

Raport roczny jednostkowy

za 2020 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2020 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2020	37
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	58
OŚWIADCZENIA.....	65
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	65
DANE TELEADRESOWE	66

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 22 maja 2021 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Przedstawiamy Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2020 rok.

W 2020 r. przychody Spółki wyniosły 6.347 tys. zł. Spółka zanotowała stratę w wysokości 326 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 6.864 tys. zł przychodów i stratę w wysokości 314 tys. zł. Grupa Kapitałowa znacząco zmniejszyła stan zobowiązań, prowadzi działalność przede wszystkim w oparciu o środki własne.

W 2020 r. Quart Development S.A. realizowała inwestycję w Lutyni, w bieżącym roku wprowadzi do sprzedaży 40 mieszkań z tej inwestycji. Planuje także wkrótce wprowadzić do sprzedaży inwestycję Gorlicka, również realizowaną już w 2020 r. W Legnicy Spółka zmierza sprzedać kolejne działki budowlane.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2020	2019	2020	2019
Przychody netto ze sprzedaży	6 347 287	9 872 675	1 427 672	2 296 612
Koszty działalności operacyjnej	6 243 971	10 265 582	1 404 433	2 388 011
Zysk (strata) ze sprzedaży	103 317	-392 907	23 239	-91 399
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-215 552	-380 399	-48 483	-88 490
Zysk (strata) brutto	-279 618	-555 715	-62 894	-129 272
Zysk (strata) netto	-325 682	-526 914	-73 255	-122 572
Aktywa trwale	10 962 786	10 907 104	2 375 571	2 561 255
Aktywa obrotowe	22 279 480	43 354 582	4 827 832	10 180 717
Aktywa razem	33 242 267	54 261 686	7 203 404	12 741 972
Kapitał własny	28 855 899	29 181 582	6 252 904	6 852 549
Zobowiązanie krótkoterminowe	3 741 717	24 577 536	810 808	5 771 407
Zobowiązanie długoterminowe	319 380	179 265	69 208	42 096
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 386 368	25 080 105	950 500	5 889 422
Pasywa razem	33 242 267	54 261 686	7 203 404	12 741 972
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	126 952	-4 225 537	28 555	-982 957
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	51 943	39 733	11 683	9 243
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-1 580 946	-626 446	-355 596	-145 726
Przepływy pieniężne netto razem	-1 402 051	-4 812 251	-315 358	-1 119 440

Zastosowane kursy euro:	2020	2019
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,4459	4,2988
Bilans	4,6148	4,2585

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2020 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.

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

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		17-05-2021	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2020	Data do	31-12-2020
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M.WROCŁAW
Gmina	M.WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	M.WROCŁAW	Gmina	M.WROCŁAW
Ulica	FABRYCZNA	Nr domu	19
Miejscowość	WROCŁAW	Kod pocztowy	53-609
		Poczta	WROCŁAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
4 3 1 1 Z ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

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

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

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.
Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.
Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.
Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.
Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 351)

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:
dla wartości niematerialnych i prawnych:
* portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy
Dla środków trwałych:
* budynki i lokale 2,5 % i 10 %
* Urządzenia techniczne i maszyny w tym:
- komputery 30 %
Środki transportu 20 %
Inne środki 10 %

Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy
b) Inwestycje o charakterze trwałym:
- udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej;
albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych
- pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszoną o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.

c) Inwestycje krótkoterminowe
Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

d) Zapasy
Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniejszej (FIFO).
Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.

e) Należności i zobowiązania.
Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.
Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatkowo ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

f) Środki pieniężne.
Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości przeliczonej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

g) Kapitały.
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.
Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.

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

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

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

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

Ustalenia wyniku finansowego
<p>Wynik finansowy.</p> <p>Na wynik finansowy składa się : wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje metodę porównawczą pomiaru wyniku finansowego.</p> <p>Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. Momentem sprzedaży nieruchomości jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności .W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz wyrobów gotowych.</p> <p>Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to koszt własny sprzedanych towarów, który jest współmierny do przychodów ze sprzedaży.</p> <p>Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.</p> <p>Przychodami finansowymi są należne przychody z operacji finansowych , natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące inwestycji rozpoczętych zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.</p>

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

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

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

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

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: .. z! ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	10 962 786,41	10 907 104,32	A	Kapitał (fundusz) własny	28 855 899,12	29 181 581,54
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 878 495,66	16 878 495,66
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	3 982 130,41	3 901 479,72	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Środki trwałe	3 884 130,41	3 803 479,72		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20		– na udziały (akcje) własne		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 312 682,66	1 400 983,26	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-526 914,12	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	331,58	1 611,50	VI	Zysk (strata) netto	-325 682,42	-526 914,12
d)	środki transportu	414 982,97	244 751,76	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 386 367,60	25 080 104,92
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	I	Rezerwy na zobowiązania	325 270,41	323 304,41
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 681,00	1 715,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
IV	Inwestycje długoterminowe	6 978 500,00	7 001 662,60		– długoterminowe	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	319 380,00	179 264,76
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 978 500,00	7 001 662,60	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	6 978 500,00	6 978 500,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje	6 978 500,00	6 978 500,00	3	Wobec pozostałych jednostek	319 380,00	179 264,76
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	319 380,00	179 264,76

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 741 717,19	24 577 535,75
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	2 532 534,24	3 917 189,16
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	23 162,60		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	23 162,60		– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne	2 532 534,24	3 917 189,16
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 156,00	3 962,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 156,00	3 962,00	b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 209 182,95	20 660 346,59
B	Aktywa obrotowe	22 279 480,31	43 354 582,14	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	17 951 374,83	38 146 693,92	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe	82 200,00	37 213,20
2	Półprodukty i produkty w toku	8 491 105,51	28 153 018,90	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	961 491,25	1 788 598,63
3	Produkty gotowe	308 963,38	351 561,12		– do 12 miesięcy	930 255,87	1 757 363,25
4	Towary	9 051 984,29	9 173 682,33		– powyżej 12 miesięcy	31 235,38	31 235,38
5	Zaliczki na dostawy i usługi	99 321,65	468 431,57	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	340,00	18 716 496,93
II	Należności krótkoterminowe	1 642 596,29	1 000 441,07	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	22 140,00	22 140,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	42 913,07	68 536,36
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 140,00	22 140,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	39 080,85	49 501,47
	– do 12 miesięcy	22 140,00	22 140,00	i)	inne	83 157,78	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		
b)	inne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	561 600,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	561 600,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	561 600,00	0,00		– długoterminowe		
	– powyżej 12 miesięcy				– krótkoterminowe		
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	1 058 856,29	978 301,07				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	81 883,33	191 737,74				
	– do 12 miesięcy	81 883,33	191 737,74				
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	898 224,33	769 252,23				
c)	inne	78 748,63	17 311,10				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 608 117,49	4 138 692,80				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 608 117,49	4 138 692,80				
a)	w jednostkach powiązanych	236 244,19	338 425,78				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	236 244,19	338 425,78				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	54 091,12	80 434,17				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	54 091,12	80 434,17				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 317 782,18	3 719 832,85				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 317 782,18	3 719 832,85				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 391,70	68 754,35				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	33 242 266,72	54 261 686,46				
					PASYWA razem (suma poz. A i B)	33 242 266,72	54 261 686,46

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 347 287,45	9 872 675,21
	– od jednostek powiązanych	18 000,00	18 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	25 209 641,71	4 840 144,38
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-19 605 833,24	4 490 330,83
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	743 478,98	542 200,00
B	Koszty działalności operacyjnej	6 243 970,84	10 265 582,42
I	Amortyzacja	312 885,35	112 227,31
II	Zużycie materiałów i energii	1 364 662,23	2 044 097,99
III	Usługi obce	3 050 084,39	6 611 167,13
IV	Podatki i opłaty, w tym:	157 624,70	145 708,93
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	907 692,63	948 271,08
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	142 695,19	146 652,68
	– emerytalne	67 375,89	69 244,49
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	75 176,07	53 683,01
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	233 150,28	203 774,29
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	103 316,61	-392 907,21
D	Pozostałe przychody operacyjne	292 525,97	95 008,69
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	292 525,97	95 008,69
E	Pozostałe koszty operacyjne	611 394,49	82 500,49
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	26 619,36	56 846,97
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	435 844,45	5 850,40
III	Inne koszty operacyjne	148 930,68	19 803,12
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-215 551,91	-380 399,01
G	Przychody finansowe	60 183,84	33 943,85
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:	34 821,44	33 943,85
	– od jednostek powiązanych	15 674,74	25 511,12
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	25 362,40	0,00
V	Inne		
H	Koszty finansowe	124 250,35	209 259,96
I	Odsetki, w tym:	116 809,85	205 119,16
	– dla jednostek powiązanych	98 235,49	189 200,06
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	7 440,50	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	4 140,80
IV	Inne		
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-279 618,42	-555 715,12
J	Podatek dochodowy	46 064,00	-28 801,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-325 682,42	-526 914,12

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ...?!

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-279 618,42			-555 715,12		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	58 047,13	0,00	58 047,13	4 197,77	0,00	4 197,77
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	173 309,98	0,00	173 309,98
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	162 428,63	0,00	175 882,81	29 167,59	0,00	29 167,59
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	568 334,92	0,00	568 334,92	123 822,98	0,00	123 822,98
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	16 712,81	0,00	16 712,81	40 552,11	0,00	40 552,11
H. Strata z lat ubiegłych	137 082,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	222 590,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	42 292,00			0,00		

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
(dane jednostki)

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

sporządzone za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	29 181 581,54	29 708 495,66
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	29 181 581,54	29 708 495,66
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	16 878 495,66	16 794 714,73
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	83 780,93
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	83 780,93
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- PODZIAŁ ZYSKU PONAD POKRYTĄ STRATĘ Z LAT POPRZEDNICH	0,00	83 780,93
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 878 495,66	16 878 495,66
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-890 978,52
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-890 978,52
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-890 978,52
	a) zwiększenie (z tytułu)	-526 914,12	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	526 914,12	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	890 978,52
	- ZYSK 2017	0,00	0,00
	- ZYSK 2018	0,00	890 978,52
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-526 914,12	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-526 914,12	0,00
6.	Wynik netto	-325 682,42	-526 914,12
	a) zysk netto	0,00	0,00
	b) strata netto	325 682,42	526 914,12
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	28 855 899,12	29 181 581,54
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	28 855 899,12	29 181 581,54

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

QUART DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
(dana jednostki) (metoda pośrednia) jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-325 682,42	-526 914,12
II.	Korekty razem	452 634,69	-3 698 623,17
1.	Amortyzacja	312 885,35	112 227,31
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	81 841,25	159 490,91
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-17 921,90	56 846,97
5.	Zmiana stanu rezerw	-1 966,00	-31 214,00
6.	Zmiana stanu zapasów	20 195 319,09	-4 178 234,40
7.	Zmiana stanu należności	-642 155,22	3 026,27
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-19 496 150,44	184 702,52
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 831,35	-9 651,12
10.	Inne korekty	27 613,91	4 182,37
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	126 952,27	-4 225 537,29
B.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	208 440,83	1 279 543,56
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	86 585,37
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	61 869,16	183 926,42
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	61 869,16	183 926,42
-	zbycie aktywów finansowych	60 584,50	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsutki	1 284,66	183 926,42
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	146 571,67	1 009 031,77
II.	Wydatki	156 497,97	1 239 810,57
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	156 497,97	1 310,57
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	1 500,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	1 500,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	1 500,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	1 237 000,00
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	51 942,86	39 732,99
C.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 500 000,00	850 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	2 500 000,00	850 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	4 080 945,80	1 476 446,31
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	3 600 000,00	1 350 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Platności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	98 055,39	58 731,23
8.	Odsutki	382 890,41	67 715,08
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 580 945,80	-626 446,31
D.	Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-1 402 050,67	-4 812 250,61
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 719 832,85	8 532 083,46
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	2 317 782,18	3 719 832,85
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

INFORMACJA DODATKOWA 2020

QUART DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2020

DODATKOWE INFORMACJE ORAZ OBJAŚNIENIA

Ustęp 1 (OBJAŚNIENIA DO BILANSU)

- 1 Szcegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;
- a) Wartości niematerialne i prawne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020			443 625,82		443 625,82
Przychody	Zakupy				
	Przemieszczenia				
	Pozostałe przychody				
Rozchody	Sprzedaż				
	Przemieszczenia				
	Darowizny				
	Sprzedaż				
Likwidacja					
B.Z. 31.12.2020			443 625,82		443 625,82

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2020			443 625,82		443 625,82
	Amortyzacja				
	Przemieszczenia				
	Sprzedaż				
	Likwidacja				
	Pozostałe rozchody				
B.Z. 31.12.2020			443 625,82		443 625,82
Wartość netto					
B.O. 01.01.2020					
B.Z. 31.12.2020					

b) Rzeczowe aktywa trwałe :

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020	2 156 133,20	1 791 451,44	54 337,29	414 200,61	134 981,55
Przychody	Zakupy		23 052,60	283 157,43	
	Aport				
	Ujawnienie środków trwałych				
	Nieodpłatne przejęcie środków trwałych				
	Przemieszczenia				
	Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)				
	Pozostałe przychody				
Rozchody	Sprzedaż	54 125,39			
	Likwidacja				
	Straty losowe				
	Sprzedaż zorganizowanej części jednostki				
	Pozostałe rozchody				
B.Z. 31.12.2020	2 156 133,20	1 737 326,05	77 389,89	697 358,04	134 981,55

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie			Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020	98 000,00				4 649 104,09
Przychody	Zakupy				306 210,03
	Aport				
	Ujawnienie środków trwałych				
	Nieodpłatne przejęcie środków trwałych				
	Przemieszczenia				
	Sprzedaż				54 125,39
Rozchody	Likwidacja				
	Sprzedaż zorganizowanej części jednostki				
	Pozostałe rozchody				
B.Z. 31.12.2020	98 000,00				4 901 188,73

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Inne środki trwałe
Umorzenie					
B.O. 01.01.2020		390 468,18	52 725,79	169 448,85	134 981,55
Amortyzacja		42 181,24	24 332,52	112 926,22	
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż		8 006,03			
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2020		424 643,39	77 058,31	282 375,07	134 981,55

	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2020	2 156 133,20	1 400 983,26	1 611,50	244 751,76	
B.Z. 31.12.2020	2 156 133,20	1 312 682,66	331,58	414 982,97	

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Zmniejszenia					
B.O. 01.01.2020					747 624,37
Amortyzacja					179 439,98
Amortyzacja środków trwałych przyjętych w leasing finansowy					
Sprzedaż					8 006,03
Likwidacja					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2020					919 058,32

	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość netto					
B.O. 01.01.2020	98000,00				3901479,72
B.Z. 31.12.2020	98000,00				3982130,41

c) Inwestycje długoterminowe :

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020			7 001 662,60		7 001 662,60
Przychody					
Zakupy					
Przemieszczenia					
Aktualizacja wyceny środków trwałych (art. 31)					
Pozostałe przychody					
Rozchody					
Sprzedaż			(23 162,60)		(23 162,60)
Likwidacja					
Przemieszczenia					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2020			6 978 500,00		6 978 500,00

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2020					
Amortyzacja					
Aktualizacja wyceny					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Likwidacja					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2020					

Wartość netto					
B.O. 01.01.2020			7 001 662,60		7 001 662,60
B.Z. 31.12.2020			6 978 500,00		6 978 500,00

d) Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych :

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020	6 978 500,00				6 978 500,00
Przychody	Zakupy				
	Przemieszczenia				
	Pozostałe przychody				
Rozchody	Sprzedaż				
	Przemieszczenia				
	Darowizny				
	Pozostałe rozchody				
B.Z. 31.12.2020	6 978 500,00				6 978 500,00

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Umorzenie					
B.O. 01.01.2020					
Amortyzacja					
Przemieszczenia					
Sprzedaż					
Darowizny					
Pozostałe rozchody					
B.Z. 31.12.2020					

Wartość netto

B.O. 01.01.2020	6 978 500,00				6 978 500,00
B.Z. 31.12.2020	6 978 500,00				6 978 500,00

e) Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach :

	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020	23 162,60				23 162,60
Przychody	Zakupy				
	Przemieszczenia				
	Aktualizacja wyceny				
	Pozostałe przychody				
Rozchody	<i>Sprzedaż</i>	(23 162,60)			(23 162,60)
	<i>Likwidacja</i>				
	<i>Przemieszczenia</i>				
	<i>Aktualizacja wyceny</i>				
B.Z. 31.12.2020					

f) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Inne rozliczenia międzyokresowe			Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2020	3 962,00				3 962,00
Przychody	Zwiększenia	2 156,00			2 156,00
	Przemieszczenia				
	Pozostałe przychody				
	<i>Zmniejszenia</i>	(3 962,00)			
Rozchody	<i>Przemieszczenia</i>				
	<i>Darowizny</i>				
	<i>Pozostałe rozchody</i>				
B.Z. 31.12.2020	2 156,00				3 962,00

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

7	Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego	
a)	Odpisy aktualizujące wartość należności	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	78 930,98
	Zwiększenia	5 850,40
	Rozwiązanie	
	<u>Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu</u>	<u>84 781,38</u>
b)	Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek powiązanych	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	Do 1 miesiąca	22 140,00
	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	22 140,00
	Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	
	Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	
	Powyżej 1 roku	
	<u>Stan należności brutto</u>	<u>22 140,00</u>
	Utworzone odpisy	
	<u>Stan należności netto</u>	<u>22 140,00</u>
	Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek „w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	Do 1 miesiąca	
	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	
	Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	
	Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	
	Powyżej 1 roku	
	<u>Stan należności brutto</u>	<u>561 600,00</u>
	Utworzone odpisy	
	<u>Stan należności netto</u>	<u>561 600,00</u>
	Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według daty powstania od jednostek niepowiązanych	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	Do 1 miesiąca	197 588,14
	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	
	Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	
	Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	
	Powyżej 1 roku	
	<u>Stan należności brutto</u>	<u>78 930,98</u>
	Utworzone odpisy	276 519,12
	<u>Stan należności netto</u>	<u>84 781,38</u>
c)	Należności dochodzone na drodze sądowej	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	Stan należności brutto	
	Utworzone odpisy	
	<u>Stan należności netto</u>	<u>81 883,33</u>

8

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

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

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2020 przedstawia się następująco:

	ilość akcji	cena jednej akcji	wartość akcji	%
Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5 440 000 akcji imiennych oraz 312.731 akcji zwykłych na	1,00	5 752 731,00	61,26
Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	5631334 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	5 631 334,00	30,82
Michał Rataj (prezes zarządu)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	60 000,00	0,33
Janusz Skirpan (dyrektor)	80.070 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	80 070,00	0,44
Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 160 000 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	1 160 000,00	6,35
Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,00	145 865,00	0,80
	12 830 000,00		12 830 000,00	100,00

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

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

9

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

10

Propozycja podziału zysku / pokrycia straty

Zarząd Spółki proponuje poniesioną stratę pokryć zyskami wypracowanymi w kolejnych latach działalności.

11

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

Zmiana stanu rezerw

	31-12-2020	31-12-2019
Stan rezerw na początek okresu	323 304,41	354 518,41
Zwiększenia	3 681,00	1 715,00
Wykorzystanie		
Rozwiązanie	1 715,00	32 929,00
Stan rezerw na koniec okresu	325 270,41	323 304,41

12

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

Struktura czasowa zobowiązań długoterminowych

	Wobec pozostałych jednostek				Razem
	Wobec jednostek powiązanych	kredyty i pożyczki	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	inne zobowiązania finansowe	
B.Z. 31.12.2019					
do 1 roku					
od 1 do 3 lat				256 077,84	256 077,84
od 3 do 5 lat				63 302,16	63 302,16
od 5 do 10 lat					
B.Z. 31.12.2020				319 380,00	319 380,00

Struktura czasowa zobowiązań krótkoterminowych

	Wobec jednostek powiązanych					
	kredyty i pożyczki	z tytułu dostaw i usług	zaliczki otrzymane na dostawy	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	z tytułu wynagrodzeń	inne
B.Z. 31.12.2019	3 917 189,16					
do 1 roku	2 532 534,24					
od 1 do 3 lat						
od 3 do 5 lat						
od 5 do 10 lat						
B.Z. 31.12.2020	2 532 534,24					
				Razem		2 532 534,24

Wobec pozostałych jednostek						
	Inne zobowiązania finansowe	z tytułu dostaw i usług	zaliczki otrzymane na dostawy	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		inne
				z tytułu wynagrodzeń		
B.Z. 31.12.2019		1 788 598,63	18 716 496,93	68 536,36	49 501,47	
do 1 roku	82 200,00	930 255,87	340,00	42 913,07	39 080,85	83 157,78
od 1 do 3 lat		31 235,38				
od 3 do 5 lat						
powyżej 5 lat						
B.Z. 31.12.2020	82 200,00	961 491,25	340,00	42 913,07	39 080,85	83 157,78
					Razem	1 209 182,95

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

Nie występują.

14 Rozliczenia międzyokresowe

a) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2020
Koszty rozliczne w czasie w tym:	
Polisy	10 375,83
Koszty podziału działek 7	18 860,48
Koszty do refaktur	2 467,11
Koszty postępowań sądowych	32 412,07
Pozostałe koszty	12 940,32
Razem	77 055,81

b) Bierne rozliczenia międzyokresowe w jednostce nie występują

15 W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową -

Zobowiązania z tytułu leasingu łącznie 401 580 ,00 zł
wykazano w poz. PASYWÓW

B.II.3 c	319 380,00
B.III.3 c	82 200,00

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

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

Ustęp 2 (OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Przychody ze sprzedaży usług		
Kraj	25 209 641,71	4 840 144,38
Eksport		
	25 209 641,71	4 840 144,38
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	743 478,98	542 200,00
Eksport		
	743 478,98	542 200,00
	25 953 120,69	5 382 344,38

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

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

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

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

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

a)	Struktura podatku dochodowego od osób prawnych		
		01.01.2020 -	
		<u>31.12.2020</u>	
	Wynik finansowy brutto	-279 618,42	
	Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	714 050,74	
	<i>Koszty rodzajowe NKUP</i>	<i>175 882,81</i>	
	<i>Podatek VAT NKUP</i>	<i>4 588,29</i>	
	<i>Pozostałe koszty NKUP</i>	<i>157 840,34</i>	359 672,38
	<i>Niewypłacone wynagrodzenia</i>	<i>2 110,40</i>	
	<i>Niezapłacone składki ZUS</i>	<i>11 343,78</i>	
	Koszty zespołu kant 7 NKUP	554 880,74	
	<i>Odsetki NKUP</i>	<i>103 615,05</i>	
	<i>Pozostałe koszty operacyjne NKUP</i>	<i>15 421,24</i>	
	<i>Odpisy aktualizujące NKUP</i>	<i>435 844,45</i>	
	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	<u>16 712,81</u>	
	Przychody nie zaliczane do podlegających opodatkowaniu	58 047,13	
	Naliczone odsetki NPO	32 684,73	
	Pozostałe przychody operacyjne NPO (rozwiązane rezerwy NKUP)	25 362,40	
	Przychody stanowiące przychody podatkowe bieżącego roku	<u> </u>	
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	<u>359 672,38</u>	
	Straty z lat poprzednich do rozl.	<u>137 082,23</u>	
	Strata podatkowa / Dochód do opodatkowania	<u>222 590,15</u>	
	Podatek dochodowy bieżący	<u>42 292,00</u>	

c) Podatek dochodowy odroczony 3 772,00

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

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

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

W roku 2020 spółka poniosła nakłady na zakup środków trwałych w kwocie 200 427,97 zł

Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2021 roku.

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

Ustęp 3 (KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY)

Nie wystąpiły transakcje w walutach obcych.

Ustęp 4 (OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Struktura środków pieniężnych

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie	38 136,22	68 271,41
Środki pieniężne w banku na rachunku ZFŚS		
Lokaty bankowe dłuższe niż trzy miesięczne	2 279 495,59	3 651 545,04
Środki pieniężne w banku	150,37	16,10
Środki pieniężne na rachunku VAT		
Razem	2 317 782,18	3 719 832,55

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2020	2019
Odsetki zrealizowane otrzymane	65 701,25	
Odsetki zrealizowane zapłacone	-1 014,28	
Odsetki od pożyczek udzielonych naliczone	-15 379,99	
Odsetki od pożyczek otrzymanych naliczone	32 534,27	
Razem odsetki	81 841,25	
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2020	2019
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 681,00	1 715,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
Razem	325 270,41	323 304,41
Zmiana stanu	1 966,00	-3 121,00
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2020	2019
Ogółem zapasy	17 951 374,83	38 146 693,92
Koszty zakupu		
Aktualizacja wyceny zapasów		
Razem	17 951 374,83	38 146 693,92
Zmiana stanu, w tym:	20 195 319,09	-4 178 234,40
Zmiana		
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2020	2019
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	22 140,00	22 140,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	561 600	
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	1 058 856,29	978 301,07
Razem należności	1 642 596,29	1 000 441,07
Zmiana stanu należności	-642 155,22	197 556,59
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2020	2019
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	1 209 182,95	20 705 333,39
Fundusze specjalne		
Razem zobowiązania, w tym:	1 209 182,95	20 705 333,39
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych		
Zobowiązania z działalności operacyjnej	1 209 182,95	20 705 333,39
Zmiana stanu zobowiązań	-19 496 150,44	184 702,52
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2019	2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 156,00	3 962,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 391,70	68 754,35
Razem	79 547,70	72 716,35
1. Zmiana stanu	-6 831,35	-9 651,12
Ujemna wartość firmy		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)		
Razem		
2. Zmiana stanu		
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	-6 831,35	-9 651,12

Pozycja A.II.10. Inne korekty	2020	2019
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)		
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)		
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)		
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)		
Odpiśnięcie wartości środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego		
Wycena bilansowa wartości akcji Biomaxima	25 362,40	4140,8
Pozostałe	2251,51	41,57
Razem	27 613,91	4 182,37
Zmiana stanu	27 613,91	4 182,37
Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2020	2019
Środki pieniężne w kasie	38 136,22	68 271,41
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 279 645,96	3 651 561,44
Lokaty bankowe do 3 miesięcy		
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym		
– czeki		
– weksle		
– inne		
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	2 317 782,18	3 719 832,85
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-1 402 050,67	-4 812 250,61
Wycena bilansowa środków pieniężnych		
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		1 964 622,88

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

1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki - nie wystąpiły

Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez

2 Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy na stanowiskach nirobotniczych	3,00	3,00	6,00
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	3,00	3,00	6,00

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

Wynagrodzenia należne osobą wchodzącym w skład organów zarządzających wyniosły 169 954,26 zł.

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

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

5 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym - za rok obrotowy wynagrodzenie biegłego rewidenta wyniosło 6 000 zł

Ustęp 6 (OBJAŚNIENIE NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ)

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

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

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

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

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

Ustęp 7 (OBJAŚNIENIA POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH)

Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej:

1

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi:

Koszt dotyczące najmu pomieszczeń biurowych w roku 2020 65 625,60 zł netto

Przychody z tytułu najmu pom. biurowego w roku 2020 18000 zł netto

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

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

QUARTUS SP. Z O.O., UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 100%

Ustęp 8 (INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓŁEK)

Objaśnienia nie dotyczą Spółki

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

Ustęp 9 (POWAŻNE ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI)

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

Ustęp 10 (INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIAJĄCE OCENĘ JEDNOSTKI)

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

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

Wrocław, dnia 17-05-2021

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

Ewa Olszewska

(Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK 2020

1 | Strona

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁKI ZA ROK 2020 oraz SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.**

(za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.)

2020-05-17



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 2020.

W 2020 roku w Legnicy wprowadzono do sprzedaży kolejne tereny budowlane. Działalność spółki w tym zakresie sprowadza się do sprzedaży wyłącznie działek budowlanych.

W zakresie inwestycji w Lutyni obejmującej budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i budynków wielorodzinnych oddano 2 budynki szeregowe w ilości 40 mieszkań oraz rozpoczęto budowę kolejnych 40 mieszkań

Ponadto Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji we Wrocławiu przy ulicy Gorlickiej. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań to ok 1250 m².

W zakresie nieruchomości położonej w Obornikach Śląskich wystąpiono o pozwolenia na budowę infrastruktury

III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2020 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C 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		31.12.2020
Aktywa trwałe		10 963 122,30
Rzeczowe aktywa trwałe		3 982 130,41
Aktywa obrotowe		22 279 149,46
AKTYWA RAZEM		33 242 271,76
PASYWA		31.12.2020
Kapitał (fundusz) własny		28855904,16
Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy		16 878495,66
Zysk (strata) netto		- 325 677,38
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 386367,60
Rezerwy na zobowiązania		325270,41
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3681
Pozostałe rezerwy		321 589,41
Zobowiązania długoterminowe		319380
Zobowiązania krótkoterminowe		3741717,19
PASYWA RAZEM		33 242 271,76

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2020 – 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		6 347287,45
Koszty działalności operacyjnej		6243970,84
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)		103 316,61
Pozostałe przychody operacyjne		292525,97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)		- 215551,91
Przychody finansowe		60183,84
Koszty finansowe		124 250,35
Zysk (strata) brutto (F + G - H)		- 279618,42
Podatek dochodowy		46 064
Zysk (strata) netto (I - J - K)		- 325682,42



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. Farzad Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2020 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2020 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 sporządzenia raportu kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C oraz 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

Na dzień 31.12.2020 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 oraz 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11 051 358	47,92%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4 790 000 akcji imiennych oraz 733 546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10 313 546	44,72%
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60 000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1 500 000	6,50%
5	Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,05%	135 096	0,59%
	Razem	12 830 000	100,00%	23 060 000	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 jednorodzinną lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.



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.

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

Analiza otoczenia konkurencyjnego

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

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



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 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 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.

„SPOMASZ” S.A. zatrudnia 3 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Na koniec 2020 wartość aktywów trwałych w spółce wynosiła 12 052 279,45 na co składała się nieruchomość oraz gotówka wobec takiej wartości nie ma konieczności tworzenia odpisów aktualizacyjnych.

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 6700 brutto za m². Rozrzut cen jest pomiędzy 5900 – 8500 zł brutto za m², nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 6000 zł brutto za m². Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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



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.

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.

W Legnicy strategia spółki na 2021 rok opiera się na dalszej sprzedaży działek budowlanych.

W 2021 roku w zakresie inwestycji w Lutyni spółka kontynuuje budowę i wprowadzi do sprzedaży 2 budynków szeregowych dwulokalowych o liczbie 40 mieszkań.

W zakresie inwestycji Gorlicka spółka zmierza w II kwartale 2021 wprowadzić inwestycję do sprzedaży.

Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości SPOMASZ SA zarząd przeznaczy na budowę bazy gruntów w różnych lokalizacjach.

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

W dalszym ciągu Zarząd ma zamiar kontynuować ograniczanie kosztów działalności OWŚ Sulistrowiczki i usprawniać bazę hotelową.



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.

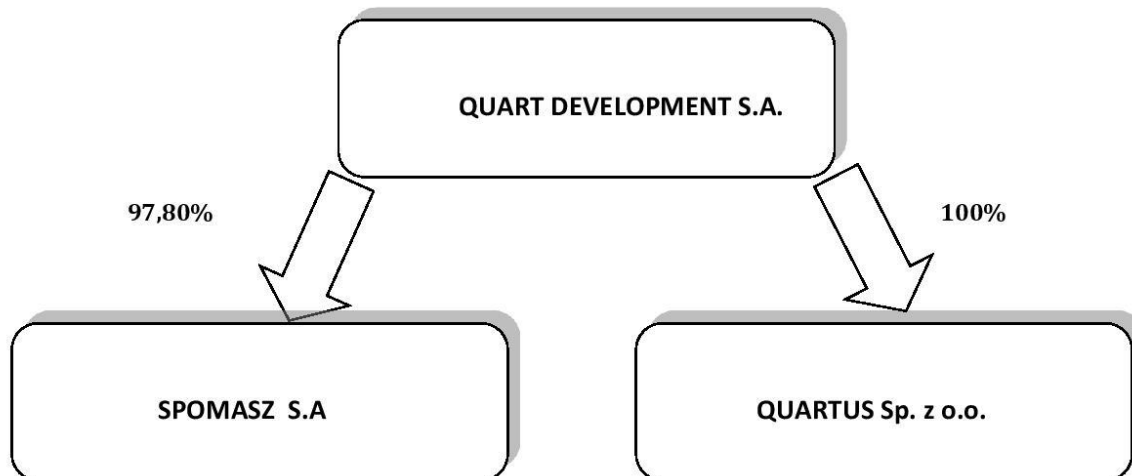
Rok obrotowy 2020 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura



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.

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2020 roku:



Na dzień 31 grudnia 2020 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.



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

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

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



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.

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.
- c. **działalność turystyczna** - część przychodów spółki dominującej generuje branża turystyczna. Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

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 i prawa głosu na dzień 31.12.2018 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 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11 051 358	47,92%



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.

2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4 790 000 akcji imiennych oraz 733 546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10 313 546	44,72%
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60 000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia)	1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1 500 000	6,50%
5	Pozostali akcjonariusze	135 096 akcji zwykłych na okaziciela	1,05%	135 096	0,59%
	Razem	12 830 000	100,00%	23 060 000	100,00%

III. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

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

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

IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

V. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2020 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:



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.

1	Kapitał własny	34 264803,55
2	Należności długoterminowe	0,00
3	Należności krótkoterminowe	2013338,14
4	Zobowiązania długoterminowe	319 380
5	Zobowiązania krótkoterminowe	1 681 895,80
6	Amortyzacja	466 152,99
7	Przychody netto ze sprzedaży	6 863 624,57
8	Zysk/strata na sprzedaży	-75485,33
9	Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 378455,31
10	Zysk/strata brutto	- 25638078
11	Zysk/strata netto	-313 707,77

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2020 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 7 254 070,35 zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 7 251 578 ,46 i inwestycje długoterminowe w wysokości 0 zł .

Na aktywa obrotowe w wysokości 29 762 742,38 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 18 127 972,82 zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 8 491 105,51 zł, towary w wysokości 9 189 324,29 zł

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 37 016 812,73zł.

Na dzień 31.12.2020 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 2 341 834,53 zł z czego 340 zł to zaliczki otrzymane na dostawy i usługi.

Na majątku grupy nie występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalność.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.



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

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

Nie dotyczy.

VII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2020 r. zatrudniała 8 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 spółki dlatego też nie będzie wnioskował o jej wypłatę. Głównym celem spółek jest rozwój w oparciu o wszelkie źródła kapitału w tym zysk pozostawiony w spółce.

X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XII.

XIII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2021 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji w Lutyni i oraz wprowadzić do sprzedaży inwestycje we Wrocławiu na ul: Gorlickiej

Dodatkowo Spółka Dominująca zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie poprzez kolejne podziały nieruchomości i sprzedaż działek Budowlanych .



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.

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd kontynuuje przekształcenie spółki w spółka zajmującą się administrowaniem nieruchomościami.

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

VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Spółki w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Spółki 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 Spółki.

Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych (ustawy, rozporządzenia)

Działalność Spółki 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. Spółka stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

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 Spółki z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisania ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Spółka 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 Spółkę założeniami. Spółka nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

Ryzyko związane z konkurencją

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



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 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, wzrostu kosztów kredytu. W trakcie przygotowania inwestycji może okazać się, że nie są policzone dodatkowe koszty np. mocniejsza izolacja wodna budynków, które teoretycznie nie są narażone na zawilgocenia. W rzeczywistości po odkrywkach może okazać się, że pod budynkiem jest ciek wodny, którego nie było na żadnej mapie geologicznej, na podstawie której architekt przygotowywał projekt. Mogą również pojawić się nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

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. Spółka 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. Spółka 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. Spółka mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Spółka 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. Spółka realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców (zazwyczaj jest to generalny wykonawca i jego podwykonawcy), co powoduje, że Spółka nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

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 okazać się nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszona do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykłada dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

Spółka inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Spółki w nabycie gruntów może przyczynić się do utraty płynności finansowej Spółki. Istnieje ryzyko, że wówczas banki nie udzielały 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. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera jakość pracy kadry kierowniczej. Należy mieć świadomość, że ewentualna utrata niektórych kluczowych pracowników będzie miała negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i gospodarczą Spółki. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Spółki mogłoby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka 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 Spółki.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

Po rejestracji akcji serii D w rękach akcjonariuszy, posiadaczy akcji serii A i B, pozostają akcje dające łącznie 84,80% udziału w kapitale Spółki i jednocześnie 91,54% głosów na WZA. Oznacza to, że nadal od ich decyzji będą zależeć kierunki rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych



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.

Spółka w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom- przedsiębiorstwom budowlanym. Spółka 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 Spółki.

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 Spółki. 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
Spółka częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Spółka nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Spółka będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Spółki poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Spółka 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 Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Spółki nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi
Istotnym czynnikiem ryzyka w realizacji inwestycji Spółki jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka 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 Spółki i jego wynik finansowy.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółki 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 Spółki, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczeniwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich
Spółka, realizując projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych generalnych wykonawców i podwykonawców, nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych (cena materiałów, ceny usług) i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

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



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 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 Spółka stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Spółka jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Spółka może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Spółka dokłada należytej staranności w realizacji projektów deweloperskich, jednakże nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Spółki 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 Spółki, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Spółka może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Podczas realizacji projektów deweloperskich konieczne jest uwzględnienie wymogów prawnych i praktycznych w zakresie odpowiedniego uzbrojenia terenu w infrastrukturę. Nieprawidłowo zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą spowodować konieczność dodatkowych nakładów na ich późniejszą realizację. Wpłynąć to może na opóźnienia w realizacji projektu oraz powiększenie jego kosztów, a w konsekwencji gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka 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 Spółki 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, zobowiązane do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych.

Dotychczas Spółka 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 Spółki, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

Spółka 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 nie będzie równomierny w kolejnych latach. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że spółka ujawni zyski z podejmowanych w tym roku projektów z dwuletnim opóźnieniem.

Michał Rataj



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.

Prezes Zarządu
QUART DEVELOPMENT S.A.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Michał Rataj
Data: 2021.05.18 08:59:53 CEST



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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 R.**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

Al. Marcinkowskiego 22 / 61-827 Poznań / tel. 501 893 629
www.eurekaauditing.pl
KRS 0000183841 / REGON 632196940 / NIP 778-00-46-078

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową / statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów 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 IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Kluczowe sprawy badania

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

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>1. Wartość majątku trwałego</p> <p>a. Wycena posiadanych gruntów Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł oraz budynków 1.312,7 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości uznajemy za istotną.</p> <p>b. Wartość wykazanych udziałów Na dzień 31 grudnia 2020 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe wyniosła 6.978,5 tys. zł. Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych</p>	<p>Zastosowane procedury badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"> - analizę wyceny wartości gruntu, - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych udziałami, - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych udziałami, - rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów. <p>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy</p>

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

<p>udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjęliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p>	<p>korekty w sprawozdaniu finansowym.</p>
<p>2. Wycena zapasów Ryzyko to dotyczy w szczególności: - realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w kwocie 8.491,1 tys. zł, - wyceny gotowych do sprzedaży wartości mieszkań 9.052,0 tys. zł. 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>3. Kapitały własne Kapitały własne wykazano w kwocie 28.855,9 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki.</p>	<p>Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.</p>

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami,

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

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

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

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

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Quart Development S.A. za 2020 rok

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

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

Działający w imieniu Eureka Auditing Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, al. Marcinkowskiego 22, 61-827 Poznań, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 137, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Bogdan Zegar



Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 18 maja 2021 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2020 rok i dane porównywalne za 2019 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

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

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2020 r. w pełni stosowane:

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

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

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

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2020 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

Zasada nr 16 – Spółka nie publikuje raportów miesięcznych.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2020 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączną wartość wynagrodzenia Zarządu w 2020 r. wskazano w sprawozdaniu finansowym.

Członkowie Rady Nadzorczej w 2020 r. nie pobierali wynagrodzeń.

DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN