

# Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2021 r.

## SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY .....                     | 2  |
| WYBRANE DANE FINANSOWE .....                            | 3  |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021 ..... | 4  |
| SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI .....               | 40 |
| SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....       | 62 |
| OŚWIADCZENIA.....                                       | 71 |
| DANE TELEADRESOWE .....                                 | 71 |

**LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY**

*Wrocław, 21 marca 2022 r.*

*Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,*

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

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

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

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

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

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

*Z poważaniem*

*Zarząd Quart Development S.A.*

**WYBRANE DANE FINANSOWE**

| WYBRANE DANE FINANSOWE                        | PLN        |            | EUR        |           |
|---|------------|------------|------------|-----------|
|   | 2021       | 2020       | 2021       | 2020      |
| Przychody netto ze sprzedaży                  | 14 980 975 | 6 863 625  | 3 272 742  | 1 543 810 |
| Koszty działalności operacyjnej               | 12 242 662 | 6 939 110  | 2 674 530  | 1 560 789 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                    | 2 738 313  | -75 485    | 598 211    | -16 979   |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej      | 2 598 153  | -378 455   | 567 592    | -85 125   |
| Zysk (strata) brutto                          | 2 584 029  | -256 381   | 564 507    | -57 667   |
| Zysk (strata) netto                           | 2 076 297  | -313 708   | 453 588    | -70 561   |
| Aktywa trwale                                 | 7 107 275  | 7 253 734  | 1 545 261  | 1 571 842 |
| Aktywa obrotowe                               | 33 277 901 | 29 763 078 | 7 235 270  | 6 449 484 |
| Aktywa razem                                  | 40 385 176 | 37 016 813 | 8 780 531  | 8 021 325 |
| Kapitał własny                                | 36 339 958 | 34 264 804 | 7 901 022  | 7 424 981 |
| Zobowiązanie krótkoterminowe                  | 3 007 290  | 1 681 896  | 653 844    | 364 457   |
| Zobowiązanie długoterminowe                   | 233 631    | 319 380    | 50 796     | 69 208    |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania        | 3 638 367  | 2 341 835  | 791 052    | 507 462   |
| Pasywa razem                                  | 40 385 176 | 37 016 813 | 8 780 531  | 8 021 325 |
| Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej   | -6 544 257 | 192 400    | -1 429 657 | 43 276    |
| Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej | -192 897   | 4 829 149  | -42 140    | 1 086 203 |
| Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej    | -83 974    | -98 055    | -18 345    | -22 055   |
| Przepływy pieniężne netto razem               | -6 821 129 | 4 923 493  | -1 490 143 | 1 107 423 |

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



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021**

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

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

|  |   |  |            |
|--|---|--|------------|
| Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego  |   | 21.03.2022                                   |            |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie  |   |  |            |
| Data od  | 01.01.2021                                    | Data do                                      | 31.12.2021 |
| Jednostka danych liczbowych  |   |  |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> w złotych  |   | <input type="checkbox"/> w tysiącach złotych |            |
| P_1  | Informacje podstawowe o jednostce dominującej |  |            |
| Nazwa (firma)  |   |  |            |
| QUART DEVELOPMENT S.A.   |   |  |            |
| Siedziba   |   |  |            |
| Województwo  | DOLNOŚLĄSKIE                                  | Powiat                                       | M.WROCŁAW  |
| Gmina  | M.WROCŁAW                                     | Miejscowość                                  | WROCŁAW    |
| Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej  |   |  |            |
| -REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW; KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ; WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH |   |  |            |

|   |         |
|---|---------|
| <b>P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>   |         |
| <b>Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>  |         |
| SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL.FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW<br>QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW   |         |
| <b>Przedmiot działalności</b>   |         |
| NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI<br>WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK   |         |
| Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym   | 97,80 % |
| Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym <i>(opcjonalnie)</i>   | %       |
| <b>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b>  |         |
| Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31grudnia 2021 r.<br>Na dzień 31 grudnia 2021 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o |         |

P\_3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2021 r:

Na dzień 31 grudnia 2021 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada :

97,8 % akcji w SPOMASZ S.A.

100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

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

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



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

**P\_11 Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

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

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

Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym



| <b>Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych</b>   |
|---|
| <p>Nie wprowadzono zmian w grupowaniu operacji w porównaniu z poprzednimi okresami działalności gospodarczej.</p> <p>W sprawozdaniu finansowym wykazuje się zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.</p> <p>Wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.</p> |

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

| <b>Omówienie dokonywania amortyzacji</b>   |
|--|
| <p>Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest na podstawie przepisów podatku dochodowego.</p> <p>Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.</p> <p>Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.</p> |

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
v 1478.2682.1.9

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

| <b>Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych</b>  |
|--|
| <p>Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.</p> <p>Przyjęte zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.</p> <p>Jednostki sporządzały rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.</p> <p>W sprawozdaniu finansowym Jednostki wykazują zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.</p> <p>Wynik finansowy Jednostek za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na ich rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.</p> |

| Pozostałe (opcjonalnie) |
|-------------------------|
|                         |

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
v 1478.2682.1.9

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

P\_14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
v 1478.2682.1.9



QUART DEVELOPMENT S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
BILANS**

sporządzony na dzień: ..... 31.12.2021 .....

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

|            | AKTYWA  | Stan na dzień kończący |               |             | PASYWA   | Stan na dzień kończący |               |
|------------|---|------------------------|---------------|-------------|--|------------------------|---------------|
|            |   | rok bieżący            | rok poprzedni |             |  | rok bieżący            | rok poprzedni |
| <b>A</b>   | <b>Aktywa trwałe</b>  | 7 107 275,00           | 7 253 734,46  | <b>A</b>    | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>  | 36 339 958,39          | 34 264 803,55 |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>  | 0,00                   | 0,00          | <b>I</b>    | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | 12 830 000,00          | 12 830 000,00 |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych  |                        |               | <b>II</b>   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>  | 24 738 609,71          | 25 253 230,72 |
| 2          | Wartość firmy   |                        |               |             | - nadwyżka wartości sprzedaży/cmisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) |                        |               |
| 3          | Inne wartości niematerialne i prawne  |                        |               | <b>III</b>  | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                           |                        |               |
| 4          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne   |                        |               |             | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej  |                        |               |
| <b>II</b>  | <b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>  | 0,00                   | 0,00          | <b>IV</b>   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>                           |                        |               |
| 1          | Wartość firmy - jednostki zależne   |                        |               |             | - tworzone zgodnie z umową/statutem spółki                                       |                        |               |
| 2          | Wartość firmy - jednostki współzależne  |                        |               | <b>V</b>    | <b>Różnice kursowe z przeliczeń</b>  |                        |               |
| <b>III</b> | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>   | 7 084 584,00           | 7 251 578,46  | <b>VI</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>   | -3 304 948,17          | -3 504 719,40 |
| 1          | Środki trwałe   | 6 716 584,00           | 6 883 578,46  | <b>VII</b>  | <b>Zysk (strata) netto</b>   | 2 076 296,85           | -313 707,77   |
| a)         | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)   | 2 156 133,24           | 2 156 133,24  | <b>VIII</b> | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>            |                        |               |
| b)         | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                      | 4 085 387,29           | 4 312 130,67  | <b>B</b>    | <b>Kapitały mniejszości</b>  | 406 850,81             | 410 174,65    |
| c)         | urządzenia techniczne i maszyny   | 147 261,66             | 331,58        | <b>C</b>    | <b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>                                | 0,00                   | 0,00          |
| d)         | środki transportu   | 303 309,65             | 414 982,97    | <b>I</b>    | <b>Ujemna wartość - jednostki zależne</b>  |                        |               |
| e)         | inne środki trwałe  | 24 492,16              | 0,00          | <b>II</b>   | <b>Ujemna wartość - jednostki współzależne</b>                                   |                        |               |
| 2          | Środki trwałe w budowie   | 368 000,00             | 368 000,00    | <b>D</b>    | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                    | 3 638 366,64           | 2 341 834,53  |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie   | 0,00                   | 0,00          | <b>I</b>    | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>   | 340 558,73             | 340 558,73    |
| <b>IV</b>  | <b>Należności długoterminowe</b>  | 0,00                   | 0,00          | <b>1</b>    | <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                          | 0,00                   | 0,00          |
| 1          | Od jednostek powiązanych  |                        |               | <b>2</b>    | <b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>                               | 18 969,32              | 18 969,32     |
| 2          | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              |                        |               |             | - długoterminowa   | 18 969,32              | 18 969,32     |
| 3          | Od pozostałych jednostek  |                        |               |             | - krótkoterminowa  |                        |               |
| <b>V</b>   | <b>Inwestycje długoterminowe</b>  | 0,00                   | 0,00          | <b>3</b>    | <b>Pozostałe rezerwy</b>   | 321 589,41             | 321 589,41    |
| 1          | Nieruchomości   | 0,00                   | 0,00          |             | - długoterminowe   | 321 589,41             | 321 589,41    |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne   |                        |               |             | - krótkoterminowe  |                        |               |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                   | 0,00          | <b>II</b>   | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | 233 631,06             | 319 380,00    |
| a)         | w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 0,00                   | 0,00          | <b>1</b>    | <b>Wobec jednostek powiązanych</b>   |                        |               |

|    |   |               |               |     |   |  |              |        |
|----|---|---------------|---------------|-----|---|--|--------------|--------|
|    | - udziały lub akcje   |               |               | 2   | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                   |  |              |        |
|    | - inne papiery wartościowe  |               |               | 3   | Wobec pozostałych jednostek   | 233 631,06                             | 319 380,00   |        |
|    | - udzielone pożyczki  |               |               | a)  | kredyty i pożyczki  |  |              |        |
|    | - inne długoterminowe aktywa finansowe  |               |               | b)  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   |  |              |        |
| b) | w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | 0,00          | 0,00          | c)  | inne zobowiązania finansowe   | 233 631,06                             | 319 380,00   |        |
|    | - udziały lub akcje   |               |               | d)  | zobowiązania wekslowe   |  |              |        |
|    | - inne papiery wartościowe  |               |               | e)  | inne  |  |              |        |
|    | - udzielone pożyczki  |               |               | III | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | 3 007 289,85                           | 1 681 895,80 |        |
|    | - inne długoterminowe aktywa finansowe  |               |               | 1   | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  | 0,00                                   | 0,00         |        |
| c) | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale             | 0,00          | 0,00          | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 0,00                                   | 0,00         |        |
|    | - udziały lub akcje   |               |               |     | - do 12 miesięcy  | 0,00                                   | 0,00         |        |
|    | - inne papiery wartościowe  |               |               |     | - powyżej 12 miesięcy   |  |              |        |
|    | - udzielone pożyczki  |               |               | b)  | inne  |  |              |        |
|    | - inne długoterminowe aktywa finansowe  |               |               | 2   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00                                   | 0,00         |        |
| d) | w pozostałych jednostkach   | 0,00          | 0,00          | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 0,00                                   | 0,00         |        |
|    | - udziały lub akcje   | 0,00          | 0,00          |     | - do 12 miesięcy  |  |              |        |
|    | - inne papiery wartościowe  |               |               |     | - powyżej 12 miesięcy   |  |              |        |
|    | - udzielone pożyczki  |               |               | b)  | inne  |  |              |        |
|    | - inne długoterminowe aktywa finansowe  |               |               | 3   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  | 2 627 715,87                           | 1 302 321,82 |        |
| 4  | Inne inwestycje długoterminowe  |               |               | a)  | kredyty i pożyczki  |  |              |        |
| VI | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 22 691,00     | 2 156,00      | b)  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   |  |              |        |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 22 691,00     | 2 156,00      | c)  | inne zobowiązania finansowe   | 83 974,47                              | 82 200,00    |        |
| 2  | Inne rozliczenia międzyokresowe   |               |               | d)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 1 703 426,36                           | 1 007 661,60 |        |
|    |   |               |               |     | - do 12 miesięcy  | 1 681 538,98                           | 976 426,22   |        |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>  | 33 277 900,84 | 29 763 078,27 |     | - powyżej 12 miesięcy   | 21 887,38                              | 31 235,38    |        |
| I  | <b>Zapasy</b>   | 25 319 492,81 | 18 127 972,82 |     | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 190 170,00   | 340,00 |
| 1  | Materiały   | 0,00          | 0,00          | f)  | zobowiązania wekslowe   |  |              |        |
| 2  | Półprodukty i produkty w toku   | 9 616 893,56  | 8 491 105,51  | g)  | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 589 364,12                             | 77 795,83    |        |
| 3  | Produkty gotowe   | 307 387,11    | 308 963,38    | h)  | z tytułu wynagrodzeń  | 35 435,67                              | 39 500,51    |        |
| 4  | Towary  | 12 326 665,72 | 9 189 324,29  | i)  | inne  | 25 345,25                              | 94 823,88    |        |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi  | 3 068 546,42  | 138 579,64    | 4   | Fundusze specjalne  | 379 573,98                             | 379 573,98   |        |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>   | 5 181 825,54  | 2 013 338,14  | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | 56 887,00                              | 0,00         |        |
| 1  | Należności od jednostek powiązanych   | 0,00          | 0,00          | 1   | Ujemna wartość firmy  |  |              |        |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:  | 0,00          | 0,00          | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe   | 56 887,00                              | 0,00         |        |
|    | - do 12 miesięcy  | 0,00          | 0,00          |     | - długoterminowe  |  |              |        |
|    | - powyżej 12 miesięcy   |               |               |     | - krótkoterminowe   | 56 887,00                              | 0,00         |        |
| b) | inne  |               |               |     |   |  |              |        |
| 2  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale   | 0,00          | 561 600,00    |     |   |  |              |        |

|     |  |               |               |  |  |   |                             |
|-----|--|---------------|---------------|--|--|---|-----------------------------|
| a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0,00          | 561 600,00    |  |  |   |                             |
|     | – do 12 miesięcy   | 0,00          | 561 600,00    |  |  |   |                             |
|     | – powyżej 12 miesięcy  |               |               |  |  |   |                             |
| b)  | inne   |               |               |  |  |   |                             |
| 3   | Należności od pozostałych jednostek  | 5 181 825,54  | 1 451 738,14  |  |  |   |                             |
| a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 3 234 774,17  | 319 314,26    |  |  |   |                             |
|     | – do 12 miesięcy   | 3 234 774,17  | 319 314,26    |  |  |   |                             |
|     | – powyżej 12 miesięcy  |               |               |  |  |   |                             |
| b)  | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 627 207,95  | 914 244,80    |  |  |   |                             |
| c)  | inne   | 319 843,42    | 218 179,08    |  |  |   |                             |
| d)  | dochodzone na drodze sądowej   |               |               |  |  |   |                             |
| III | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>  | 2 662 959,37  | 9 538 179,00  |  |  |   |                             |
| 1   | Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 2 662 959,37  | 9 538 179,00  |  |  |   |                             |
| a)  | w jednostkach zależnych i współzależnych   | 9 869,65      | 9 869,65      |  |  |   |                             |
|     | – udziały lub akcje  |               |               |  |  |   |                             |
|     | – inne papiery wartościowe   |               |               |  |  |   |                             |
|     | – udzielone pożyczki   | 9 869,65      | 9 869,65      |  |  |   |                             |
|     | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |               |               |  |  |   |                             |
| b)  | w jednostkach stowarzyszonych  | 0,00          | 0,00          |  |  |   |                             |
|     | – udziały lub akcje  |               |               |  |  |   |                             |
|     | – inne papiery wartościowe   |               |               |  |  |   |                             |
|     | – udzielone pożyczki   |               |               |  |  |   |                             |
|     | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |               |               |  |  |   |                             |
| c)  | w pozostałych jednostkach  | 295 230,83    | 349 321,95    |  |  |   |                             |
|     | – udziały lub akcje  |               |               |  |  |   |                             |
|     | – inne papiery wartościowe   |               |               |  |  |   |                             |
|     | – udzielone pożyczki   | 295 230,83    | 349 321,95    |  |  |   |                             |
|     | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |               |               |  |  |   |                             |
| d)  | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 2 357 858,89  | 9 178 987,40  |  |  |   |                             |
|     | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 2 357 858,89  | 9 178 987,40  |  |  |   |                             |
|     | – inne środki pieniężne  |               |               |  |  |   |                             |
|     | – inne aktywa pieniężne  |               |               |  |  |   |                             |
| 2   | Inne inwestycje krótkoterminowe  |               |               |  |  |   |                             |
| IV  | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 113 623,12    | 83 588,31     |  |  |   |                             |
| C   | Należne wpłaty na kapitał podstawowy   |               |               |  |  |   |                             |
| D   | Udziały (akcje) własne   |               |               |  |  |   |                             |
|     | <b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>  | 40 385 175,84 | 37 016 812,73 |  |  | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b> | 40 385 175,84 37 016 812,73 |

QUART DEVELOPMENT

S.A.  
(dane jednostki)**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

| Wiersz   | Wyszczególnienie   | Dane za       |                |
|----------|--|---------------|----------------|
|          |  | rok bieżący   | rok poprzedni  |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          | 14 980 975,20 | 6 863 624,57   |
|          | – od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej                      |               |                |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 11 655 514,91 | 25 725 978,83  |
| II       | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 1 576 060,18  | -19 605 833,24 |
| III      | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               |               |                |
| IV       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 1 749 400,11  | 743 478,98     |
| <b>B</b> | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | 12 242 662,33 | 6 939 109,90   |
| I        | Amortyzacja  | 345 649,03    | 466 152,99     |
| II       | Zużycie materiałów i energii   | 4 395 053,03  | 1 398 049,13   |
| III      | Usługi obce  | 5 361 795,62  | 3 309 531,72   |
| IV       | Podatki i opłaty, w tym:   | 138 262,06    | 189 736,40     |
|          | – podatek akcyzowy   |               |                |
| V        | Wynagrodzenia  | 960 147,97    | 1 097 060,63   |
| VI       | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     | 127 188,32    | 165 357,38     |
|          | – emerytalne   |               |                |
| VII      | Pozostałe koszty rodzajowe   | 72 602,26     | 80 071,37      |
| VIII     | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   | 841 964,04    | 233 150,28     |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>  | 2 738 312,87  | -75 485,33     |
| <b>D</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | 83 267,65     | 308 498,22     |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                 | 13 200,00     | 3 685,93       |
| II       | Dotacje  | 0,00          | 101 812,51     |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 0,00          | 0,00           |
| IV       | Inne przychody operacyjne  | 70 067,65     | 202 999,78     |
| <b>E</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | 223 427,40    | 611 468,20     |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                               | 21 942,78     | 26 619,36      |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 58 018,48     | 435 844,45     |
| III      | Inne koszty operacyjne   | 143 466,14    | 149 004,39     |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>                            | 2 598 153,12  | -378 455,31    |
| <b>G</b> | <b>Przychody finansowe</b>   | 5 609,01      | 148 118,99     |
| I        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:  |               |                |
|          | a) od jednostek powiązanych, w tym:  |               |                |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |               |                |
|          | b) od jednostek pozostałych, w tym:  |               |                |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |               |                |
| II       | Odsetki, w tym:  | 5 609,01      | 122 756,59     |
|          | – od jednostek powiązanych   | 0,00          | 5 324,80       |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     |               |                |
|          | – w jednostkach powiązanych  |               |                |
| IV       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  | 0,00          | 25 362,40      |
| V        | Inne   | 0,00          | 0,00           |
| <b>H</b> | <b>Koszty finansowe</b>  | 19 733,13     | 26 044,46      |
| I        | Odsetki, w tym:  | 19 707,11     | 18 603,96      |
|          | – dla jednostek powiązanych  |               |                |
| II       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                   | 0,00          | 7 440,50       |
|          | – w jednostkach powiązanych  |               |                |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  | 0,00          | 0,00           |
| IV       | Inne   | 26,02         | 0,00           |



|           |   |              |             |
|-----------|---|--------------|-------------|
| <b>I</b>  | <b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>         |              |             |
| <b>J</b>  | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)</b>                                | 2 584 029,00 | -256 380,78 |
| <b>K</b>  | <b>Odpis wartości firmy</b>   | 0,00         | 0,00        |
| <b>I</b>  | Odpis wartości firmy – jednostki zależne  | 0,00         | 0,00        |
| <b>II</b> | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne   |              |             |
| <b>L</b>  | <b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>   | 0,00         | 0,00        |
| <b>I</b>  | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne  |              |             |
| <b>II</b> | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne   |              |             |
| <b>M</b>  | <b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b> |              |             |
| <b>N</b>  | <b>Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)</b>   | 2 584 029,00 | -256 380,78 |
| <b>O</b>  | <b>Podatek dochodowy</b>  | 508 517,00   | 54 788,00   |
| <b>P</b>  | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                              |              |             |
| <b>R</b>  | <b>Zyski (straty) mniejszości</b>   | -784,85      | 2 538,99    |
| <b>S</b>  | <b>Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)</b>  | 2 076 296,85 | -313 707,77 |

QUART DEVELOPMENT  
S.A. ....  
(dane jednostki)

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

jednostka obliczeniowa: ...zł ..

| Wiersz      | Wyszczególnienie   | Dane za       |               |
|-------------|--|---------------|---------------|
|             |  | rok bieżący   | rok poprzedni |
| <b>I.</b>   | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                      | 34 264 803,55 | 34 580 226,32 |
|             | - korekty błędów   |               |               |
| <b>I.a.</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b> | 34 264 803,55 | 34 580 226,32 |
| <b>1.</b>   | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>                       | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| 1.1.        | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                      |               |               |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | - wydania udziałów (emisji akcji)  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   |               |               |
|             | - umorzenia udziałów (akcji)   |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 1.2.        | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| <b>2.</b>   | <b>(uchylony)</b>  |               |               |
| <b>3.</b>   | <b>(uchylony)</b>  |               |               |
| <b>4.</b>   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>                         | 25 253 230,72 | 25 253 230,72 |
| 4.1.        | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego  | -514 621,01   | 0,00          |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  | 0,00          | 0,00          |
|             | - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                   |               |               |
|             | - podziału zysku (ustawowo)  |               |               |
|             | - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                 | 0,00          | 0,00          |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   | 514 621,01    | 0,00          |
|             | - pokrycia straty  | 514 621,01    | 0,00          |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 4.2.        | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                         | 24 738 609,71 | 25 253 230,72 |
| <b>5.</b>   | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>            |               |               |
| 5.1.        | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                             |               |               |
|             | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                           |               |               |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   |               |               |
|             | - zbycia środków trwałych  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 5.2.        | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                     |               |               |

|             |  |               |               |
|-------------|--|---------------|---------------|
| <b>6.</b>   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>                                |               |               |
| <b>6.1.</b> | <b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>                                       |               |               |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| <b>6.2.</b> | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>                                  |               |               |
| <b>7.</b>   | <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>  |               |               |
| <b>8.</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>  | -2 394 310,94 | -2 394 310,94 |
| <b>8.1.</b> | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>   | 0,00          | 0,00          |
|             | - korekty błędów   |               |               |
|             | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości   |               |               |
| <b>8.2.</b> | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                     | 0,00          | 0,00          |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | - podziału zysku z lat ubiegłych   |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| <b>8.3.</b> | <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   | 0,00          | 0,00          |
| <b>8.4.</b> | <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>   | -3 504 719,40 | -2 394 310,94 |
|             | - korekty błędów   |               |               |
|             | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości   |               |               |
| <b>8.5.</b> | <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                   | -3 504 719,40 | -2 394 310,94 |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  | -314 849,78   | -1 110 408,46 |
|             | - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia   | 313 707,77    | 1 108 693,46  |
|             | - inne   | 1 142,01      | 1 715,00      |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   | 514 621,01    | 0,00          |
|             | - pokrycie straty z kapitału zapasowego  | 514 621,01    | 0,00          |
|             | - inne   | 0,00          | 0,00          |
|             | -  |               |               |
| <b>8.6.</b> | <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   | -3 304 948,17 | -3 504 719,40 |
| <b>8.7.</b> | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>  | -3 304 948,17 | -3 504 719,40 |
| <b>9.</b>   | <b>Wynik netto</b>   | 2 076 296,85  | -313 707,77   |
|             | a) zysk netto  | 2 076 296,85  | 0,00          |
|             | b) strata netto  | 0,00          | 313 707,77    |
|             | c) odpisy z zysku  |               |               |
| <b>II.</b>  | <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>  | 36 339 958,39 | 34 264 803,55 |
| <b>III.</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | 36 339 958,39 | 34 264 803,55 |

QUART DEVELOPMENT  
S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021  
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

| Wiersz    | Wyszczególnienie  | Dane za              |                     |
|-----------|---|----------------------|---------------------|
|           |   | rok bieżący          | rok poprzedni       |
| <b>A.</b> | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                      |                     |
| I.        | Zysk (strata) netto   | 2 076 296,85         | -313 707,77         |
| II.       | Korekty razem   | -8 620 553,54        | 506 107,86          |
| 1.        | Zyski (straty) mniejszości  | -784,85              | 2 538,99            |
| 2.        | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności                          |                      |                     |
| 3.        | Amortyzacja   | 345 649,03           | 466 152,99          |
| 4.        | Odpisy wartości firmy   |                      |                     |
| 5.        | Odpisy ujemnej wartości firmy   | 0,00                 | 0,00                |
| 6.        | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych  |                      |                     |
| 7.        | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | -3 927,36            | -116 527,23         |
| 8.        | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej  | -8 742,78            | 5 011,53            |
| 9.        | Zmiana stanu rezerw   | 0,00                 | 0,00                |
| 10.       | Zmiana stanu zapasów  | -7 191 519,99        | 20 195 373,89       |
| 11.       | Zmiana stanu należności   | -3 168 487,40        | -596 702,87         |
| 12.       | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | 1 432 431,04         | -19 453 518,71      |
| 13.       | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | 6 317,19             | -7 324,04           |
| 14.       | Inne korekty z działalności operacyjnej   | -31 488,42           | 11 103,31           |
| III.      | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>  | <b>-6 544 256,69</b> | <b>192 400,09</b>   |
| <b>B.</b> | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                      |                     |
| I.        | <b>Wpływy</b>   | 51 200,00            | 4 995 232,94        |
| 1.        | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | 36 700,00            | 243,90              |
| 2.        | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    | 0,00                 | 0,00                |
| 3.        | Z aktywów finansowych, w tym:   | 0,00                 | 141 288,34          |
|           | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności  |                      |                     |
|           | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                 | 141 288,34          |
|           | - zbycie aktywów finansowych  | 0,00                 | 60 584,50           |
|           | - dywidendy i udziały w zyskach   |                      |                     |
|           | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych  |                      |                     |
|           | - odsetki   | 0,00                 | 80 703,84           |
|           | - inne wpływy z aktywów finansowych   |                      |                     |
| 4.        | Inne wpływy inwestycyjne  | 14 500,00            | 4 853 700,70        |
| II.       | <b>Wydatki</b>  | 244 097,35           | 166 084,15          |
| 1.        | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 224 097,35           | 166 084,15          |
| 2.        | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   | 0,00                 | 0,00                |
| 3.        | Na aktywa finansowe, w tym:   | 0,00                 | 0,00                |
|           | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności  |                      |                     |
|           | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                 | 0,00                |
|           | - nabycie aktywów finansowych   | 0,00                 | 0,00                |
|           | - udzielone pożyczki długoterminowe   |                      |                     |
| 4.        | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym                 |                      |                     |
| 5.        | Inne wydatki inwestycyjne   | 20 000,00            | 0,00                |
| III.      | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                      | <b>-192 897,35</b>   | <b>4 829 148,79</b> |
| <b>C.</b> | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |                      |                     |
| I.        | <b>Wpływy</b>   | 0,00                 | 0,00                |
| 1.        | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |                      |                     |



|             |   |                      |                     |
|-------------|---|----------------------|---------------------|
| 2.          | Kredyty i pożyczki  |                      |                     |
| 3.          | Emisja dłużnych papierów wartościowych                                |                      |                     |
| 4.          | Inne wpływy finansowe   |                      |                     |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>83 974,47</b>     | <b>98 055,39</b>    |
| 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.          | Splaty kredytów i pożyczek  | 0,00                 | 0,00                |
| 5.          | Wykup dłużnych papierów wartościowych                                 |                      |                     |
| 6.          | Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                |                      |                     |
| 7.          | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego               | 83 974,47            | 98 055,39           |
| 8.          | Odsetki   | 0,00                 | 0,00                |
| 9.          | Inne wydatki finansowe  | 0,00                 | 0,00                |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>     | <b>-83 974,47</b>    | <b>-98 055,39</b>   |
| <b>D.</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>       | <b>-6 821 128,51</b> | <b>4 923 493,49</b> |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>             | <b>-6 821 128,51</b> | <b>4 923 493,49</b> |
|             | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych          |                      |                     |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                            | <b>9 178 987,40</b>  | <b>4 255 493,91</b> |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>              | <b>2 357 858,89</b>  | <b>9 178 987,40</b> |
|             | - o ograniczonej możliwości dysponowania                              | 0,00                 | 0,00                |

|  |
|--|
| <b>Nazwa (firma)</b>                   |
| Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A |

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

**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek**

INFORMACJA DODATKOWA SKONSOLIDOWANA ZA ROK 2021

### Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.  
Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19
- b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.  
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19
- c. Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.  
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

#### DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2021 r:

Na dzień 31 grudnia 2021 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

#### STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2021 r

Kapitał składał się na :

- 10 230 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2:1
- 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2021 r wygląda następująco:

| Lp | Akcjonariusz  | Liczba akcji  | % kapitału | Liczba głosów | % głosów |
|----|---|---|------------|---------------|----------|
| 1  | Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.) | 5.440.000 akcji imiennych oraz 312.731 akcji zwykłych na okaziciela | 44,84%     | 11 192 731    | 61,26%   |
| 2  | Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk   | 5.631.334 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela | 43,89%     | 5 631 334     | 44,72%   |

|   |   |  |                |                   |                |
|---|---|--|----------------|-------------------|----------------|
| 3 | Michał Rataj (prezes zarządu)               | 60.000 akcji zwykłych na okaziciela          | 0,47%          | 60.000            | 0,33%          |
| 4 | Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi) | Okolo*1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela | 9,04%          | 1.160.000         | 6,53%          |
| 5 | Janusz Szkirpan (dyrektor)                  | 80.070 akcji zwykłych na okaziciela          | 0,62%          | 80.070            | 0,44%          |
| 6 | Pozostali akcjonariusze                     | Okolo *145.865 akcji zwykłych na okaziciela  | 1,14%          | 145 865           | 0,80%          |
|   | <b>Suma</b>                                 | <b>12.830.000</b>                            | <b>100,00%</b> | <b>18 270 000</b> | <b>100,00%</b> |

\*według szacunków Zarządu Spółki

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

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

| Lp. | Dane finansowe                           | Na dzień 31.12.2021 | Na dzień 31.12.2020 |
|-----|--|---------------------|---------------------|
| 1   | Kapitał własny                           | 36.339,96           | 34.264,80           |
| 2   | Należności długoterminowe                | 0                   | 0                   |
| 3   | Należności krótkoterminowe               | 5.181,82            | 2.013,34            |
| 4   | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 2.357,86            | 9.178,99            |
| 5   | Zobowiązania długoterminowe              | 233,63              | 319,38              |
| 6   | Zobowiązania krótkoterminowe             | 3.007,29            | 1.681,90            |
| 7   | Amortyzacja                              | 345,65              | 466,15              |
| 8   | Przychody netto ze sprzedaży             | 14.980,97           | 6.863,62            |
| 9   | Zysk/strata na sprzedaży                 | 2.738,31            | -75,49              |
| 10  | Zysk/strata na działalności operacyjnej  | 2.598,15            | -378,45             |
| 11  | Zysk/strata brutto                       | 2.584,03            | -256,38             |

|    |                   |          |         |
|----|-------------------|----------|---------|
| 12 | Zysk/strata netto | 2.076,30 | -313,70 |
|----|-------------------|----------|---------|

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwale w wysokości 7.107,27 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwale w wysokości 7.084,58 tys. zł, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 22,69 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 33.277,9 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 25.319,49 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 9.616,89 tys. zł, towary w wysokości 12.326,67 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 307.39 tys. zł. Zaliczki na dostawy 3.068,55 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 40.385,18 tys. zł,

Na dzień 31.12.2021 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 3.638,37 tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego: nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2021 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub unormowania

**1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych**

| Opis  | Wartość brutto     |             |                 |               | Umorzenie          |                    |             |                 | Wartość netto |                    |                    |                    |
|---|--------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | stan na 01-01-2021 | zwiększenia | przebieg. (+/-) | zmniejszenia  | stan na 31-12-2021 | stan na 01-01-2021 | zwiększenia | przebieg. (+/-) | zmniejszenia  | stan na 31-12-2021 | stan na 01-01-2021 | stan na 31-12-2021 |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych        | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| Wartość firmy                               | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| Inne wartości niematerialne i prawne        | 459280,37          | 0,00        | 0,00            | 893,50        | 458386,87          | 459280,37          | 0,00        | 0,00            | 893,50        | 458386,87          | 0,00               | 0,00               |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00        | 0,00            | 0,00          | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <b>Ogółem</b>                               | <b>459280,37</b>   | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>893,50</b> | <b>458386,87</b>   | <b>459280,37</b>   | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>893,50</b> | <b>458386,87</b>   | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |



| 2. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa        |                  |                    |             |              |                    |
|---|------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|
| Nazwa środka trwałego                                   |                  | stan na 01-01-2021 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31-12-2021 |
| Grupa 0 – Grunty  | Wartość początk. | 2 156 133,24       | -           | -            | 2 156 133,24       |
|   | Umorzenie        | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Wartość netto    | 2 156 133,24       | -           | -            | 2 156 133,24       |
| Grupa 1 – budynki i lokale                              | Wartość początk. | 5 455 973,73       | -           | 54 125,39    | 5 401 848,34       |
|   | Umorzenie        | 1 143 843,06       | 181 300,60  | 8 682,61     | 1 316 461,05       |
|   | Wartość netto    | 4 312 130,67       | -           | -            | 4 085 387,29       |
| Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej                     | Wartość początk. | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Umorzenie        | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Wartość netto    | -                  | -           | -            | -                  |
| Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne                    | Wartość początk. | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Umorzenie        | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Wartość netto    | -                  | -           | -            | -                  |
| Grupa 4 – maszyny i urządzenia                          | Wartość początk. | 85 690,37          | 150 390,24  | 5 406,69     | 230 673,92         |
|   | Umorzenie        | 85 358,79          | 3 460,16    | 5 406,69     | 83 412,26          |
|   | Wartość netto    | 331,58             | -           | -            | 147 261,66         |
| Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty | Wartość początk. | 2 839,70           | -           | -            | 2 839,70           |
|   | Umorzenie        | 2 839,70           | -           | -            | 2 839,70           |
|   | Wartość netto    | -                  | -           | -            | -                  |
| Grupa 6 – urządzenia techniczne                         | Wartość początk. | 8 060,62           | -           | -            | 8 060,62           |
|   | Umorzenie        | 8 060,62           | -           | -            | 8 060,62           |
|   | Wartość netto    | -                  | -           | -            | -                  |
| Grupa 7 – środki transportu                             | Wartość początk. | 713 814,66         | 9 224,00    | 16 456,62    | 706 582,04         |
|   | Umorzenie        | 298 831,69         | 120 897,32  | 16 456,62    | 403 272,39         |
|   | Wartość netto    | 414 982,97         | -           | -            | 303 309,65         |
| Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia             | Wartość początk. | 159 561,73         | 64 483,11   | 39 990,95    | 184 053,89         |
|   | Umorzenie        | 159 561,73         | -           | -            | 159 561,73         |
|   | Wartość netto    | -                  | -           | 39 990,95    | 24 492,16          |
| Środki trwałe w budowie                                 | Wartość początk. | 368 000,00         | -           | -            | 368 000,00         |
|   | Umorzenie        | -                  | -           | -            | -                  |
|   | Wartość netto    | 368 000,00         | -           | -            | 368 000,00         |
| <b>Razem</b>  | Wartość początk. | 8 950 074,05       | 224 097,35  | 115 979,65   | 9 058 191,75       |
|   | Umorzenie        | 1 698 495,59       | 305 658,08  | 30 545,92    | 1 973 607,75       |
|   | Wartość netto    | 7 251 578,46       | -           | -            | 7 084 584,00       |
|   |                  |                    |             |              |                    |
|   |                  |                    |             |              |                    |
|   |                  |                    |             |              |                    |
|   |                  |                    |             |              |                    |

6. wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane

Nie występują na dzień 31-12-2021

7. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Jednostki powiązane nie użytkują na podstawie umowy środków trwałych, które nie są amortyzowane przez jednostki. Spółka Quart posiada dwa samochody osobowe w leasingu operacyjnym, który w księgach traktowany jest jak finansowy.

8. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

9. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

| Rezerwy                                    | Stan na 31.12.2020 | zwiększenie | rozwiązanie | Stan na 31.12.2021 |
|--|--------------------|-------------|-------------|--------------------|
| - z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0                  |             | 0           | 0                  |
| - na zobowiązania                          |                    |             |             |                    |
| - na odprawy emerytalne                    | 18.969,32          |             |             | 18.969,32          |
| - na zaległe urlopy                        |                    |             |             |                    |
| - na ryzyko handlowe                       | 321.589,41         |             |             | 321.589,41         |
| <b>Ogółem rezerwy na zobowiązania</b>      | <b>340.558,73</b>  |             | <b>0</b>    | <b>340.558,73</b>  |

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

| Wyszczególnienie                 | Stan na 31.12.2020 | zwiększenie | zmniejszenie | Stan na 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|
| - na należności od dłużników     | 975.035,64         | 58018,48    | 443223,91    | 589.830,21         |
| - na odsetki od należności       |                    | 0,00        | 0            |                    |
| - na koszty sądowe i egzekucyjne |                    | 0,00        |              | 0                  |

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

a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:

- powyżej 1 roku do 3 lat 0

b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:

- powyżej 1 roku do 3 lat 233 631,06 zł

- powyżej 3 lat do 5 lat 0 zł

- powyżej 5 lat 0,00

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Nie występuje.



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

14. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

| Wyszczególnienie  | Stan na           |  | Stan na          |  |
|---|-------------------|--|------------------|--|
|   | 31.12.2021        |  | 31.12.2020       |  |
| <b>1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :</b>         | <b>22691,00</b>   |  | <b>2 159,00</b>  |  |
| a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 22691,00          |  | 2 156,00         |  |
| b) inne rozliczenia długoterminowe :                          | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - opłata patentowa 10 lat                                     | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - koszty sprzedaży Legnica                                    | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - Koszty finansowania zapasów towarów                         | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - koszty finansowania inwestycji w Bielanych                  | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - prowizje od kredytu   | 0,00              |  | <b>0,00</b>      |  |
| <b>2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :</b> | <b>113 623,12</b> |  | <b>83 588,31</b> |  |
| a) Polisy ubezpieczenia                                       | 10 255,01         |  | 11 226,17        |  |
| b) prenumeraty  | 0                 |  | 0                |  |
| c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE                      | 0,00              |  | 0                |  |
| d) Koszty postępowania sądowego                               | 47 874,57         |  | 32 412,07        |  |
| e) pozostałe koszty   | 39 684,03         |  | 21 089,59        |  |
| f) prowizje od kredytu  | 0,00              |  |                  |  |
| g) Koszty podziału działek                                    | 15 809,51         |  | 18 860,48        |  |
|   | <b>0,00</b>       |  | <b>0,00</b>      |  |
| <b>3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:</b>  | 0,00              |  | 0,00             |  |
| a) przychody przyszłych okresów                               |                   |  |                  |  |
| - zaliczki produkcja  | 0,00              |  | 0,00             |  |
| - podwyższenie kwoty roszczenia                               | <b>0,00</b>       |  | 0                |  |

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły.

III.

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

| Przychody ze sprzedaży                   | 2021 r.       | 2020 r.       |
|--|---------------|---------------|
| a) produktów ogółem                      | 723 741,25    | 1 032 197,59  |
| w tym:                                   |               |               |
| - usługi produkcyjnych                   | 0,00          |               |
| - innych przychodów                      | 0,00          |               |
| - usług najmu i dzierżawy, administracji | 723 741,25    | 1 032 197,59  |
| - mieszkań i lokali użytkowych           | 10 979 773,66 | 24 693 781,24 |
| b) towarów i materiałów                  | 1 749 400,11  | 743 478,98    |
| Razem :                                  | 13 452 915,02 | 5 918 131,57  |
| - W tym eksport :                        | 0,00          | 0,00          |

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe  
W 2021 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów  
W 2021 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów .
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zamiechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym  
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2021 r. zaniechanie działalności .
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :  
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby  
W 2021 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska  
W 2021 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 224 097,35 zł

Na rok 2021 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .

#### IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2021 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2021 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

#### V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .

- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostek

powiązanych, należy ujawnić te informacje.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.

- 3) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny. Rachunek przepływów sporządzony metodą pośrednią.

|    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | -6 544 256,69 |
| 2. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -192 897,35   |
| 3. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | -83 974,47    |

- 4) informacje o:
- a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,
- W bilansie skonsolidowanym uwzględniono wszystkie zawarte przez jednostki powiązane umowy.
- b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane.

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

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

| wyszczególnienie                              | Przeciętna liczba zatrudnionych w 2021r. |
|---|--|
| 1. Pracownicy ogółem                          | 4  |
| z tego:                                       |  |
| -na stanowiskach nierobotniczych              | 4  |
| -na stanowiskach robotniczych                 | 0  |
| 2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych | 0  |
| Ogółem zatrudnieni                            | 4  |

- d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno )
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 240 548,77 zł netto
  - osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.

e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno ) , ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W 2021 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :

- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej
- inne usługi poświadczające
- usługi doradztwa podatkowego
- pozostałe usługi

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 r. wynosi netto 5000 zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi : na dzień 31-12-2021 zobowiązania wobec jednostek powiązanych nie występują

Wrocław , 21-03-2022 r.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1 | Strona

---

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

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

---

**2022-03-17**



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



## I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

### Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

### Przedmiot działalności:

- 1) 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu,
- 2) 01.29.Z Uprawa pozostałych roślin wieloletnich,
- 3) 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,
- 4) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i 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,
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,



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

- 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 2021.

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

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

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

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

Spółka wydzierżawiła OSW Sulistrowice podmiotowi zewnętrznemu na okres 10 lat.

## III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.



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



**Sytuacja majątkowa spółki**

| AKTYWA   |  | 31.12.2021    |
|--|--|---------------|
| Aktywa trwałe                                    |  | 10 957 475,99 |
| Rzeczowe aktywa trwałe                           |  | 3 956 284,99  |
| Aktywa obrotowe                                  |  | 32 356 775,27 |
| AKTYWA RAZEM                                     |  | 43 314 251,26 |
| PASywa   |  | 31.12.2021    |
| Kapitał (fundusz) własny                         |  | 30 963 721,81 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy                     |  | 12 830 000,00 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy                       |  | 16 878495,66  |
| Zysk (strata) netto                              |  | 2 107 822,69  |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania           |  | 12 350 529,45 |
| Rezerwy na zobowiązania                          |  | 321 589,41    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego |  | 0             |
| Pozostałe rezerwy                                |  | 321 589,41    |
| Zobowiązania długoterminowe                      |  | 233 631,06    |
| Zobowiązania krótkoterminowe                     |  | 11 738 421,98 |
| PASywa RAZEM                                     |  | 43 314 251,26 |

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT                                |  | 01.01.2021 –<br>31.12.2021 |
|--|--|----------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: |  | 14 462 772,30              |
| Koszty działalności operacyjnej                        |  | 11 557 197,70              |
| Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)                     |  | 2 905 574,60               |
| Pozostałe przychody operacyjne                         |  | 54 152,33                  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)   |  | 2 736 329,99               |
| Przychody finansowe                                    |  | 6 889,96                   |
| Koszty finansowe                                       |  | 126 880,26                 |
| Zysk (strata) brutto (F + G - H)                       |  | 2 616 339,69               |
| Podatek dochodowy                                      |  | 529 052,00                 |
| Zysk (strata) netto (I - J - K)                        |  | 2 107 822,69               |



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

## IV. Władze spółki

### 1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2021 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

### 2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

Przemysław Kruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Rafał Jelonek – Członek Rady Nadzorczej

### 3. Akcjonariat Quart Development S.A.

Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000324518.

Na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

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



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

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

#### 4. Opis działalności

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

#### Przebieg procesu realizacji projektów

Realizacja każdego projektu przebiega wieloetapowo i rozpoczyna się od wyszukania potencjalnych gruntów, nieruchomości i/lub projektów budowlanych. Następnie potencjalny grunt i projekt są poddawane analizie opłacalności inwestycji. Po nabyciu nieruchomości/projektu Spółka zleca przygotowanie dokumentacji projektowej i występuje o uzyskanie pozwolenia na budowę. Quart Development zleca prace budowlane



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

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

#### **Analiza otoczenia konkurencyjnego**

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>. Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m<sup>2</sup> niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m<sup>2</sup>. Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

#### **V. Spółki zależne**

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

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

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

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

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

Konsolidacja metodą pełną.

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

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

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



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



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

Konsolidacja metodą pełną.

#### **VI. Strategia działania**

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok 9000 brutto za m<sup>2</sup>. Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 zł brutto za m<sup>2</sup>, nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 6000 zł brutto za m<sup>2</sup>. Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

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

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

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.



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

9 | Strona

---

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

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

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

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



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

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

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

#### 1. Skład Grupy Kapitałowej

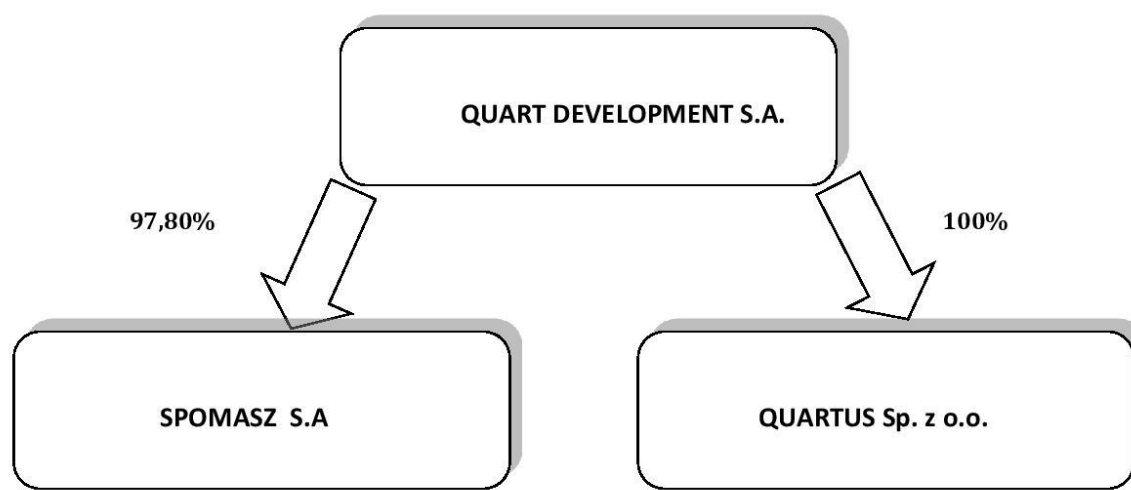
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2021 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

#### 2. Struktura

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku:



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



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

### 3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

#### **QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca**

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

#### **SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna**

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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



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

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

W 2018 roku dokonano sprzedaży nieruchomości SPOMASZ S.A.

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

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupował lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczając 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 przeznaczają je do wynajmu długoterminowego. SPOMASZ S.A. zajmuje się najmem powierzchni biurowych, usługowych, magazynowych w ramach posiadanych nieruchomości.



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

## II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5 440 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 4 790 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

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

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

## III. REPREZENTACJA

### a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

### b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

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



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

#### IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

#### V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

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

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

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



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



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

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

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

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

Na majątku grupy nie występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalność.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest bardzo dobra.

## **VI. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM**

Nie dotyczy.

## **VII. ZATRUDNIENIE**

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2021 r. zatrudniała 5 osób.

## **VIII. FINANSOWANIE**

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

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

## **IX. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY**

Wszystkie akcje i udziały w Grupie Kapitałowej są zrównane w prawach do dywidendy. W ocenie Zarządu jednostki dominującej wypłata dywidendy nie leży w interesie rozwoju



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

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

#### X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

#### XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

#### XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

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

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

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

#### XIII. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych i nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń

##### Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

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

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

##### Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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



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

#### Ryzyko związane z działaniami wywołanymi zagrożeniem chorobą COVID-19

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

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

#### Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych

Działalność Emitenta jest obciążona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

#### Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

Brak stabilności i przejrzystości polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta i podmiotów z grupy kapitałowej do występujących zmian.

#### Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Emitenta z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za nie dozwolone i wpisania ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

#### Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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



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



#### Ryzyko związane z konkurencją

Emitent działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych deweloperów, z którymi emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Emitent ma różnorodną ofertę dla różnej grupy klientów: sprzedaje mieszkania, domy 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 zdrożyć, w trakcie przygotowania inwestycji może okazać się, że nie są policzone dodatkowe koszty np. mocniejsza izolacja wodna budynków, które teoretycznie nie są narażone na zawilgocenia. W rzeczywistości po odkrywkach może okazać się, że pod budynkiem jest ciek wodny, którego nie było na żadnej mapie geologicznej, na podstawie której architekt przygotowywał projekt. Mogą również pojawić się nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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

#### Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

#### Ryzyko związane z czynnikami losowymi

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 terrorystycznych.

#### Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

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

#### Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta



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

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

#### Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

#### Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

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

#### Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

#### Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

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

#### Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

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



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

**Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

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



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



#### Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

#### Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

#### Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

#### Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu zminimalizowania takiego ryzyka Emitent stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

#### Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

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

#### Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

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

#### Ryzyko związane z infrastrukturą

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



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

tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przed koncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

#### Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Emitenta w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

#### Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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

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

**Michał Rataj**

**Prezes Zarządu**

**QUART DEVELOPMENT S.A.**



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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Grupa Kapitałowa Quart Development S.A.  
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA 2021 ROK**

Sporządził:

Bogdan Zegar  
Biegły rewident



**EUREKA AUDITING**  
Sp. z o.o.

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

---

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

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

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której Jednostką dominującą jest Quart Development S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 40.385,2 tys. zł oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., wykazujący zysk w wysokości 2.076,3 tys. zł, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 2.075,2 tys. zł, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6.821,2 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową / statutem Jednostki dominującej.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 1107/15a/2020 w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

---

Jesteśmy od Spółek Grupy 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

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

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

| <b>Kluczowa sprawa badania</b>   | <b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>   |
|--|---|
| <b>1. Wartość majątku trwałego</b><br><b>a. Wycena posiadanych gruntów</b><br>(bez zmiany w roku obrachunkowym)<br>Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł. Budynki amortyzowane 1.227,1 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości uznajemy za istotną. | Zastosowane procedury badania obejmowały:<br>- analizę wyceny wartości gruntu,<br>- identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów<br>- analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych udziałami,<br>- zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec |

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

|   |  |
|---|--|
| <p><b>b. Wartość wykazanych udziałów</b><br/>(bez zmiany w roku obrachunkowym)<br/>Na dzień 31 grudnia 2021 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe wyniosła 6.978,5 tys. zł.<br/>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. Przyjeliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjeliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p> | <p>Spółek powiązanych udziałami,<br/>- rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów.<br/>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanimi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p> |
| <p><b>2. Wycena zapasów</b><br/>Ryzyko to dotyczy w szczególności:<br/>- realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w kwocie 9.616,9 tys. zł,<br/>- wyceny gotowych do sprzedaży wartości mieszkań 12.326,7 tys. zł.<br/>Ryzyko sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży tych realizowanych oraz gotowych aktywów.</p>  | <p>Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy porównania cen kontraktowych na podstawie wstępnych umów z klientami (odbiorcami) mieszkań, jako możliwe do uzyskania przychody ze sprzedaży. Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów bez ich korekty wyceny.</p>   |
| <p><b>3. Należności krótkoterminowe od jednostek pozostałych</b><br/>Wykazana wartość 3.133,6 tys. zł dotyczy bieżących należności handlowych.</p>  | <p>Przeanalizowaliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem obowiązkowego otrzymania płatności.</p>   |
| <p><b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b><br/><b>a. Wobec jednostek powiązanych</b><br/>Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie</p>  | <p>Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności.</p>  |

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

|  |   |
|--|---|
| 9.339,6 tys. zł.<br><b>b. Wobec jednostek pozostałych</b><br>Stanowią wartość 2.398,9 tys. zł jako bieżące zobowiązania.   | Przeanalizowaliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem kontraktowych terminów płatności. |
| <b>5. Kapitały własne</b><br>Kapitały własne wykazano w kwocie 30.963,7 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki. | Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.         |

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

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

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

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

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

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;

- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

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

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

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

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

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

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

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



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

---

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

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

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2021 rok*

---

Bogdan Zegar



Signed by /  
Podpisano przez:  
Bogdan Stefan  
Zegar  
Date / Data:  
2022-03-21 17:20

Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 21 marca 2022 r.

## OŚWIADCZENIA

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 rok i dane porównywalne za 2020 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

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

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

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN