

Private Rented Sector

Spółka Akcyjna

Raport okresowy za
III kwartał 2023 r.
okres od 1 lipca do 30 września 2023 r.

Poznań, dnia 14 listopada 2023 r.

SPIS TREŚCI

- I. Informacje o Spółce**
- II. Kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta**
- III. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości Emitenta**
- IV. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki**
- V. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym**
- VI. Opis stanu realizacji działań inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, zgodnie z informacjami przedstawionymi w Dokumencie Informacyjnym**
- VII. Jeżeli w okresie objętym raportem Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie - informacje na temat tej aktywności**
- VIII. Informację o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu**
- IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty**

I. Informacje o Spółce

Podstawowe dane o Emitencie:

Firma:	Private Rented Sector Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Poznań
Adres:	ul. Kopanina 59, 60-105 Poznań
Telefon:	+ 48 61 221 13 22
Faks:	+ 48 15 649 80 22
Adres poczty elektronicznej:	biuro@prssa.pl
Adres strony internetowej:	www.prssa.pl
NIP:	8943022798
REGON:	021527509
KRS:	0000392945

Źródło: Emitent

ZARZĄD SPÓŁKI:

Na dzień 30 września 2023 r. i na dzień przygotowania niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI:

Na dzień 30 września 2023 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Jan Kuźma – Członek Rady Nadzorczej

wskutek rezygnacji pozostałych Członków Rady Nadzorczej:

- Michała Szydłowskiego – data rezygnacji: 28 września 2023 r.
- Miłosza Dutkiewicza – data rezygnacji: 11 września 2023 r.
- Małgorzaty Kręc-Dutkiewicz – data rezygnacji: 11 września 2023 r.
- Aleksandra Galińskiego – data rezygnacji: 11 września 2023 r.

Na dzień przygotowania niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Jan Kuźma – Członek Rady Nadzorczej,
- Paweł Piotrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Michalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Jankowski – Członek Rady Nadzorczej.

Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 6 listopada 2023 roku podjęło uchwały na mocy, których na Członków Rady Nadzorczej powołani zostali:

- Mateusz Leski,
- Paweł Piotrowski,
- Tomasz Michalski,
- Przemysław Jankowski.

Uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Wobec wyrażenia zgody na pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej, skutecznie powołano:

- Paweł Piotrowski,
- Tomasz Michalski,
- Przemysław Jankowski.

Jednocześnie Zarząd Spółki dołoży wszelkich starań, aby skład Rady Nadzorczej Emitenta został uzupełniony niezwłocznie.

Profil działalności

Zarząd Emitenta realizuje strategię związaną z wdrożeniem nowej działalności opartej o sektor instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie „PRS”) w zakresie m.in. analizy aktualnych ofert rynku w kierunku nabycia lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz późniejszej komercjalizacji poprzez wynajęcie lokali lub szybszą monetyzację części portfela w przypadku wzrostu cen pozwalającego na zachowanie oczekiwanych parametrów rentowności. Emitent planuje również zawierać przedwstępne umowy nabycia lokali w ilościach hurtowych umożliwiających uzyskanie atrakcyjnych warunków płatności w zakresie zarówno ceny nabycia, jak i uzyskania harmonogramu angażującego możliwie małą ilość kapitału proporcjonalnie do nabywanej liczby mieszkań, aby późniejsza odsprzedaż lub cesja w przypadku zbycia prawa do lokalu w czasie trwania inwestycji deweloperskiej wiązała się z realizacją zysku na oczekiwanym poziomie. Emitent zakłada możliwość zakupu lokali od deweloperów, których inwestycje są obciążone hipoteką, w kierunku spłaty zobowiązania, a tym samym zmiany sposobu zabezpieczenia z działu IV księgi wieczystej na roszczenie o wydanie lokalu w dziale III, co umożliwi zwolnienie hipotek lub przynajmniej częściowe zmniejszenie zobowiązania, implikując możliwość zakupu lokali mieszkalnych dla nabywców finansujących się kredytem hipotecznym. Emitent wdraża również strategię związaną z dostarczeniem usług komercjalizacji lokali mieszkalnych działając na rzecz spółek deweloperskich, zapewniając początkowy lub interwencyjny skup lokali w ramach potrzeb kapitałowych lub operacyjnych, spółek deweloperskich.

II. Kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości

Bilans Emitenta

Tabela 1 Jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta na dzień zakończenia III i II kwartału 2023 r. wraz z danymi porównywalnymi za 2022 r. – dane śródroczne nieaudytowane

AKTYWA		Stan na 30.09.2023	Stan na 30.06.2023	Stan na 30.09.2022	Stan na 30.06.2022
A.	AKTYWA TRWAŁE	1 366,00	2 561,00	1 430,00	1 224,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2.	<i>Wartość firmy</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	<i>Nieruchomości</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 366,00	2 561,00	1 430,00	1 224,00
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>1 366,00</i>	<i>2 561,00</i>	<i>1 430,00</i>	<i>1 224,00</i>
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

AKTYWA		Stan na 30.09.2023	Stan na 30.06.2023	Stan na 30.09.2022	Stan na 30.06.2022
B.	AKTYWA OBROTOWE	203 991,25	221 668,25	42 626,49	350 474,51
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Produkty gotowe</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Towary</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	203 251,03	220 928,03	31 013,36	69 573,23
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	615,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	203 251,03	220 928,03	31 013,36	69 573,23
III.	Inwestycje krótkoterminowe	740,22	740,22	11 613,13	280 901,28
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne)</i>	740,22	740,22	11 613,13	280 901,28
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		205 357,25	224 229,25	44 056,49	351 698,51

PASywa		Stan na 30.09.2023	Stan na 30.06.2023	Stan na 30.09.2022	Stan na 30.06.2022
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	20 373,70	56 280,97	-8 666,95	113 315,79
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Udziały(akcje) własne (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00

VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21 160 685,64	-21 160 685,64	-21 241 299,05	-21 241 299,05
VIII.	Zysk (strata) netto	93 773,07	129 680,34	145 345,83	267 328,57
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	184 983,55	167 948,28	52 723,44	238 382,72
I.	Rezerwy na zobowiązania	15 180,00	28 450,00	15 888,29	13 600,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	15 180,00	28 450,00	15 888,29	13 600,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	169 803,55	139 498,28	36 835,15	224 782,72
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	169 803,55	139 498,28	36 835,15	224 782,72
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
PASYWA RAZEM		205 357,25	224 229,25	44 056,49	351 698,51

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat Emitenta

Tabela 2 Jednostkowy dane finansowe z rachunku zysku i strat Emitenta za okres III kwartału 20223 r. oraz dane narastające od początku roku do końca III kwartału 2023 r. wraz z danymi porównywalnymi za 2022 r. – dane śródroczne nieaudytowane

Lp.	Wyszczególnienie	Narastająco	III kwartał	Narastająco	III kwartał
		2023 rok	2023 r.	2022 rok	2022 r.
		01.01.2023-30.09.2023	01.07.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.07.2022-30.09.2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i	200 000,00	0,00	0,00	0,00

	zrównane z nimi, w tym:				
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	200 000,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	102 954,71	33 593,92	214 895,52	97 303,98
I.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Usługi obce	88 656,14	30 863,92	184 087,79	93 787,11
IV.	Podatki i opłaty	14 298,57	2 730,00	25 444,00	1 674,00
V.	Wynagrodzenia	0,00	0,00	5 363,73	1 842,87
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	97 045,29	-33 593,92	-214 895,52	-97 303,98

D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	390 183,70	3 455,59
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	0,00	0,00	390 183,70	3 455,59
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,87	0,00	0,00	0,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	0,87	0,00	0,00	0,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D- E)	97 044,42	-33 593,92	175 288,18	-93 848,39
G.	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	1 118,35	1 118,35	28 465,35	28 340,35
I.	Odsetki	125,00	0,00	125,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	1 118,35	1 118,35	28 340,35	28 340,35
I.	Zysk (strata) z działalności	95 926,07	-34 712,27	146 822,83	-122 188,74

	<i>gospodarczej (F+G-H)</i>				
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	95 926,07	-34 712,27	146 822,83	-122 188,74
L.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	Podatek dochodowy odroczony	2 153,00	1 195,00	1 477,00	206,00
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	93 773,07	-35 907,27	145 345,83	-121 982,74

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 3 Jednostkowe dane finansowe z rachunku przepływów pieniężnych Emitenta za okres III kwartału 2023 r. oraz dane narastające od początku roku do końca III kwartału 2023 r. wraz z danymi porównywalnymi za 2022 r. – dane śródroczne nieaudytowane

Lp.	Wyszczególnienie	Narastająco	III kwartał	Narastająco	III kwartał
		2023 rok	2023 r.	2022 rok	2022 r.
		01.01.2023-30.09.2023	01.07.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.07.2022-30.09.2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I.	<i>Zysk / Strata netto</i>	93 773,07	-35 907,27	145 345,83	-121 982,74
II.	<i>Korekty razem</i>	-127 704,91	35 907,27	-150 965,85	-147 305,41
1.	<i>Amortyzacja</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Zyski (strata) z tytułu różnic kursowych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	<i>Zmiana stanu rezerw</i>	-23 916,57	-13 270,00	-16 411,71	2 288,29
6.	<i>Zmiana stanu zapasów</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	<i>Zmiana stanu należności</i>	-194 804,19	17 677,00	54 013,20	38 559,87

8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	88 862,85	30 305,27	-190 044,34	-187 947,57
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 153,00	1 195,00	1 477,00	-206,00
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-33 931,84	0,00	-5 620,02	-269 288,15
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
I.	Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
I.	Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00

2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-33 931,84	0,00	-5 620,02	-269 288,15
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	263 668,13	0,00	-5 620,02	-269 288,15
F.	Środki pieniężne na początek okresu	34 672,06	740,22	17 233,15	280 901,28
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	740,22	740,22	11 613,13	11 613,13

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym Emitenta

Tabela 4 Jednostkowe dane finansowe z zestawienia zmian w kapitale własnym Emitenta za okres III kwartału 2023 r. oraz dane narastające od początku roku do końca III kwartału 2023 r. wraz z danymi porównywalnymi za 2022 r. – dane śródroczne nieaudytowane

Lp.	Wyszczególnienie	Narastająco	III kwartał	Narastająco	III kwartał
		2023 rok	2023 r.	2022 rok	2022 r.
		01.01.2023-30.09.2023	01.07.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.07.2022-30.09.2022
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-73 399,37	56 280,97	-154 012,78	113 315,79
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-73 399,37	56 280,97	-154 012,78	113 315,79

1.	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</i>	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</i>	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00	13 214 290,00
2.	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Udziały (akcje) własne na początek okresu</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	Zmiana udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1	<i>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</i>	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2	<i>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</i>	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27	7 872 996,27
5.	<i>Kapitał (fundusz) z aktualizacji</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

	<i>wyceny na początek okresu</i>				
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-21 241 299,05	-21 160 685,64	-21 241 299,05	-20 973 970,48
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 912 511,95	8 122 805,70	7 912 511,95	8 179 840,52
7.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 912 511,95	8 122 805,70	7 912 511,95	8 179 840,52
7.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	7 912 511,95	8 122 805,70	7 912 511,95	8 179 840,52
7.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	29 153 811,00	29 153 811,00	29 153 811,00	29 153 811,00
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	29 153 811,00	29 153 811,00	29 153 811,00	29 153 811,00
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	29 073 197,59	29 153 811,00	29 153 811,00	29 153 811,00

7.7	<i>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</i>	-21 160 685,64	-21 031 005,30	-21 241 299,05	-20 973 970,48
8.	<i>Wynik netto</i>	93 773,07	-35 907,27	145 345,83	-121 982,74
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	20 373,70	20 373,70	-8 666,95	-8 666,95
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	20 373,70	20 373,70	-8 666,95	-8 666,95

Źródło: Emitent

III. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości Emitenta

Niniejszy raport kwartalny obejmuje okres od 1 lipca do 30 września 2023 roku i został sporządzony przy założeniu, że Emitent będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości. Niniejszy raport został sporządzony zgodnie z wymogami Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Zarząd Emitenta przewiduje w najbliższej przyszłości minimalizację kosztów administracyjnych ponoszonych przez Spółkę. Spółka skupia się obecnie na pozyskaniu nowych inwestorów kapitałowych, którzy dostarczą Spółce finansowanie niezbędne do realizacji nowej strategii biznesowej opartej na działalności sektora instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie „PRS”).

Spółka stopniowo przygotowuje się do wejścia na rynek związany z bezpośrednim niezależnym zakupem mieszkań, jak i nabywaniem udziałów w spółkach deweloperskich, posiadających nieruchomości oraz komercjalizacją nieruchomości.

W trzecim kwartale 2023 r. spółka zajmowała się przede wszystkim badaniem długoterminowej analizy rynku, profilu potencjalnych najemców oraz poszukiwaniem funduszy instytucjonalnych zainteresowanych wkroczeniem na rynek sektora PRS. Nowy model biznesowy Spółki przygotowany został pod działania zmierzające do komercjalizacji oraz sprzedaży mieszkań przeznaczonych pod najem instytucjonalny do zewnętrznych funduszy. Zarząd Spółki rozważa różne możliwości pozyskania finansowania kapitałem zewnętrznym lub w postaci nowej emisji akcji.

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,
- rozchód walut wycenia się według kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień ich rozchodu,
- w przypadku pozostałych operacji po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień,
- na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień,
- ustalone na koniec dnia różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie:
 - dodatnie – jako przychody finansowe z operacji finansowych,
 - ujemne – jako koszty finansowe z operacji finansowych.

Do wyceny rozchodu waluty z rachunku walutowego stosuje się kurs historyczny (jako kurs faktycznie zastosowany). Kurs historyczny jest to kurs, po którym dokonano wyceny waluty w dniu jej wpływu na rachunek walutowy. Dokonując wyceny rozchodu walut z rachunku walutowego według kursu historycznego Spółka stosuje metodę FIFO, tzn. „pierwsze przyszło, pierwsze wyszło”.

Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie jest przeprowadzana w formie spisu z natury.

Inwentaryzacja środków pieniężnych na rachunkach bankowych jest przeprowadzana poprzez potwierdzenie sald z bankiem.

Inwentaryzacja innych środków pieniężnych oraz innych aktywów pieniężnych jest przeprowadzana poprzez porównywanie danych ewidencyjnych z dokumentami.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.

Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez 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.

Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się po obowiązującym na dany dzień średnim kursie ustalonym dla obcej waluty przez NBP.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności spółka tworzy na:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości do wysokości należności nie objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w wysokości 100% należności,
- należności kwestionowane przez dłużników (sporne) oraz należności skierowane do postępowania sądowego w wysokości 100% należności,
- należności, z których zapłatą dłużnik zwleka, a zapłata nie jest prawdopodobna w wysokości 100% należności.

Inwentaryzacja należności i zobowiązań następuje w drodze pisemnego potwierdzenia sald z kontrahentami.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu;
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności;
- pożyczki i należności;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Klasyfikacja opiera się na analizie charakterystyki oraz celu nabycia inwestycji. Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów i zobowiązań finansowych.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do tej kategorii instrumentów finansowych zalicza się składnik aktywów finansowych, który spełnia jeden z poniższych warunków:

- został nabyty lub powstał głównie w celu odsprzedaży w krótkim terminie (jeżeli oczekuje się jego realizacji w ciągu 12 miesięcy);
- stanowi część portfela określonych instrumentów finansowych, które są zarządzane łącznie, i dla których istnieje potwierdzenie uzyskiwania krótkoterminowych zysków w przeszłości; lub
- jest instrumentem pochodnym, o ile nie zostały spełnione wymagania dotyczące zastosowania rachunkowości zabezpieczeń.

Sprzedaż papierów wartościowych następuje wg zasady FIFO, tzn. „pierwsze przyszło, pierwsze wyszło”. Wynik na sprzedaży jest sumą sprzedaży pomniejszoną o koszt własny sprzedaży wg opisanej zasady.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Do tej kategorii instrumentów finansowych zalicza się składnik aktywów finansowych:

- niebędący instrumentem pochodnym;
- o stałych lub możliwych do określenia płatnościach;
- o ustalonym terminie zapadalności;
- który jednostka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności; gdzie:
 - brak zamiaru występuje wtedy gdy jednostka:
 - zamierza utrzymać składnik aktywów finansowych przez czas nieokreślony;
 - jest gotowa dokonać sprzedaży (zmiana warunków rynkowych, potrzeby płynnościowe, alternatywne inwestycje itd.);
 - emitent posiada prawo do rozliczenia w kwocie znacznie niższej od jego zamortyzowanego kosztu;
 - brak możliwości występuje wtedy, gdy jednostka nie posiada dostępnych środków finansowych, które pozwalałyby na finansowanie inwestycji do upływu terminu zapadalności;
 - podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa lub innego typu, które mogą udaremnić jej zamiar utrzymania składnika aktywów finansowych do terminu zapadalności;
- inny niż:
 - składnik zakwalifikowany jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu;
 - składnik zakwalifikowany jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;
 - składnik spełniający definicję pożyczek i należności.

Pożyczki i należności

Do tej kategorii instrumentów finansowych zalicza się składnik aktywów finansowych:

- nie będący instrumentem pochodnym;
- o określonych lub możliwych do określenia płatnościach;
- nienotowany na aktywnym rynku;
- inne niż:
 - składnik zakwalifikowany jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu;
 - składnik zakwalifikowany jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;
 - składnik zakwalifikowany jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;
 - aktywa finansowe, których posiadacz może nie odzyskać zasadniczo pełnej kwoty inwestycji początkowej z innego powodu niż pogorszenie obsługi kredytu, które kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez jednostkę celem

nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji – także w obrocie wtórnym.

Do tej kategorii rachunkowości nie zalicza się należności z tytułu dostaw towarów i usług, ponieważ nie powstały na skutek przekazania drugiej stronie umowy środków pieniężnych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Do tej kategorii instrumentów finansowych zalicza się aktywa finansowe, które nie są instrumentami pochodnymi oraz:

- zostały jako takie zakwalifikowane (zazwyczaj na moment początkowego ujęcia); lub
- nie kwalifikują się do pozostałych kategorii.

Przy wycenie rozchodu instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży stosuje się metodę FIFO, tzn. „pierwsze przyszło, pierwsze wyszło”. Wynik na sprzedaży jest sumą sprzedaży pomniejszoną o koszt własny sprzedaży wg opisanej zasady.

Zasady wyceny i prezentacji w sprawozdaniu finansowym instrumentów finansowych

Grupa aktywów finansowych	Zasady wyceny	Zasady ujęcia w sprawozdaniu finansowym
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Aktywa finansowe notowane na aktywnym rynku – według bieżącej ceny rynkowej. Aktywa finansowe nienotowane na aktywnym rynku - według ceny nabycia skorygowanej o trwałą utratę wartości, o ile istnieją przesłanki wskazujące, iż wycena ta nie różniłaby się istotnie od wyceny w wartości godziwej.	Różnica z wyceny ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody bądź koszty finansowe.
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	Według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej (IRR).	Różnice z wyceny koryguje wartość wycenianego składnika aktywów oraz jest ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody bądź koszty finansowe.
Pożyczki i należności	Według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej (IRR).	Różnice z wyceny koryguje wartość wycenianego składnika aktywów oraz jest ujmowana w wyniku finansowym bieżącego

		okresu sprawozdawczego w pozycji przychody bądź koszty finansowe.
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe notowane na aktywnym rynku – według bieżącej ceny rynkowej. Aktywa finansowe nienotowane na aktywnym rynku - według ceny nabycia skorygowanej o trwałą utratę wartości, o ile istnieją przesłanki wskazujące, iż wycena ta nie różniłaby się istotnie od wyceny w wartości godziwej.	Różnica z wyceny ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody bądź koszty finansowe.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Mając na uwadze zasadę istotności wynikającą z art. 4 ust. 4 Ustawy potwierdzoną postanowieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16d, wartości niematerialne i prawne o wartości do 3 500 zł, traktowane jako niskocenne składniki majątku, zalicza się do materiałów i księguje bezpośrednio w zużycie materiałów z pominięciem ewidencji bilansowej.

Inwentaryzacja wartości niematerialnych i prawnych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe. Spółka prowadzi ewidencję środków trwałych, do których zalicza się składniki mienia, przy czym środki trwałe o wartości do 3 500, traktowane jako niskocenne składniki majątku, zalicza się do materiałów i księguje bezpośrednio w zużycie materiałów z pominięciem ewidencji bilansowej, zgodnie z art. 32 ust. 6 Ustawy. Zasady amortyzacji środków trwałych są zgodne z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Odpisy amortyzacji dokonywane są zgodnie ze sporządzonym planem amortyzacji.

Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące środków trwałych w budowie zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.

Inwentaryzacja rzeczowych aktywów trwałych jest przeprowadzana w formie spisu z natury.

Wyroby gotowe

Wytwarzane przez Spółkę programy komputerowe przeznaczone do wielokrotnej sprzedaży stanowią wyroby gotowe. Wycena następuje w oparciu o postanowienia art. 34 ust. 3 Ustawy, tj. w okresie przynoszenia przez nie korzyści ekonomicznych, nie dłuższym niż 5 lat, w wysokości nadwyżki kosztów ich wytworzenia nad przychodami według cen sprzedaży netto, uzyskanymi ze sprzedaży tych produktów w ciągu tego okresu. Nieodpisane po upływie tego okresu koszty wytworzenia zwiększają pozostałe koszty operacyjne.

Produkcja w toku

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 6 Ustawy, produkcję w toku jako składnik rzeczowych składników aktywów obrotowych, wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne ustala się w wysokości kosztów przypadających na następne okresy sprawozdawcze. Jeżeli wartość otrzymanych finansowych składników majątku jest niższa niż zobowiązania na nie, w tym również z tytułu uzyskanych kredytów i pożyczek, to różnica stanowi czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów. Odpisuje się je w koszty operacji finansowych w równych ratach w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: zapłacone odsetki od kredytów, opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątkowe, czynsze.

Mając na uwadze zasadę istotności wynikającą z art. 4 ust. 4 Ustawy koszty dotyczące przyszłych okresów są rozliczane w miesięcznych odpisach, jeśli stanowią istotną kwotę. W przeciwnym razie nie dokonuje się ich comiesięcznego rozliczania. Za próg istotności Spółka przyjmuje niższą z dwóch wartości: 1-2% sumy bilansowej lub 0,5-1% przychodów ze sprzedaży.

Rozliczenia międzyokresowe bierne ustala się w wysokości przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy:

- ściśle oznaczonych świadczeń wykonywanych na rzecz spółki, lecz jeszcze nie stanowiących zobowiązania,
- prawdopodobnych kosztów, których kwota bądź data powstania zobowiązania z ich tytułu nie jest jeszcze znana.

Przewidywane, lecz nieponiesione, wydatki objęte biernymi rozliczeniami międzyokresowymi zmniejszają bieżąco koszty, nie później niż do końca roku obrachunkowego następnego po roku ich ustalenia.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością

przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osób, których kwotę można oszacować, choć data powstania zobowiązania z ich tytułu nie jest jeszcze znana.

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

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 ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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.

Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Inwentaryzacja rozliczeń międzyokresowych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wpłaty na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki. Ponadto do kapitału zapasowego zalicza się również nadwyżkę powstałą w wyniku sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej po potrąceniu kosztów emisji.

Inwentaryzacja kapitałów własnych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Rezerwy

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 z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Inwentaryzacja rezerw jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Przychody ze sprzedaży

Przychodem z tytułu świadczenia usług finansowych jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki.

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.

Ujemne różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych po oddaniu inwestycji do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne

Przez straty i zyski nadzwyczajne rozumie się straty i zyski powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną Spółki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

Podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego naliczane są zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podatek dochodowy od osób prawnych jest obliczany w oparciu o zysk brutto ustalony na podstawie przepisów o rachunkowości, skorygowany o przychody niestanowiące przychodów podlegających opodatkowaniu oraz koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy składają się: wynik na działalności podstawowej, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, wynik na operacjach nadzwyczajnych, obowiązkowe obciążenia wyniku.

W okresie objętym niniejszym raportem nie było żadnych zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

IV. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

W III kwartale 2023 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do wdrożenia w życie nowej strategii biznesowej. Spółka koncentruje się obecnie na

pozyskaniu nowych inwestorów w tym m.in. funduszy instytucjonalnych i inwestorów indywidualnych, którzy umożliwią Spółce prężną realizację strategii biznesowej z sektora instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie „PRS”) oraz finansowania w postaci objęcia nowej emisji akcji. Spółka stopniowo przygotowuje się do wejścia na rynek związany z bezpośrednim niezależnym zakupem mieszkań, jak i nabywaniem udziałów w spółkach deweloperskich, posiadających nieruchomości oraz komercjalizacją nieruchomości.

W trzecim kwartale 2023 r. spółka poddawała badaniom długoterminową analizę rynku oraz profilu potencjalnych inwestorów zainteresowanych wkroczeniem na rynek sektora PRS oraz najmu instytucjonalnego. Nowy model biznesowy Spółki przygotowany został pod działania zmierzające do komercjalizacji oraz sprzedaży mieszkań przeznaczonych pod najem instytucjonalny, przeznaczonych również w kierunku sprzedaży do zewnętrznych funduszy.

PRS koncentruje aktualnie swoje działania na pozyskaniu kapitału, pozwalającego na zakup mieszkań w nowo powstających inwestycjach, w kierunku późniejszej odsprzedaży lub komercjalizacji i czerpania zysków z najmu. Celem powstania spółki jest zarówno dostarczenie dla rozwijającego się rynku najmu instytucjonalnego w Polsce, rozwiązań w zakresie dostarczenia lokali mieszkalnych, jak i współpraca z deweloperami w zakresie zakupu pakietów mieszkań lub całych inwestycji, umożliwiając jej realizację, spłacając ewentualne zobowiązania hipoteczne oraz zapewniając płynność finansową dla kontynuowania prac wykonawczych.

O wszelkich zmianach strategii biznesowej oraz dalszych działaniach, które w istotny sposób będą się przekładały na sytuację gospodarczą Emitenta, Spółka będzie informowała w formie raportów bieżących. Przyszłe wyniki finansowe Spółki uzależnione będą od realizacji nowej rozszerzonej strategii biznesowej, którą Spółka ogłosi w najbliższych miesiącach.

Wyniki finansowe

W okresie III kwartału 2023 r. Emitent nie wypracował przychodów ze sprzedaży, z uwagi na trwającą analizę ofert rynkowych oraz oczekiwanie na reakcję rynku nieruchomości na wejście w życie programu dopłat do kredytów hipotecznych. Jednocześnie spółka kontynuowała działania zmierzające do wdrożenia nowej strategii biznesowej.

W trzecim kwartale 2023 r. koszty operacyjne poniesione przez Emitenta wyniosły ok. 33,59 tys. PLN, co było poziomem o ok. 65,48% niższym w porównaniu do ok. 97,3 tys. PLN w analogicznym okresie rok wcześniej.

Największy udział w takim poziomie kosztów operacyjnych wciąż miały Usługi Obce (ok. 91,87% kosztów operacyjnych ogółem), które zmniejszyły się o ok.

64,67% w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej, czyli o ok. 62,92 tys. zł do poziomu ok. 30,86 tys. PLN w okresie od 1 lipca do 30 września 2023 r. Spadek kosztów w pozycji „Usługi Obce” w porównaniu do III kwartału 2022 r. wynika z minimalizacji kosztów administracyjnych ponoszonych przez Spółkę

W efekcie Spółka w okresie od 1 lipca do 30 września 2023 r. odnotowała stratę netto w wysokości ok. 35,91 tys. PLN w porównaniu do ok. 121,98 tys. PLN straty netto w analogicznym okresie rok wcześniej.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 r. koszty operacyjne poniesione przez Emitenta wyniosły ok. 102,95 tys. PLN, co było poziomem o ok. 52,09% niższym w porównaniu do ok. 214,90 tys. PLN w analogicznym okresie rok wcześniej.

Spadek kosztów w pozycji „Usługi Obce” o ok. 51,84% do poziomu ok. 88,66 tys. PLN w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 r. wynika z realizacji efektywnej kosztowo strategii ograniczania kosztów administracyjnych Spółki.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 r. Emitent odnotował zysk netto w wysokości ok. 93,77 tys. PLN w porównaniu do ok. 145,35 tys. PLN zysku netto w analogicznym okresie rok wcześniej.

Zysk netto w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r., wynikał z odnotowania pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły ok. 390,18 tys. PLN w związku z przyznaniem Spółce dofinansowania przez NCBR za wykonane części projektu z racji uznania kosztów za kwalifikowane w wyniku oceny raportu końcowego przedstawionego przez Spółkę.

Natomiast pozytywny wpływ na wynik netto w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 r., miały przychody ze sprzedaży w wysokości ok. 200 tys. PLN netto w I kwartale 2023 r. w związku z zawarciem umowy o komercjalizację projektów budowlanych w zakresie w szczególności budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego o charakterze realizacji budynków zamieszkania zbiorowego (budynków hotelowych). Ponadto Spółka ograniczyła koszty operacyjne o ok. 64 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.

V. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz finansowych dotyczących 2023 r.

VI. Opis stanu realizacji działań inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, zgodnie z informacjami przedstawionymi w Dokumencie Informacyjnym

Ostatni Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt 13a) Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji.

VII. Jeżeli w okresie objętym raportem Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie - informacje na temat tej aktywności

Poza działaniami opisanymi w punkcie IV, w III kwartale 2023 r. Spółka nie podejmowała żadnych innych inicjatyw/działań w obszarze rozwoju prowadzonej działalności ukierunkowanych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

VIII. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego, struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Tabela 5 Wyszczególnienie akcjonariuszy posiadających, co najmniej 5% udziału w kapitale zakładowym oraz głosach na WZ

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczba Głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Jakub Suchanek	823 419	823 419	62,31%	62,31%
Quark Ventures, LLC	104 081	104 081	7,88%	7,88%
Pozostali	393 929	393 929	29,81%	29,81%
SUMA	1 321 429	1 321 429	100,00%	100,00%

** Źródło: Emitent*

Powyższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu ze szczegółowym wykazem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki (zgodnie z zawiadomieniami akcjonariuszy z art. 69 ustawy o ofercie publicznej oraz raportami ESPI odnośnie akcjonariuszy posiadających, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 30 września 2023 r. Emitent nie zatrudniał pracowników, w tym Członków Zarządu Spółki. Osoby współpracują ze Spółką w oparciu o powołanie do Zarządu Spółki lub w oparciu o umowę cywilno-prawną.