

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej

za 2019 r.

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY | 2 |
| WYBRANE DANE FINANSOWE | 3 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2019 | 4 |
| SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ | 40 |
| SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA..... | 57 |
| OŚWIADCZENIA..... | 65 |
| DANE TELEADRESOWE | 65 |

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 8 czerwca 2020 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Przedstawiamy Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2018 rok.

Grupa Kapitałowa zanotowała 10.408 tys. zł przychodów i stratę w wysokości 1.109 tys. zł.

W 2019 r. Quart Development S.A. rozpoczął budowę i wprowadził do sprzedaży inwestycję Bielany III tj. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu”, obejmującą łącznie 37 lokali .

W 2019 roku w Legnicy wprowadzono do sprzedaży kolejne tereny budowlane. Działalność spółki w tym zakresie sprowadza się do sprzedaży wyłącznie działek budowlanych.

W zakresie inwestycji w Lutyni obejmującej budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i budynków wielorodzinnych rozpoczęto budowę i oddano 2 budynki szeregowe w ilości 40 mieszkań Ponadto Spółka kontynuowała prace projektowe na inwestycji obejmując teren we Wrocławiu przy ulicy Gorlickiej i złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Grunt nabyto na przetargu miejskim. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań to ok 1250 m².

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

| WYBRANE DANE FINANSOWE | PLN | | EUR | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Przychody netto ze sprzedaży | 10 408 462 | 15 750 258 | 2 421 248 | 3 695 769 |
| Koszty działalności operacyjnej | 10 854 549 | 14 108 487 | 2 525 018 | 3 310 530 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | -446 087 | 1 641 771 | -103 770 | 385 239 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -1 383 385 | 1 541 915 | -321 807 | 361 808 |
| Zysk (strata) brutto | -1 153 001 | 1 921 814 | -268 215 | 450 950 |
| Zysk (strata) netto | -1 108 693 | 1 633 317 | -257 908 | 383 255 |
| Aktywa trwale | 7 340 838 | 12 184 904 | 1 723 808 | 2 833 698 |
| Aktywa obrotowe | 49 257 275 | 48 952 030 | 11 566 813 | 11 384 193 |
| Aktywa razem | 56 598 113 | 61 136 934 | 13 290 622 | 14 217 892 |
| Kapitał własny | 34 580 226 | 35 678 640 | 8 120 283 | 8 297 358 |
| Zobowiązanie krótkoterminowe | 21 090 428 | 24 415 488 | 4 952 548 | 5 678 020 |
| Zobowiązanie długoterminowe | 179 265 | 0 | 42 096 | 0 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 21 610 251 | 25 036 867 | 5 074 616 | 5 822 527 |
| Pasywa razem | 56 598 113 | 61 136 934 | 13 290 622 | 14 217 892 |
| Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej | -7 115 597 | 4 459 738 | -1 655 252 | 1 046 469 |
| Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej | 3 664 739 | -6 031 040 | 852 503 | -1 415 172 |
| Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej | -1 028 606 | -1 051 425 | -239 278 | -246 715 |
| Przepływy pieniężne netto razem | -4 479 464 | -2 622 727 | -1 042 027 | -615 418 |

| Zastosowane kursy euro: | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| Rachunek zysków i strat oraz cash flow | 4,2988 | 4,2617 |
| Bilans | 4,2585 | 4,3000 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2019

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|--|
| 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 | | 08.06.2020 | |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie | | | |
| Data od | 01.01.2019 | Data do | 31.12.2019 |
| 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.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym | |
| Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym | |
| SPOMASZ WROCŁAW S.A. UL.FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW QUARTUS SP. Z O.O. UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCŁAW | |
| Przedmiot działalności | |
| NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA WŁASNY RACHUNEK | |
| Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym | 97,80 % |
| Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (<i>opcjonalnie</i>) | % |
| Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją | |
| Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2019 r: Na dzień 31 grudnia 2019 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 97,8 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o | |

P_3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2019 r:

Na dzień 31 grudnia 2019 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada :

97,8 % akcji w SPOMASZ S.A.

100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o

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

| 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 | Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie) | |
| | Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej | |
| | | |
| | Czas trwania jednostki powiązanej | |
| | Data od | |
| | Data do | |
| | | |
| P_7 | Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym | |
| | Data od 01.01.2019 | Data do 31.12.2019 |
| | Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (opcjonalnie) | |
| | 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>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p> |
| P_10 | <p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie)</p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p><input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p> |

| | |
|---|---|
| P_11 | Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego |
| Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru | |
| Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność. | |
| Przyjęte zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. | |
| Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym | |

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

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

| Omówienie ustalenia wyniku finansowego |
|---|
| <p>Przychody</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>Koszty</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"> • 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, • przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, • koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi. |
| <p>Opodatkowanie</p> <p>Wynik finansowy brutto korygują:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, • zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego |
| <p>Podatek dochodowy bieżący</p> <p>Podatek dochodowy bieżący – Jednostka</p> <ul style="list-style-type: none"> • podlega pod przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, |
| <p>Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.</p> |
| <p>Podatek dochodowy odroczone</p> <p>W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.</p> <p>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.</p> <p>Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.</p> <p>Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.</p> <p>Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się na kapitał (fundusz) własny.</p> <p>Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.</p> |

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

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

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

| | |
|-------------|--|
| <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>Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</p> |
| | <p>Wyłączeniom podlegały transakcje pomiędzy spółkami powiązаныmi 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)*

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

QUART DEVELOPMENT S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2019

Jednostka obliczeniowa: .. zł ..

| | AKTYWA | Stan na dzień kończący | | | PASYWA | Stan na dzień kończący | |
|------------|---|------------------------|---------------|-------------|--|------------------------|---------------|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | | | rok bieżący | rok poprzedni |
| A | Aktywa trwałe | 7 340 838,33 | 12 184 903,54 | A | Kapitał (fundusz) własny | 34 580 226,32 | 35 678 639,50 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 | I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| 1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | II | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 25 253 230,72 | 24 766 972,02 |
| 2 | Wartość firmy | | | | - nadwyżka wartości sprzedaży/cmisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | | |
| 3 | Inne wartości niematerialne i prawne | | | III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | | |
| 4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej | | |
| II | Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 0,00 | 0,00 | IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | | |
| 1 | Wartość firmy - jednostki zależne | | | | - tworzone zgodnie z umową/statutem spółki | | |
| 2 | Wartość firmy - jednostki współzależne | | | V | Różnice kursowe z przeliczenia | | |
| III | Rzeczowe aktywa trwałe | 7 313 713,73 | 8 012 802,24 | VI | Zysk (strata) z lat ubiegłych | -2 394 310,94 | -3 551 649,62 |
| 1 | Środki trwałe | 6 945 713,73 | 7 603 683,76 | VII | Zysk (strata) netto | -1 108 693,46 | 1 633 317,10 |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 2 156 133,24 | 2 959 544,24 | VIII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | |
| b) | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 4 541 580,31 | 4 610 113,35 | B | Kapitały mniejszości | 407 635,66 | 421 427,69 |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | 1 611,50 | 3 204,88 | C | Ujemna wartość jednostek podporządkowanych | 0,00 | 0,00 |
| d) | środki transportu | 246 388,68 | 30 821,29 | I | Ujemna wartość - jednostki zależne | | |
| e) | inne środki trwałe | | | II | Ujemna wartość - jednostki współzależne | | |
| 2 | Środki trwałe w budowie | 368 000,00 | 368 000,00 | D | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 21 610 251,20 | 25 036 866,80 |
| 3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0,00 | 41 118,48 | I | Rezerwy na zobowiązania | 340 558,73 | 621 378,73 |
| IV | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 1 | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 280 820,00 |
| 1 | Od jednostek powiązanych | | | 2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 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 | | |
| V | Inwestycje długoterminowe | 23 162,60 | 4 165 726,30 | 3 | Pozostałe rezerwy | 321 589,41 | 321 589,41 |
| 1 | Nieruchomości | 0,00 | 4 138 422,90 | | - długoterminowe | 321 589,41 | 321 589,41 |
| 2 | Wartości niematerialne i prawne | | | | - krótkoterminowe | | |
| 3 | Długoterminowe aktywa finansowe | 23 162,60 | 27 303,40 | II | Zobowiązania długoterminowe | 179 264,76 | 0,00 |
| a) | w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 0,00 | 0,00 | 1 | Wobec jednostek powiązanych | | |

| | | | | | | | |
|----|---|---------------|---------------|-----|---|---------------|---------------|
| | - udziały lub akcje | | | 2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | 3 | Wobec pozostałych jednostek | 179 264,76 | 0,00 |
| | - udzielone pożyczki | | | a) | kredyty i pożyczki | | |
| | - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | |
| b) | w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | 0,00 | 0,00 | c) | inne zobowiązania finansowe | 179 264,76 | 0,00 |
| | - udziały lub akcje | | | d) | zobowiązania wekslowe | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | e) | inne | | |
| | - udzielone pożyczki | | | III | Zobowiązania krótkoterminowe | 21 090 427,71 | 24 415 488,07 |
| | - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | 1 | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 6 137,45 |
| c) | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 6 137,45 |
| | - udziały lub akcje | | | | - do 12 miesięcy | 0,00 | 6 137,45 |
| | - 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 | 23 162,60 | 27 303,40 | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 0,00 |
| | - udziały lub akcje | 23 162,60 | 27 303,40 | | - do 12 miesięcy | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | | - powyżej 12 miesięcy | | |
| | - udzielone pożyczki | | | b) | inne | | |
| | - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | 3 | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 20 710 853,73 | 24 029 776,64 |
| 4 | Inne inwestycje długoterminowe | | | a) | kredyty i pożyczki | | |
| VI | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 3 962,00 | 6 375,00 | b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | |
| 1 | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 962,00 | 6 375,00 | c) | inne zobowiązania finansowe | 37 213,20 | 0,00 |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | | | d) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 1 819 300,40 | 1 108 789,92 |
| B | Aktywa obrotowe | 49 257 274,85 | 48 952 030,45 | | - do 12 miesięcy | 1 788 065,02 | 1 077 554,54 |
| I | Zapasy | 38 323 346,71 | 34 104 252,61 | | - powyżej 12 miesięcy | 31 235,38 | 31 235,38 |
| 1 | Materiały | 0,00 | 258,75 | e) | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 18 716 496,93 | 21 417 715,39 |
| 2 | Półprodukty i produkty w toku | 28 153 018,90 | 23 708 704,63 | f) | zobowiązania wekslowe | | |
| 3 | Produkty gotowe | 351 561,12 | 385 634,72 | g) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 76 255,97 | 1 384 139,04 |
| 4 | Towary | 9 311 022,33 | 9 422 728,69 | h) | z tytułu wynagrodzeń | 49 921,13 | 57 142,86 |
| 5 | Zaliczki na dostawy i usługi | 507 744,36 | 586 925,82 | i) | inne | 11 666,10 | 61 989,43 |
| II | Należności krótkoterminowe | 1 416 635,27 | 2 097 598,26 | 4 | Fundusze specjalne | 379 573,98 | 379 573,98 |
| 1 | Należności od jednostek powiązanych | 0,00 | 48,95 | IV | Rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 0,00 | 48,95 | 1 | Ujemna wartość firmy | | |
| | - do 12 miesięcy | 0,00 | 48,95 | 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | | - długoterminowe | | |
| b) | inne | | | | - krótkoterminowe | | |
| 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 | 1 416 635,27 | 2 097 549,31 | | | |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 442 920,78 | 1 683 339,12 | | | |
| | – do 12 miesięcy | 442 920,78 | 1 683 339,12 | | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | | | |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 777 517,46 | 355 871,69 | | | |
| c) | inne | 196 197,03 | 58 338,50 | | | |
| d) | dochodzone na drodze sądowej | | | | | |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 9 442 834,60 | 12 687 527,34 | | | |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 9 442 834,60 | 12 687 527,34 | | | |
| a) | w jednostkach zależnych i współzależnych | 4 242 890,06 | 3 083 316,51 | | | |
| | – udziały lub akcje | | | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | | | |
| | – udzielone pożyczki | 4 242 890,06 | 3 083 316,51 | | | |
| | – 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 | 944 450,63 | 869 252,85 | | | |
| | – udziały lub akcje | | | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | | | |
| | – udzielone pożyczki | 944 450,63 | 869 252,85 | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | | | |
| d) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 4 255 493,91 | 8 734 957,98 | | | |
| | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 4 255 493,91 | 8 734 957,98 | | | |
| | – inne środki pieniężne | | | | | |
| | – inne aktywa pieniężne | | | | | |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | | | | |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 74 458,27 | 62 652,24 | | | |
| C | Należne wpłaty na kapitał podstawowy | | | | | |
| D | Udziały (akcje) własne | | | | | |
| | AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D) | 56 598 113,18 | 61 136 933,99 | | | |
| | PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D) | 56 598 113,18 | 61 136 933,99 | | | |

QUART DEVELOPMENT

S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za | |
|----------|--|---------------|---------------|
| | | rok bieżący | rok poprzedni |
| A | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 10 408 462,40 | 15 750 257,84 |
| | – od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej | | |
| I | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 5 375 931,57 | 934 275,71 |
| II | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 4 490 330,83 | 9 601 767,17 |
| III | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | |
| IV | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 542 200,00 | 5 214 214,96 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 10 854 548,98 | 14 108 486,59 |
| I | Amortyzacja | 253 964,69 | 236 490,95 |
| II | Zużycie materiałów i energii | 2 074 096,09 | 186 324,23 |
| III | Usługi obce | 6 784 845,10 | 10 071 476,63 |
| IV | Podatki i opłaty, w tym: | 169 971,06 | 163 319,46 |
| | – podatek akcyzowy | | |
| V | Wynagrodzenia | 1 140 812,72 | 958 182,95 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 167 452,56 | 144 119,47 |
| | – emerytalne | | |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | 59 632,47 | 57 935,34 |
| VIII | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 203 774,29 | 2 290 637,56 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B) | -446 086,58 | 1 641 771,25 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 99 045,43 | 40 055,65 |
| I | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | |
| II | Dotacje | | |
| III | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 26 988,01 |
| IV | Inne przychody operacyjne | 99 045,43 | 13 067,64 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 1 036 343,48 | 139 911,68 |
| I | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 948 349,10 | 86 455,67 |
| II | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 63 373,70 | 9 449,63 |
| III | Inne koszty operacyjne | 24 620,68 | 44 006,38 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E) | -1 383 384,63 | 1 541 915,22 |
| G | Przychody finansowe | 251 682,94 | 223 866,06 |
| 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: | 251 590,88 | 223 866,06 |
| | – od jednostek powiązanych | 188 664,65 | 142 723,51 |
| III | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | |
| IV | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| V | Inne | 92,06 | 0,00 |
| H | Koszty finansowe | 21 299,80 | 49 060,55 |
| I | Odsetki, w tym: | 17 159,00 | 44 790,35 |
| | – dla jednostek powiązanych | | |
| II | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | |
| III | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 4 140,80 | 4 270,20 |
| IV | Inne | | |

| | | | |
|-----------|---|---------------|--------------|
| I | Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | | |
| J | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I) | -1 153 001,49 | 1 716 720,73 |
| K | Odpis wartości firmy | 0,00 | -205 093,00 |
| I | Odpis wartości firmy – jednostki zależne | 0,00 | -205 093,00 |
| II | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne | | |
| L | Odpis ujemnej wartości firmy | 0,00 | 0,00 |
| I | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne | | |
| II | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne | | |
| M | Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | |
| N | Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M) | -1 153 001,49 | 1 921 813,73 |
| O | Podatek dochodowy | -30 516,00 | 279 739,00 |
| P | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | |
| R | Zyski (straty) mniejszości | -13 792,03 | 8 757,63 |
| S | Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R) | -1 108 693,46 | 1 633 317,10 |

QUART DEVELOPMENT
S.A.
(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: ...zł...

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za | |
|-------------|--|---------------|---------------|
| | | rok bieżący | rok poprzedni |
| I. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | 35 678 639,50 | 34 079 947,45 |
| | - korekty błędów | | |
| I.a. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów | 35 678 639,50 | 34 079 947,45 |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| 1.1. | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | |
| | - wydania udziałów (emisji akcji) | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | |
| | - umorzenia udziałów (akcji) | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| 1.2. | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| 2. | (uchylony) | | |
| 3. | (uchylony) | | |
| 4. | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 24 766 972,02 | 22 491 152,77 |
| 4.1. | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 486 258,70 | 2 275 819,25 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | 486 258,70 | 2 275 819,25 |
| | - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | | |
| | - podziału zysku (ustawowo) | | |
| | - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 486 258,70 | 2 275 819,25 |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | |
| | - pokrycia straty | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| 4.2. | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 25 253 230,72 | 24 766 972,02 |
| 5. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | |
| 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 | | |
| 6.1. | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| 6.2. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | | |
| 7. | Różnice kursowe z przeliczenia | | |
| 8. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -3 551 649,62 | 1 241 205,32 |
| 8.1. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 0,00 | 3 327 845,01 |
| | - korekty błędów | | |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | |
| 8.2. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 0,00 | 3 327 845,01 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | |
| | - podziału zysku z lat ubiegłych | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | 0,00 | 3 327 845,01 |
| | - podwyższenie kapitału zapasowego | 0,00 | 2 275 819,25 |
| | - pokrycie straty z lat poprzednich | 0,00 | 1 052 025,76 |
| | - | | |
| 8.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 8.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | -3 551 649,62 | -4 569 050,33 |
| | - korekty błędów | | |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | |
| 8.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | -3 551 649,62 | -4 569 050,33 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | 0,00 | 0,00 |
| | - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | 0,00 | 0,00 |
| | - | | |
| | - | | |
| | - | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | 1 157 338,68 | 1 017 400,71 |
| | - pokrycie straty zyskiem | 1 157 338,68 | 1 052 025,76 |
| | - inne | 0,00 | -34 625,05 |
| | - | | |
| 8.6. | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | -2 394 310,94 | -3 551 649,62 |
| 8.7. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | -2 394 310,94 | -3 551 649,62 |
| 9. | Wynik netto | -1 108 693,46 | 1 633 317,10 |
| | a) zysk netto | 0,00 | 1 633 317,10 |
| | b) strata netto | 1 108 693,46 | 0,00 |
| | c) odpisy z zysku | | |
| II. | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 34 580 226,32 | 35 678 639,50 |
| III. | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 34 580 226,32 | 35 678 639,50 |

QUART DEVELOPMENT
S.A.
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**
sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za | |
|-----------|---|----------------------|----------------------|
| | | rok bieżący | rok poprzedni |
| A. | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. | Zysk (strata) netto | -1 108 693,46 | 1 633 317,10 |
| II. | Korekty razem | -6 006 903,79 | 2 826 421,29 |
| 1. | Zyski (straty) mniejszości | -13 792,03 | 8 757,63 |
| 2. | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| 3. | Amortyzacja | 253 964,69 | 236 490,95 |
| 4. | Odpisy wartości firmy | | |
| 5. | Odpisy ujemnej wartości firmy | 0,00 | -205 093,00 |
| 6. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | |
| 7. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -245 512,82 | -184 893,05 |
| 8. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 948 349,10 | 86 455,67 |
| 9. | Zmiana stanu rezerw | -280 820,00 | 0,00 |
| 10. | Zmiana stanu zapasów | -4 219 094,10 | -8 029 747,94 |
| 11. | Zmiana stanu należności | 680 962,99 | -368 158,12 |
| 12. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -3 362 273,56 | 11 280 382,21 |
| 13. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -9 393,03 | 32 581,79 |
| 14. | Inne korekty z działalności operacyjnej | 240 704,97 | -30 354,85 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | -7 115 597,25 | 4 459 738,39 |
| B. | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. | Wpływy | 4 760 138,24 | 3 073 047,60 |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 86 585,37 | 62 276,43 |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 3 662 936,43 | 0,00 |
| 3. | Z aktywów finansowych, w tym: | 10 616,44 | 121 310,19 |
| | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| | b) w pozostałych jednostkach | 10 616,44 | 121 310,19 |
| | - zbycie aktywów finansowych | | |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | | |
| | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | | |
| | - odsetki | 10 616,44 | 121 310,19 |
| | - inne wpływy z aktywów finansowych | | |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | 1 000 000,00 | 2 889 460,98 |
| II. | Wydatki | 1 095 398,82 | 9 104 088,00 |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 1 310,57 | 2 404 088,00 |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 62 588,25 | 0,00 |
| 3. | Na aktywa finansowe, w tym: | 1 500,00 | 0,00 |
| | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| | b) w pozostałych jednostkach | 1 500,00 | 0,00 |
| | - nabycie aktywów finansowych | 1 500,00 | 0,00 |
| | - udzielone pożyczki długoterminowe | | |
| 4. | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | | |
| 5. | Inne wydatki inwestycyjne | 1 030 000,00 | 6 700 000,00 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 3 664 739,42 | -6 031 040,40 |
| C. | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. | Wpływy | 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 | | |
| II. | Wydatki | 1 028 606,24 | 1 051 425,31 |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | | |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | |
| 3. | Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku | | |
| 4. | Splaty kredytów i pożyczek | 0,00 | 973 200,00 |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | | |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 58 731,23 | 41 118,48 |
| 8. | Odsetki | 0,00 | 37 106,83 |
| 9. | Inne wydatki finansowe | 969 875,01 | 0,00 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -1 028 606,24 | -1 051 425,31 |
| D. | Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | -4 479 464,07 | -2 622 727,32 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | | |
| | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 8 734 957,98 | 11 357 685,30 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 4 255 493,91 | 8 734 957,98 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | 1 964 622,88 | 5 649 254,39 |

| |
|---|
| Nazwa (firma) |
| GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA |

"Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego" sporządza się według załącznika nr 6 do rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Ze względu na specyfikę tego elementu sprawozdania finansowego nie nadano mu jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza klikając na przycisk umieszczony poniżej. Informacja dodatkowa może być sporządzona w formacie PDF, CSV, JPG, PNG, DOC, DOCX, XLS, XLSX, ODT, ODS, TXT lub RTF. W przypadku dołączenia informacji dodatkowej sporządzonej w postaci pliku PDF, treść tej informacji zamieszczona zostanie w całości w e-sprawozdaniu wygenerowanym do formatu PDF. Natomiast w przypadku dołączenia informacji dodatkowej sporządzonej w innym pliku niż PDF, np. w postaci pliku DOC, JPG, TXT, w e-sprawozdaniu wygenerowanym do formatu PDF zamieszczona zostanie jedynie informacja o dołączonych plikach. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny, tzn. klikając przycisk umieszczony poniżej.

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

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień skonsolidowanego sprawozdania finansowego", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę - druk dostępny jako załącznik. Przy czym, druk ten wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Informacja dodatkowa 2019

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 2019 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 2019 r:

Na dzień 31 grudnia 2019 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

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 2019 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 2019 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% |
| | Suma | 12.830.000 | 100,00% | 18 270 000 | 100,00% |

*według szacunków Zarządu Spółki

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

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

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

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2019 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty ,przychody i wyniki:

| Lp. | Dane finansowe | Na dzień 31.12.2019 | Na dzień 31.12.2018 |
|-----|--|---------------------|---------------------|
| 1 | Kapitał własny | 34.580,23 | 35.678,64 |
| 2 | Należności długoterminowe | 0 | 0 |
| 3 | Należności krótkoterminowe | 1.416,64 | 2.097,55 |
| 4 | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 4.225,49 | 8.734,96 |
| 5 | Zobowiązania długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| 6 | Zobowiązania krótkoterminowe | 20.710,86 | 24.415,49 |
| 7 | Amortyzacja | 253,96 | 241,40 |
| 8 | Przychody netto ze sprzedaży | 10.408,46 | 15.750,26 |
| 9 | Zysk/strata na sprzedaży | -446,09 | 1.641,77 |
| 10 | Zysk/strata na działalności operacyjnej | -1.383,38 | 1.541,92 |
| 11 | Zysk/strata brutto | -1.153,00 | 1.921,81 |

| | | | |
|----|-------------------|-----------|----------|
| 12 | Zysk/strata netto | -1.108,69 | 1.633,32 |
|----|-------------------|-----------|----------|

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwale w wysokości 7 340,84 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwale w wysokości 7 313,71 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 23,16 tys. zł, i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 3,96 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 49 257,27 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 38.232,35 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 28.153,02 tys. zł, towary w wysokości 9.311,02 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 351,56 tys. zł, . Zaliczki na dostawy 507,74 tys. zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 56 598,11 tys. zł,

Na dzień 31.12.2019 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 21 090,43 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 2019 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych .
5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego , zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości , nabycia , przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego , a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

| Opis | Wartość brutto | | | | | Umorzenie | | | | | Wartość netto | |
|---|--------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | stan na 01-01-2019 | zwiększenia | przebieg. (+/-) | zmniejszenia | stan na 31-12-2019 | stan na 01-01-2019 | zwiększenia | przebieg. (+/-) | zmniejszenia | stan na 31-12-2019 | stan na 01-01-2019 | stan na 31-12-2019 |
| 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 | 0,00 | 459280,37 | 459280,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 459280,37 | 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 |
| Ogółem | 459280,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 459280,37 | 459280,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 459280,37 | 0,00 | 0,00 |

| 2.Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa | | | | | |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Nazwa środka trwałego | | stan na 01-01-2019 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31-12-2019 |
| Grupa 0 – Grunty | Wartość początk. | 2 959 544,24 | - | 803 411,00 | 2 156 133,24 |
| | Umorzenie | - | - | - | - |
| | Wartość netto | 2 959 544,24 | - | - | 2 156 133,24 |
| Grupa 1 – budynki i lokale | Wartość początk. | 5 562 414,67 | - | 52 315,55 | 5 510 099,12 |
| | Umorzenie | 952 301,32 | 108 146,88 | 91 929,39 | 968 518,81 |
| | Wartość netto | 4 610 113,35 | - | - | 4 541 580,31 |
| Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej | Wartość początk. | 65 515,15 | - | 65 515,15 | - |
| | Umorzenie | 65 515,15 | - | 65 515,15 | - |
| | Wartość netto | - | - | - | - |
| Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne | Wartość początk. | - | - | - | - |
| | Umorzenie | - | - | - | - |
| | Wartość netto | - | - | - | - |
| Grupa 4 – maszyny i urządzenia | Wartość początk. | 58 855,29 | - | - | 58 855,29 |
| | Umorzenie | 55 650,41 | 1 593,38 | - | 57 243,79 |
| | Wartość netto | 3 204,88 | - | - | 1 611,50 |
| 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. | 309 621,63 | 275 209,19 | 155 102,06 | 429 728,76 |
| | Umorzenie | 272 253,02 | 66 189,12 | 155 102,06 | 183 340,08 |
| | Wartość netto | 37 368,61 | - | - | 246 388,68 |
| Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia | Wartość początk. | 159 561,73 | - | - | 159 561,73 |
| | Umorzenie | 159 561,73 | - | - | 159 561,73 |
| | Wartość netto | - | - | - | - |
| Środki trwale w budowie | Wartość początk. | 368 000,00 | - | - | 368 000,00 |
| | Umorzenie | - | - | - | - |
| | Wartość netto | 368 000,00 | - | - | 368 000,00 |
| Razem | Wartość początk. | 9 494 413,03 | 275 209,19 | 1 076 343,76 | 8 693 278,46 |
| | Umorzenie | 1 516 181,95 | 175 929,38 | 312 546,60 | 1 379 564,73 |
| | Wartość netto | 7 978 231,08 | - | - | 7 313 713,73 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

6. wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane

Nie występują na dzień 31-12-2019

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2018 | Zmiany w ciągu roku | | Stan na 31.12.2019 |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| | | zwiększenia | zmniejszenia | |
| Powierzchnia (m ²) | 161,25 m2 | 0 | 161,25 M2 | 0 |
| Wartość (zł) | 50 837,30 zł | 0 | 50837,30 | 0 zł |

7. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych , używanych na podstawie umów najmu , dzierżawy i innych umów , w tym z tytułu umów leasingu
Jednostki powiązane nie użytkują na podstawie umowy środków trwałych , które nie są amortyzowane przez jednostki. Spółka Quart posiada samochód osobowy w leasingu operacyjnym, który w księgach traktowany jest jak finansowy..
8. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
9. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

| Rezerwy | Stan na 31.12.2018 | zwiększenie | rozwiązanie | Stan na 31.12.2019 |
|--|-----------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| - z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 280.820,00 | | 280.820,00 | 0 |
| - na zobowiązania | | | | |
| - na odprawy emerytalne | 18.969,32 | | | 18 969,32 |
| - na zaległe urlopy | | | | |
| - na ryzyko handlowe | 321.589,41 | | | 321.589,41 |
| Ogółem rezerwy na zobowiązania | 621 378,73 | | 0 | 340 558,73 |

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

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2018 | zwiększenie | zmniejszenie | Stan na 31.12.2019 |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| - na należności od dłużników | 480 983,49 | 63 373,70 | 0 | 544 357,19 |
| - na odsetki od należności | | 0,00 | 0 | |
| - na koszty sądowe i egzekucyjne | | 0,00 | | 0 |

11. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :
- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 1 roku do 3 lat 0
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 111 639,60 zł
 - powyżej 3 lat do 5 lat 67 625,16 zł
 - powyżej 5 lat 0,00

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Nie występuje.

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

14. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

| Wyszczególnienie | Stan | na | Stan | na |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2018 | 31.12.2018 |
| 1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe : | 3 962,00 | | 6 375,00 | |
| a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 962,00 | | 6 375,00 | |
| b) inne rozliczenia długoterminowe : | 0,00 | | 0,00 | |
| - opłata patentowa 10 lat | 0,00 | | 0,00 | |
| - koszty sprzedaży Legnica | 0,00 | | 0,00 | |
| - Koszty finansowania zapasów towarów | 0,00 | | 0,00 | |
| - koszty finansowania inwestycji w Bielanych | 0,00 | | 0,00 | |
| - prowizje od kredytu | 0,00 | | 0,00 | |
| 2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne : | 74 458,27 | | 62 652,24 | |
| a) Polisy ubezpieczenia | 17 224,64 | | 16 619,40 | |
| b) prenumeraty | 0 | | 1 764,33 | |
| c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE | 0,00 | | 0 | |
| d) Koszty postępowania sądowego | 12 412,07 | | 12 412,07 | |
| e) pozostałe koszty | 20 470,34 | | 0,00 | |
| f) prowizje od kredytu | 0,00 | | 0,00 | |
| g) Koszty podziału działek | 24 352,22 | | 31 856,89 | |
| | 0,00 | | 0,00 | |
| 3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe: | 0,00 | | 0,00 | |
| a) przychody przyszłych okresów | | | | |
| - zaliczki produkcja | 0,00 | | 0,00 | |
| - podwyższenie kwoty roszczenia | 0,00 | | 0 | |

II.

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

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły .

III.

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

| Przychody ze sprzedaży | 2019 r. | 2018 r. |
|--|--------------|--------------|
| a) produktów ogółem | 1 030 561,11 | 934 275,71 |
| w tym: | | |
| - usługi produkcyjnych | 0,00 | |
| - innych przychodów | 0,00 | |
| - usług najmu i dzierżawy, administracji | 1 030 561,11 | 934 275,71 |
| - mieszkań i lokali użytkowych | 4 345 370,46 | 0,00 |
| b) towarów i materiałów | 542 200,00 | 3 942 436,25 |
| Razem : | 5 918 131,57 | 4 922 033,50 |
| - W tym eksport : | 0,00 | 0,00 |

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2019 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2019 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 2019 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 2019 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 2019 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 1 310,57 zł

Na rok 2020 nie planuje się nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2019 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2019 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

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

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .

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

| | | |
|----|---|---------------|
| 1. | Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -7 115 597,25 |
| 2. | Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 3 664 739,42 |
| 3. | Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej | -1 028 606,24 |

- 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 2019r. |
|---|--|
| 1. Pracownicy ogółem | 9 |
| z tego : | |
| -na stanowiskach nierobotniczych | 9 |
| -na stanowiskach robotniczych | 0 |
| 2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych | 0 |
| Ogółem zatrudnieni | 9 |

- 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. Wnosiła 270 887,41 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 2019 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 2019 r. wynosi netto 4000 zł.

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi : na dzień 31-12-2019 zobowiązania wobec jednostek powiązanych nie występują

Wrocław , 08-06-2020 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY
KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

(za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.)

2020-06-08



SPIS TREŚCI:

I. Informacje ogólne o spółce

II. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej w 2019 r.

III. Kapitały Spółki i Grupy Kapitałowej, sytuacja majątkowa i podstawowe wskaźniki

IV. Władze spółki i opis działalności

V. Spółki zależne

VI. Strategia działania

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

IX. Inne informacje



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

I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

Przedmiot działalności:

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



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.

- 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 i Grupy Kapitałowej w roku 2019.

Quart Development S.A. rozpoczął budowę i wprowadził do sprzedaży inwestycję Bielany III tj. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu” obejmującą łącznie 37 lokali .

W 2019 roku w Legnicy wprowadzono do sprzedaży kolejne tereny budowlane. Działalność spółki w tym zakresie sprowadza się do sprzedaży wyłącznie działek budowlanych.

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

Ponadto roku Spółka kontynuowała prace projektowe na inwestycji obejmując teren we Wrocławiu przy ulicy Gorlickiej i złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Grunt nabyto na przetargu miejskim. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań to ok 1250 m².

III. Kapitały Spółki i Grupy Kapitałowej, sytuacja majątkowa i podstawowe wskaźniki

Na dzień 31.12.2019 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym : 5.440.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1 serii A, 4.790.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.



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

Sytuacja majątkowa Spółki

| AKTYWA | | 31.12.2019 |
|--|--|---------------|
| Aktywa trwałe | | 10 907 104,32 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 3 901 479,72 |
| Aktywa obrotowe | | 43 354 582,14 |
| AKTYWA RAZEM | | 54 261 686,46 |
| PASywa | | 31.12.2019 |
| Kapitał (fundusz) własny | | 29 181 581,54 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | | 12 830 000,00 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy | | 16 878 495,66 |
| Zysk (strata) netto | | - 526 914,12 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 25 080 104,92 |
| Rezerwy na zobowiązania | | 323 304,41 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 1 715,00 |
| Pozostałe rezerwy | | 321 589,41 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 179 264,76 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 24 577 535,75 |
| PASywa RAZEM | | 54 261 686,46 |

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | | 01.01.2019 – 31.12.2019 |
|--|--|----------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | | 9 872 675,21 |
| Koszty działalności operacyjnej | | 10 265 582,42 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | | - 392 907,21 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 95 008,69 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | - 380 399,01 |
| Przychody finansowe | | 33 943,85 |
| Koszty finansowe | | 209 259,96 |
| Zysk (strata) brutto | | - 555 715,12 |
| Podatek dochodowy | | - 28 801,00 |
| Zysk (strata) netto | | - 526 914,12 |

| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | | 01.01.2019 – 31.12.2019 |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
| I. | Kapitał własny na początek okresu (BO) | 29 708 495,66 |
| Ia. | Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO) | 29 708 495,66 |
| II. | Kapitał własny na koniec okresu | 29 181 581,54 |
| III. | Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku | 29 181 581,54 |



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

Sytuacja majątkowa Grupy Kapitałowej (dane skonsolidowane)

| AKTYWA | | 31.12.2019 |
|--|--|----------------------|
| Aktywa trwałe | | 7 340 838,33 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 7 313 713,73 |
| Aktywa obrotowe | | 49 257 274,85 |
| AKTYWA RAZEM | | 56 598 113,18 |
| PASYWA | | 31.12.2019 |
| Kapitał (fundusz) własny | | 34 580 226,32 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | | 12 830 000,00 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy | | 25 253 230,72 |
| Zysk (strata) netto | | - 1 108 693,46 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 21 610 251,20 |
| Rezerwy na zobowiązania | | 340 558,73 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 0,00 |
| Pozostałe rezerwy | | 321 589,41 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 179 264,76 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 21 090 427,71 |
| PASYWA RAZEM | | 56 598 113,18 |

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | | 01.01.2019 – 31.12.2019 |
|--|--|----------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | | 10 408 462,40 |
| Koszty działalności operacyjnej | | 10 854 548,98 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | | - 446 086,58 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 99 045,43 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | - 1 383 384,63 |
| Przychody finansowe | | 251 682,94 |
| Koszty finansowe | | 21 299,80 |
| Zysk (strata) brutto | | - 1 153 001,49 |
| Podatek dochodowy | | - 30 516,00 |
| Zysk (strata) netto | | - 1 108 693,46 |

| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | | 01.01.2019 – 31.12.2019 |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
| I. | Kapitał własny na początek okresu (BO) | 35 678 639,50 |
| Ia. | Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO) | 35 678 639,50 |
| II. | Kapitał własny na koniec okresu | 34 580 226,32 |
| III. | Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku | 34 580 226,32 |



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.

Podstawowe wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego:

- jednostkowy: 0,61%
- skonsolidowany: 0,52%

Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi:

- jednostkowe: 269,19%
- skonsolidowane: 473,50%

Zadłużenie środków trwałych (pokrycie zadłużenia długoterm. rzeczowymi śr. trwałymi):

- jednostkowe: 2.176,38%
- skonsolidowane: 4.079,84%

IV. Władze spółki i opis działalności

1. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2019 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2019 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



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

3. 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 31.12.2019 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 5.440.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1 serii A, 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 31.12.2019 wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:

| Lp | Akcjonariusz | Liczba akcji | % kapitału | Liczba głosów | % głosów |
|-------|--|---|------------|---------------|----------|
| 1 | Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.) | 5.440.000 akcji imiennych uprzywilejowanych 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 zwykłych na okaziciela | 43,89% | 5 631 334 | 30,82% |
| 3 | Michał Rataj (prezes zarządu) | 60.000 akcji zwykłych na okaziciela | 0,47% | 60 000 | 0,33% |
| 4 | Janusz Szkirpan (dyrektor) | 80.070 akcji zwykłych na okaziciela | 0,62% | 80 070 | 0,44% |
| 5 | Anna Marcinkowska (wraz z osobami wchodzącymi w skład domniemanego porozumienia) | około* 1.160.000 akcji zwykłych na okaziciela | 9,04% | 1 160 000 | 6,35% |
| 6 | Pozostali akcjonariusze | około* 145.865 akcji zwykłych na okaziciela | 1,14% | 145 865 | 0,80% |
| Razem | | 12 830 000 | 100,00% | 18 270 000 | 100,00% |

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

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



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.

zwykle kupuje gotowe projekty zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej), a także duże powierzchnie gruntów i dzieli je na mniejsze działki budowlane, następnie sprzedaje z zyskiem. Zarobione pieniądze lokuje w kolejne nieruchomości, które również są przygotowywane do podziału i sprzedaży, jako działki pod zabudowę jednorodzinna lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.

Przebieg procesu realizacji projektów

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

Analiza otoczenia konkurencyjnego

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

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m² niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

V. Spółki zależne

1. 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. zarządza nieruchomościami komercyjnymi i ma nabywać, także 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 z kapitałów własnych oraz kredytów bankowych (długoterminowych)



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.

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

Konsolidacja metodą pełną.

2. SPOMASZ Wrocław S.A.

Emitent posiada 98% akcji SPOMASZ Wrocław S.A.

Zakład należący do tej spółki rozpoczął działalność w 1953 r. i produkował maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego, głównie mięsnego. W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w pracowniczą spółkę akcyjną. Głównym aktywem spółki w momencie przejścia przez Quart Development S.A. było prawo wieczystego użytkowania gruntu (1,9 ha) położonego przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Nieruchomość częściowo wykorzystywana była na prowadzenie własnej działalności produkcyjnej, a pozostałą część nieruchomości spółka oddawała w najem. Emitent nie był zainteresowany rozwojem działalności produkcyjnej w przejmowanej spółce. Działalność ta została w 2011 r. wydzielona do nowoutworzonej spółki SPOMASZ Wrocław Produkcja Sp. z o.o., która została następnie sprzedana. Główna nieruchomość została sprzedana, a pozyskane środki przeznaczone na zakup innych nieruchomości i udziałów w nieruchomości.

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

Konsolidacja metodą pełną.

VI. Strategia działania

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

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



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

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

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

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2020 roku spółka zakończy inwestycję w BIELANY III

W Legnicy strategia spółki na 2020 rok opiera się na dalszej sprzedaży działek budowlanych.

W 2020 roku w zakresie inwestycji w Lutyni spółka kontynuuje budowę i wprowadzi do sprzedaży 2 budynków szeregowych dwulokalowych o liczbie 40 mieszkań.

W zakresie inwestycji Gorlicka spółka zmierza uzyskać pozwolenie na budowę i wprowadzić inwestycję do sprzedaży.

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

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

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

VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Spółki w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Spółki największy wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: tempo wzrostu PKB, zmiana poziomu wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowe ponoszone przez klientów Spółki, w większości nabywających nieruchomości z wykorzystaniem finansowania dłużnego, zniechęcając do zakupu nieruchomości. Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może



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.

wpłynąć na znaczne ograniczenia budżetów konsumentów jak również na zaostrzenie polityki udzielania kredytów na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko wywołane skutkami decyzji podjętych pod pretekstem pandemii choroby COVID-19

W związku z ogłoszeniem pandemii choroby COVID-19 zostały wprowadzone liczne ograniczenia i utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej, które przełożyły się na gwałtowny spadek aktywności gospodarczej i powstanie zagrożenia upadłością dla wielu podmiotów gospodarczych. Oznacza to, że skutki tego kryzysu odczują także instytucje finansowe, a zatem ich skłonność do finansowania nowych inwestycji zmniejszy się, co może ograniczyć możliwość pozyskania finansowania dłużnego przez Spółkę i Grupę Kapitałową. Krótkoterminowo opóźnienia miały wpływ na możliwość dokonywania formalności w kancelariach notarialnych oraz na opóźnienia w sporządzaniu sprawozdań finansowych, jednak te skutki nie mają trwałego charakteru i mogą nastąpić w przyszłości jedynie w wypadku powtórnego wprowadzenia drastycznych ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej.

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Spółka przed nabyciem gruntu pod budowę przeprowadza całościową analizę gruntu, również pod kątem stabilności geologicznej. Niestety nie ma możliwości zdefiniowania wszystkich uwarunkowań gruntu w pełnym zakresie, wystąpienie niekorzystnych czynników np. takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, czy też niestabilność gruntu może spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów. Nie można wykluczyć, że czynniki te w skrajnym przypadku uniemożliwią realizację



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.

projektu zgodnie z przyjętymi przez Spółki założeniami. Spółka nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje



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

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

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

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

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom



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.

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

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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



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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

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

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz



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.

ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy nakładają na podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie albo doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zobowiązane do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych.

Dotychczas Spółka spełniała wszystkie istotne wymogi obowiązujących przepisów, nie była także zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych z tytułu zanieczyszczenia lub niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub władania takim terenem. Z uwagi na to, że nie można całkowicie wykluczyć takiego ryzyka, i w przyszłości Spółka może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółki, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

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

IX. Inne informacje

Instrumenty finansowe

Spółka i spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają instrumentów finansowych w wymiarze, który miałby znaczenie dla ich działalności.

Udziały własne

Spółka i spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają udziałów własnych.

Oddziały

Spółka i spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

Michał Rataj

Prezes Zarządu

QUART DEVELOPMENT S.A.



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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA 2019 ROK**

Sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 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 2019 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. 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 2019 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 2019 r., poz. 351) 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 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, 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 2019 rok

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

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

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania 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.

| Kluczowa sprawa badania | Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy |
|--|---|
| 1. Wartość majątku trwałego a. Wycena posiadanych gruntów Spółka wykazała wartość posiadanych gruntów w kwocie 2.156,0 tys. zł oraz budynków 1.401,0 tys. zł. Realność i aktualność wyceny wartości jest istotna. b. Wartość wykazanych udziałów Na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazana wartość udziałów w jednostkach powiązanych, jako długoterminowe | Zastosowane procedury badania obejmowały: - analizę wyceny wartości gruntu, - identyfikację przesłanek możliwej utraty wartości posiadanych udziałów - analizę sprawozdań finansowych (rocznych) Spółek powiązanych udziałami, - zapoznanie się z celami i strategią prowadzoną przez Zarząd Spółki wobec Spółek powiązanych udziałami, |

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 rok

| | |
|--|---|
| <p>aktywa finansowe wyniosła 6.978,5 tys. zł. Nasza identyfikacja ryzyka związana z powyższą kwestią polega na ocenie poziomu wartości zaprezentowanych udziałów w sprawozdaniu finansowym w celu ustalenia ewentualnego zagrożenia wystąpienia utraty ich wartości. Przyjęliśmy stanowisko Zarządu, który przedstawił nam osąd dotyczący zaprezentowanego poziomu wyceny. Przyjęliśmy, że zagadnienie to stanowi kluczową kwestię dla badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego ze względu na wysoką wartość.</p> | <p>- rozpoznanie z informacji Zarządu strategii zarządzania Grupa kapitałową wraz z analizą posiadanych budżetów. W wyniku przeprowadzonych procedur badania przyjęliśmy i podzieliiliśmy poglądy Zarządu dotyczące strategii zarządzania Spółkami powiązanymi i nie dokonaliśmy korekty w sprawozdaniu finansowym.</p> |
| <p>2. Wycena zapasów Ryzyko to dotyczy w szczególności: - realności wyceny kosztów budowy mieszkań deweloperskich w kwocie 28.153,0 tys. zł, - wyceny gotowych do sprzedaży wartości mieszkań 9.173,7 tys. zł. Ryzyko sprowadza się do potwierdzenia możliwych do uzyskania przychodów ze sprzedaży tych realizowanych oraz gotowych aktywów.</p> | <p>Przeanalizowaliśmy i dokonaliśmy porównania cen kontraktowych na podstawie wstępnych umów z klientami (odbiorcami) mieszkań, jako możliwe do uzyskania przychody ze sprzedaży. Przeprowadzone przez nas rozpoznania pozwoliły na uznanie wyceny zapasów bez ich korekty wyceny.</p> |
| <p>3. Kapitały własne Kapitały własne wykazano w kwocie 29.181,6 tys. zł. Kwota ta stanowi znaczący udział w finansowaniu aktywów na zasadach samofinansowania kapitałami własnymi i stanowi o własnej sile kapitałowej Spółki,</p> | <p>Nasze podejście sprowadzało się do potwierdzenia wartości i uznania jej za ważne finansowe bezpieczeństwo Spółki.</p> |
| <p>4. Otrzymane zaliczki Spółka prowadzi politykę uzyskiwania przedpłat na przyszłe dostawy mieszkań deweloperskich. Uzyskane przedpłaty stanowią gwarancję finansowania budowy deweloperskiej. Uzyskania i wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota jako zobowiązanie stanowi 18.176,5 tys. zł. W pozycji pasywów jest to istotna wartość.</p> | <p>Nasze podejście sprowadzało się do uzyskania potwierdzenia stosowanej praktyki pozyskiwania przedpłat wraz z potwierdzeniem ich otrzymania i ujęcia w księgach.</p> |

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 rok

Inna sprawa

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 13 czerwca 2019 roku.

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 błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 rok

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat 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 za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 rok

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 2019 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 nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2019 rok

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, al. Marcinkowskiego 22, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 137, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Bogdan Zegar



Signed by /
Podpisano przez:
Bogdan Stefan
Zegar
Date / Data: 2020-
06-08 19:59

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 8 czerwca 2020 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok i dane porównywalne za 2018 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 2019 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

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