2023-04-18
19:32

Bogdan Zegar

Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 18 kwietnia 2023 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2022 rok i dane porównywalne za 2021 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 2022 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 2022 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 2022 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie internetowej.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2022 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 2022 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączną wartość wynagrodzenia Zarządu w 2022 r. wskazano w sprawozdaniu finansowym.

Członkowie Rady Nadzorczej w 2022 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