

# Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2022 r.

## SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY .....	2
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2022 .....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI .....	40
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	68
OŚWIADCZENIA.....	76
DANE TELEADRESOWE .....	76

## LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 20 kwietnia 2023 r.

*Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,*

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

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

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

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

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

*Z poważaniem*

*Zarząd Quart Development S.A.*

**WYBRANE DANE FINANSOWE**

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2022	2021	2022	2021
Przychody netto ze sprzedaży	13 258 932	14 980 975	2 828 090	3 272 742
Koszty działalności operacyjnej	13 490 267	12 242 662	2 877 432	2 674 530
Zysk (strata) ze sprzedaży	-231 334	2 738 313	-49 343	598 211
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 125 525	2 598 153	240 071	567 592
Zysk (strata) brutto	1 103 597	2 584 029	235 394	564 507
Zysk (strata) netto	1 041 378	2 076 297	222 123	453 588
Aktywa trwale	3 943 360	7 107 275	840 820	1 545 261
Aktywa obrotowe	36 543 637	33 277 901	7 791 986	7 235 270
Aktywa razem	40 486 997	40 385 176	8 632 806	8 780 531
Kapitał własny	38 380 839	36 339 958	8 183 722	7 901 022
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 127 235	3 007 290	240 354	653 844
Zobowiązanie długoterminowe	148 539	233 631	31 672	50 796
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 673 220	3 638 367	356 771	791 052
Pasywa razem	40 486 997	40 385 176	8 632 806	8 780 531
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-5 415 278	-6 544 257	-1 155 062	-1 429 657
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	3 865 838	-192 897	824 571	-42 140
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-96 994	-83 974	-20 689	-18 345
Przepływy pieniężne netto razem	-1 646 435	-6 821 129	-351 180	-1 490 143

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2022**

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	
NIP 8.9.4.2.8.7.1.2.0.7	KRS 0.0.0.0.3.2.4.5.1.8	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		18.04.2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2022	Data do	31.12.2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P.1 Informacje podstawowe o jednostce dominującej			
Nazwa (firma)			
QUART DEVELOPMENT S.A.			
Siedziba			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	M. WROCŁAW
Gmina	M. WROCŁAW	Miejscowość	WROCŁAW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
-REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW; KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ; WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH			

<p><b>P.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b></p>	
<p><b>Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b></p>	
<p>SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL.FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW                  QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW</p>	
<p><b>Przedmiot działalności</b></p>	
<p>NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI                  WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK</p>	
<p>Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym</p>	<p>97,80 %</p>
<p>Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (<i>opcjonalnie</i>)</p>	<p>%</p>
<p><b>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b></p>	
<p>Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31grudnia 2021 r.                  Na dzień 31 grudnia 2021 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o</p>	

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada :

100 % akcji w SPOMASZ S.A.

100 % udziałów w QUARTUS sp. z o.o

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



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

P_6	<b>Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)</b>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Czas trwania jednostki powiązanej	
	Data od Data do	
P_7	<b>Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
	Data od 01.01.2021	Data do 31.12.2021
	<b>Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (opcjonalnie)</b>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
	Data od	Data do

P_8	<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>
P_9	<p><b>Założenie kontynuacji działalności</b></p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> tak <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> nie</span></p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <span style="margin-left: 50px;"><input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</span></p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>
P_10	<p><b>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie)</b></p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> tak <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> nie</span></p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>

**P.11 Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

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

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

Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym

**Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych**

Nie wprowadzono zmian w grupowaniu operacji w porównaniu z poprzednimi okresami działalności gospodarczej.

W sprawozdaniu finansowym wykazuje się zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

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

**Omówienie dokonywania amortyzacji**

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest na podstawie przepisów podatku dochodowego.

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.

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



**Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych**

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

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

Jednostki sporządzały rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Jednostki wykazują zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Jednostek za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na ich rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

<i>Pozostałe (opcjonalnie)</i>

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1478.2682.1.10

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

P.14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

--	--

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://www.Druki.Gofin.pl)  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1478.2682.1.10

QUART DEVELOPMENT S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
BILANS**

sporządzony na dzień: ..... 31.12.2022 .....

Jednostka obliczeniowa: ..zł..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	3 943 359,95	7 107 275,00	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	38 380 839,02	36 339 858,39
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	12 830 000,00	12 830 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	25 616 056,79	24 738 609,71
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00	<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	37 363,19	0,00
1	Wartość firmy - jednostki zależne				- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			<b>V</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczeń</b>		
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	3 940 458,78	7 084 584,00	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-1 143 959,02	-3 304 948,17
1	Środki trwałe	3 842 458,78	6 716 584,00	<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 041 378,06	2 076 296,85
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,24	<b>VIII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 137 179,72	4 085 387,29	<b>B</b>	<b>Kapitały mniejszości</b>	432 938,62	406 850,81
c)	urządzenia techniczne i maszyny	146 016,14	147 261,66	<b>C</b>	<b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00
d)	środki transportu	218 922,13	303 309,65	<b>I</b>	<b>Ujemna wartość - jednostki zależne</b>		
e)	inne środki trwałe	184 207,59	24 492,16	<b>II</b>	<b>Ujemna wartość - jednostki współzależne</b>		
2	Środki trwałe w budowie	98 000,00	368 000,00	<b>D</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 673 219,61	3 638 366,64
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	340 558,73	340 558,73
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>1</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych			<b>2</b>	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	18 969,32	18 969,32
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	18 969,32	18 969,32
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	300,00	0,00	<b>3</b>	<b>Pozostałe rezerwy</b>	321 589,41	321 589,41
1	Nieruchomości	0,00	0,00		- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	148 538,83	233 631,06
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1115.1795.1.6

	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	148 538,83	233 631,06
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	148 538,83	233 631,06
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne		
	- udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 127 235,05	3 007 289,85
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	300,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	300,00	0,00		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 127 235,05	2 627 715,87
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki		
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 601,17	22 691,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 601,17	22 691,00	c)	inne zobowiązania finansowe	84 533,35	83 974,47
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	354 273,57	1 703 426,36
B	Aktywa obrutowe	36 543 637,30	33 277 900,84		- do 12 miesięcy	354 273,57	1 681 538,98
I	Zapasy	34 150 860,99	25 319 492,81		- powyżej 12 miesięcy	0,00	21 887,38
1	Materiały	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	190 170,00
2	Półprodukty i produkty w toku	19 118 731,66	9 616 893,56	f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	107 457,87	307 387,11	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	103 877,97	589 364,12
4	Towary	14 780 921,72	12 326 665,72	h)	z tytułu wynagrodzeń	39 317,37	35 435,67
5	Zaliczki na dostawy i usługi	143 749,74	3 068 546,42	Ń)	inne	545 232,79	25 345,25
II	Należności krótkoterminowe	722 839,43	5 181 825,54	4	Fundusze specjalne	0,00	379 573,98
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	56 887,00	56 887,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	56 887,00	56 887,00
	- powyżej 12 miesięcy				- krótkoterminowe	56 887,00	56 887,00
b)	inne						
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	722 839,43	5 181 825,54			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	174 595,28	3 234 774,17			
	– do 12 miesięcy	174 595,28	3 234 774,17			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	268 601,93	1 627 207,95			
c)	inne	279 642,22	319 843,42			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	1 525 182,05	2 662 959,37			
1	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	1 525 182,05	2 662 959,37			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	9 869,65	9 869,65			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	9 869,65	9 869,65			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	803 888,36	295 230,83			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	803 888,36	295 230,83			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	711 424,04	2 357 858,89			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	711 424,04	2 357 858,89			
	– inne środki pieniężne					
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	144 754,83	113 623,12			
C	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>					
D	<b>Udziały (akcje) własne</b>					
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	40 486 997,25	40 385 175,84			
	<b>PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>			40 486 997,25	40 385 175,84	

QUART DEVELOPMENT

S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

Jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	13 258 932,48	14 980 975,20
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 683 824,24	11 655 514,91
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	9 653 344,12	1 576 060,18
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 921 764,12	1 749 400,11
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	13 490 266,60	12 242 662,33
I	Amortyzacja	291 998,67	345 649,03
II	Zużycie materiałów i energii	5 139 678,94	4 395 053,03
III	Usługi obce	5 748 837,61	5 361 795,62
IV	Podatki i opłaty, w tym:	181 360,59	138 262,06
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	839 720,64	960 147,97
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	137 189,25	127 188,32
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	90 501,64	72 602,26
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 060 979,26	841 964,04
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	-231 334,12	2 738 312,87
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	1 748 382,05	83 267,65
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	778 185,85	13 200,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	435 844,45	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	534 351,75	70 067,65
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	391 523,00	223 427,40
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	18 925,83	21 942,78
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 421,38	58 018,48
III	Inne koszty operacyjne	361 175,79	143 466,14
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	1 125 524,93	2 598 153,12
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	13 782,35	5 609,01
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:	13 782,35	5 609,01
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	35 710,39	19 733,13
I	Odsetki, w tym:	35 604,77	19 707,11
	– dla jednostek powiązanych	12 460,96	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	105,62	26,02



<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)</b>	1 103 596,89	2 584 029,00
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	0,00	0,00
<b>I</b>	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	0,00	0,00
<b>II</b>	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	0,00	0,00
<b>I</b>	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
<b>II</b>	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)</b>	1 103 596,89	2 584 029,00
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	42 129,00	508 517,00
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-3 459,00	0,00
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	23 548,83	-784,85
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)</b>	1 041 378,06	2 076 296,85

QUART DEVELOPMENT  
S.A.  
(dane jednostki)

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

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	36 339 958,39	34 264 803,55
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	36 339 958,39	34 264 803,55
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydanía udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
<b>2.</b>	<b>(uchylony)</b>		
<b>3.</b>	<b>(uchylony)</b>		
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	24 738 609,71	25 253 230,72
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	877 447,08	-514 621,01
	a) zwiększenie (z tytułu)	877 447,08	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	877 447,08	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	514 621,01
	- pokrycia straty	0,00	514 621,01
	-		
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	25 616 056,79	24 738 609,71
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	37 363,19	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	37 363,19	0,00
	- korekta ujęcia	37 363,19	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	37 363,19	0,00
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-3 304 948,17	-2 394 310,94
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycie straty	0,00	0,00
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 304 948,17	-3 504 719,40
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 304 948,17	-3 504 719,40
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-314 849,78
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	313 707,77
	- inne	0,00	1 142,01
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 160 989,15	514 621,01
	- pokrycie straty z kapitału zapasowego	2 160 989,15	514 621,01
	- inne	0,00	0,00
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 143 959,02	-3 304 948,17
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 143 959,02	-3 304 948,17
9.	Wynik netto	1 041 378,06	2 076 296,85
	a) zysk netto	1 041 378,06	2 076 296,85
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	38 380 839,02	36 339 958,39
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	38 380 839,02	36 339 958,39

QUART DEVELOPMENT  
S.A.  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022  
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 041 378,06	2 076 296,85
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	-8 456 656,14	-8 620 553,54
1.	Zyski (straty) mniejszości	-23 548,83	-784,85
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	291 998,67	345 649,03
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21 822,42	-3 927,36
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-778 185,85	-8 742,78
9.	Zmiana stanu rzeczów	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-8 831 368,18	-7 191 519,99
11.	Zmiana stanu należności	4 458 986,11	-3 168 487,40
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 500 480,82	1 432 431,04
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-11 041,88	6 317,19
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-84 837,78	-31 488,42
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>-5 415 278,08</b>	<b>-6 544 256,69</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	4 630 481,12	51 200,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 624 600,00	36 700,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	381,12	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	381,12	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	381,12	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	5 500,00	14 500,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	764 643,58	244 097,35
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	264 643,58	224 097,35
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne	500 000,00	20 000,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>3 865 837,54</b>	<b>-192 897,35</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		

2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>96 994,31</b>	<b>83 974,47</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	84 533,35	83 974,47
8.	Odsetki	12 460,96	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-96 994,31</b>	<b>-83 974,47</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-1 646 434,85</b>	<b>-6 821 128,51</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-1 646 434,85</b>	<b>-6 821 128,51</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 357 858,89</b>	<b>9 178 987,40</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>711 424,04</b>	<b>2 357 858,89</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

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

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

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

INFORMACJA DODATKOWA SKONSOLIDOWANA ZA ROK 2022

### Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

#### DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 R.

I.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

#### STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2022 r

Kapitał składał się na :

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

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

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



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

\*według szacunków Zarządu Spółki

2. Wyczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

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

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
1	Kapitał własny	36.339,96	36.339,96
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	5.181,82	5.181,82
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.357,86	2.357,86
5	Zobowiązania długoterminowe	233,63	233,63
6	Zobowiązania krótkoterminowe	3.007,29	3.007,29
7	Amortyzacja	345,65	345,65
8	Przychody netto ze sprzedaży	14.980,97	14.980,97
9	Zysk/strata na sprzedaży	2.738,31	2.738,31
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	2.598,15	2.598,15
11	Zysk/strata brutto	2.584,03	2.584,03

12	Zysk/strata netto	2.076,30	2.076,30
----	-------------------	----------	----------

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2022 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwale w wysokości 3.943,36 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwale w wysokości 3.940,46 tys. zł, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 2,6 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 36.543,64 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 34.150,86 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 19.118,73 tys. zł, towary w wysokości 14.780,92 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 107,46 tys. zł. Zaliczki na dostawy 143.749,74 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 40.487 tys. zł,

Na dzień 31.12.2022 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 1.673,22 tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego: nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2022 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku anortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

**1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych**

Opis	Wartość brutto				Umorzenie				Wartość netto			
	stan na 01-01-2022	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2022	stan na 01-01-2022	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2022	stan na 01-01-2022	stan na 31-12-2022
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	459280,37	0,00	0,00	15654,55	443625,82	459280,37	0,00	0,00	15654,55	443625,82	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>459280,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15654,55</b>	<b>443625,82</b>	<b>459280,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15654,55</b>	<b>443625,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nazwa środka trwałego		stan na 01-01-2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2022
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	2 156 133,24	-	0,04	2 156 133,20
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	2 156 133,24	-	0,04	2 156 133,20
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	5 401 848,34	-	3 821 778,65	1 580 069,69
	Umorzenie	1 316 461,05	74 421,88	947 992,96	442 889,97
	Wartość netto	4 085 387,29	-	-	1 137 179,72
Grupa 2 - obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	-	-	-	-
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	230 673,92	10 111,38	14 907,96	225 877,34
	Umorzenie	83 412,26	11 356,90	14 907,96	79 861,20
	Wartość netto	147 261,66	-	-	146 016,14
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	2 839,70	-	2 839,70	-
	Umorzenie	2 839,70	-	2 839,70	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	8 060,62	-	8 060,62	-
	Umorzenie	8 060,62	-	8 060,62	-
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	706 582,04	38 979,68	-	745 561,72
	Umorzenie	403 272,39	123 367,20	-	526 639,59
	Wartość netto	303 309,65	-	-	218 922,13
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	349 032,83	215 552,52	38 610,84	525 974,51
	Umorzenie	324 540,67	55 837,09	38 610,84	341 766,92
	Wartość netto	24 492,16	-	-	184 207,59
Środki trwale w budowie	Wartość początk.	368 000,00	-	270 000,00	98 000,00
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	368 000,00	-	270 000,00	98 000,00
Razem	Wartość początk.	9 223 170,69	264 643,58	4 156 197,81	5 331 616,46
	Umorzenie	2 138 586,69	264 983,07	1 012 412,08	1 391 157,68
	Wartość netto	7 084 584,00	-	-	3 940 458,78

6. wartość gruntów użytkowanych w całości przez jednostki powiązane -Nie występują na dzień 31-12-2022
7. zmiana wartości inwestycji długoterminowych – nie dotyczy
8. odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych – nie dotyczy
9. odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych – nie dotyczy
10. koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy – nie dotyczy
  
11. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych , używanych na podstawie umów najmu , dzierżawy i innych umów , w tym z tytułu umów leasingu  
Jednostki powiązane nie użytkują na podstawie umowy środków trwałych , które nie są amortyzowane przez jednostki. Spółka Quart posiada dwa samochody osobowe w leasingu operacyjnym, który w księgach traktowany jest jak finansowy.
12. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli  
Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
13. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy	Stan	na	zwiększenie	rozwiązanie	Stan	na
	31.12.2021				31.12.2022	
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0		0	0	
- na zobowiązania						
- na odprawy emerytalne	18.969,32				18.969,32	
- na zaległe ulopy						
- na ryzyko handlowe	321.589,41				321.589,41	
<b>Ogółem rezerwy na zobowiązania</b>	<b>340.558,73</b>			<b>0</b>	<b>340.558,73</b>	

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

Wyszczególnienie	Stan	na	zwiększenie	zmniejszenie	Stan	na
	31.12.2021				31.12.2022	
- na należności od dłużników	589.830,21	11.421,38		526.587,39	74.664,20	
- na odsetki od należności		0,00		0		
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00			0	

15. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :
  - a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
    - powyżej 3 lat do 5 lat 9.820.676,59 zł
  - b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
    - powyżej 1 roku do 3 lat 148.538,83 zł
    - powyżej 3 lat do 5 lat 0 zł
    - powyżej 5 lat 0,00

16. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Nie występuje.

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

18. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan	na	Stan	na
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
<b>1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :</b>	<b>2.601,17</b>		<b>22.691,00</b>	
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.601,17		22.691,00	
b) inne rozliczenia długoterminowe :	0,00		0,00	
- opłata patentowa 10 lat	0,00		0,00	
- koszty sprzedaży Legnica	0,00		0,00	
- Koszty finansowania zapasów towarów	0,00		0,00	
- koszty finansowania inwestycji w Bielanach	0,00		0,00	
- prowizje od kredytu	0,00		<b>0,00</b>	
<b>2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :</b>	<b>144.754,83</b>		<b>113.623,12</b>	
a) Polisy ubezpieczenia	20.146,12		10.255,01	
b) prenumeraty	0		0	
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	0,00		0	
d) Koszty postępowania sądowego	115.946,57		47.874,57	
e) pozostałe koszty	8.662,14		39.684,03	
f) prowizje od kredytu	0,00		0,00	
g) Koszty podziału działek	0,00		15.809,51	
	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
a) przychody przyszłych okresów				
- zaliczki produkcja	0,00		0,00	
- podwyższenie kwoty roszczenia	<b>0,00</b>		0	

19. środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62 a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r – Prawo bankowe

	Rok 2022	Rok 2021
Środki Pieniężne na RK – VAT	59 098,12 zł	0,00 zł

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły .

III.

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

Przychody ze sprzedaży	2022 r.	2021 r.
a) produktów ogółem	403.109,33	723 741,25
w tym:		
- usługi produkcyjnych	0,00	0,00
- innych przychodów	0,00	0,00
- usług najmu i dzierżawy, administracji	403.109,33	723 741,25
- mieszkań i lokali użytkowych	1 280 714,91	10 979 773,66
b) towarów i materiałów	1 921 764,12	1 749 400,11
Razem :	3 605 588,36	13 452 915,02
- W tym eksport :	0,00	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe  
W 2022 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów  
W 2022 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym  
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2022 r. zaniechanie działalności.
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :  
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby  
W 2022 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska  
W 2022 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 264.643,58 zł

Na rok 2023 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska.

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2022 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2022 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej.

V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej.

- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.  
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.
- 3) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stam niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.  
Rachunek przepływów sporządzone metodą pośrednią.

1. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 415 278,08
2. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 865 837,54
3. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-96 994,31

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

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

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

wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2022r.
1. Pracownicy ogółem	6
z tego:	
-na stanowiskach mrobotniczych	6
-na stanowiskach robotniczych	0
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	6

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno )  
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wynosiła 187 448,98 zł netto  
- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.

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

W 2022 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :  
-obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej  
-inne usługi poświadczające  
-usługi doradztwa podatkowego  
-pozostałe usługi

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r. wynosi netto 5000 zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi : na dzień 31-12-2022 zobowiązania wobec jednostek powiązanych nie występują

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

Wrocław, 18-04-2023 r.



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1 | Strona

---

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

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

---

**2023-04-18**



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

## I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

### Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

### Przedmiot działalności:

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



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

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

## II. Działalność spółki w roku 2022.

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

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

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

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

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

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



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

### III. Kapitały Spółki

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

#### Sytuacja majątkowa spółki

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

## IV. Władze spółki

### 1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2022 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

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

Na dzień 31.12.2022 w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

Przemysław Kruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Rafał Jelonek – Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Spółka nie przewiduje nabycia żadnych udziałów w

Na dzień 31.12.2022 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:



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

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

#### 4. Opis działalności

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

#### Przebieg procesu realizacji projektów

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



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

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

#### **Analiza otoczenia konkurencyjnego**

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 7 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>. Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m<sup>2</sup> niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m<sup>2</sup>. Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Legnicy, Lutyni, Wrocławiu. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

#### **V. Spółki zależne**

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

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

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

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

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

Konsolidacja metodą pełną.

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

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

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



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



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

Konsolidacja metodą pełną.

## **VI. Strategia działania**

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok 9000 brutto za m<sup>2</sup>. Rozrzut cen jest pomiędzy 9000 -12000 zł brutto za m<sup>2</sup>, nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 7000 zł brutto za m<sup>2</sup>. Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20-30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

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

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

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



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

## VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

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

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

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

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

Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla działalności spółki w 2023 roku. Sytuacja rynkowa ulega poprawie pod względem popytu a wprowadzenie programów rządowych niewątpliwie wpłynie na tempo sprzedaży w 2023 roku.



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

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

### **I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

#### **1. Skład Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

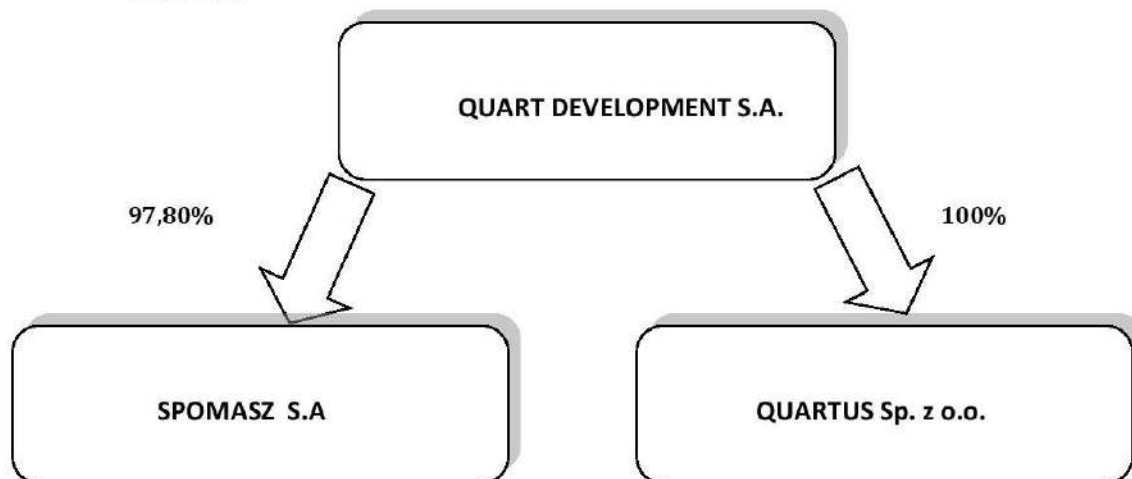
Rok obrotowy 2022 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.



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

## 2. Struktura

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



Na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,80 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.

## 3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

### QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

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

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.



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

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

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

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

REGON: **930678446**

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

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

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

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

W 2018 roku dokonano sprzedaży nieruchomości SPOMASZ S.A.

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

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

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

REGON: **021258558**

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus



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

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

#### CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

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

#### II. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Na dzień 31.12.2022 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:



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

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

### III. REPREZENTACJA

#### a. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

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

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

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

### IV. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło.



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

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

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

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

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



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



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

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

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

Na dzień 31.12.2021 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 1 673 219,61 zł.

Na majątku grupy nie występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalność.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest bardzo dobra.

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

Nie dotyczy.

#### **VII. ZATRUDNIENIE**

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2022 r. zatrudniała 5 osób.

#### **VIII. FINANSOWANIE**

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od spółek zależnych

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



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

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

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

#### **X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Nie wystąpiły.

#### **XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI**

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

#### **XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ**

W 2023 roku Spółka Dominująca zamierza kontynuować sprzedaż inwestycji w Lutyni i o

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

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

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

#### **XIII. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych i nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń



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

## Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

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

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

### Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

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



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

negatywny wpływ na koniunkturę gospodarczą i możliwość prowadzenia działalności w wielu branżach. Zmiany te dotyczą także sposobu i tempa pracy administracji, co może negatywnie wpływać na działalność Emitenta, wydłużając czas oczekiwania na decyzje administracyjne.

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

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

#### **Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych**

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

#### **Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych**

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Emitenta z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisania ich do rejestru



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

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

#### **Ryzyko związane z warunkami gruntowymi**

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

#### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

#### **Ryzyko wzrostu kosztów budowy**

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



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

### **Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich**

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

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

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

### **Ryzyko związane z czynnikami losowymi**

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

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

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Emitent. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań co niekorzystnie wpłynie na jego



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

wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

#### **Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta**

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

#### **Ryzyko utraty kadry menadżerskiej**

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

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

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



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

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

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

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

#### **Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów**

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

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

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



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



### Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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



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

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

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

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

### **Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów**

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

### **Ryzyko opóźnień w realizacji projektów**

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



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

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

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

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

#### **Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości**

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

#### **Ryzyko związane z infrastrukturą**

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

#### **Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych**

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



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

realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

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

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

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

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

**Michał Rataj**

**Prezes Zarządu**

**QUART DEVELOPMENT S.A.**



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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Grupa Kapitałowa, w której Jednostką dominującą jest  
Quart Development S.A.  
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA 2022 ROK**

Sporządził:

Bogdan Zegar  
Biegły rewident



EUREKA AUDITING  
Sp. z o.o.

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

---

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

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

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

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której Jednostką dominującą jest Quart Development S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość 40.487,0 tys. zł oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., wykazujący zysk w wysokości 1.041,4 tys. zł, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 2.040,9 tys. zł, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.646,4 tys. zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową / statutem Jednostki dominującej.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

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

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

**Kluczowe sprawy badania**

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

Identyfikujemy kluczowe sprawy badania, które odnoszą się do sytuacji finansowej Jednostki dominującej. Spółki konsolidowane, po rozpoznaniu istotnych spraw badania nie wymagają komunikowania kluczowych spraw badania. Ze względu na zależności kapitałowe pomiędzy Jednostką dominującą oraz Jednostkami zależnymi nie występują kluczowe kwestie wymagające ich prezentacji.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><b>1. Wartość majątku trwałego</b>  <b>a. Wycena posiadanych gruntów oraz budynków</b>                      Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów własnych w kwocie 2.156,0 tys. zł. Budynki amortyzowane 1.137,2 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości uznajemy za istotną.</p>	<p>Zastosowane procedury badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analizę wyceny wartości gruntu,</li> <li>- identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,</li> <li>- analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych kapitałowo,</li> <li>- zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec</li> </ul>

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

<p><b>b. Wartość wykazanych udziałów i akcji</b></p> <p>Na dzień 31 grudnia 2022 roku (pozostaje niezmieniona w omawianym roku obrachunkowym) wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe aktywa finansowe wyniosła 6.978,5 tys. zł.</p> <p>Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjeliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjeliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p>	<p>Spółek powiązanych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów.</li> </ul> <p>W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p>
<p><b>2. Wycena zapasów</b></p> <p>Dotyczy w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w trakcie procesu doprowadzenia do gotowości sprzedażowej w kwocie 19.118,7 tys. zł,</li> <li>- towarów o wartości 14.780,9 tys. zł stanowiących nabyte grunty z przeznaczeniem na budowy deweloperskie z alternatywnością sprzedaży handlowej.</li> </ul> <p>Ryzyko wyceny sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży wykazanych aktywów.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy oceny założeń Zarządu szacowanych możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży. Kalkulacja marży ze sprzedaży zakłada osiągnięcie dodatnich wyników.</p> <p>Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów i pozostawienie w sprawozdaniu finansowym bez ich korekty wyceny.</p>
<p><b>3. Zobowiązania krótko- i długoterminowe wobec jednostek powiązanych</b></p> <p>Dotyczą umów pożyczkowych na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 13.803,5 tys. zł.</p> <p>Uznaliśmy kwotę zobowiązań jako istotną.</p>	<p>Przeanalizowaliśmy warunki uzyskanego finansowania z potwierdzeniem gwarantowanej spłaty wierzytelności.</p> <p>Oceniliśmy zasadność wykazanej wartości oraz poprawność wyceny z uwzględnieniem</p>



*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

	kontraktowych terminów płatności.
<p><b>4. Kapitały własne</b>                  Kapitały własne wykazano w kwocie 30.998,0 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki.</p>	Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.

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

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

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

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

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

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

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

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

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

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

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

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy

*Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2022 rok*

nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

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

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

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

Bogdan Zegar



Kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 5475

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Eureka Auditing Sp. z o.o.

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 137

Prezes Zarządu

Poznań, dnia 18 kwietnia 2023 r.

## OŚWIADCZENIA

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok i dane porównywalne za 2021 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

## DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

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

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

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN