

Private Rented Sector

Spółka Akcyjna

Raport okresowy za I kwartał 2024 r.

Poznań, dnia 15 maja 2024 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. Opis organizacji grupy kapitałowej**
- IX. Informację o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu**
- X. 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

ZARZĄD SPÓŁKI:

Na dzień 31 marca 2024 r. i na dzień przygotowania niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI:

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

- Paweł Piotrowski,
- Tomasz Michalski,
- Przemysław Jankowski,
- Michał Zieliński,
- Jan Kuźma

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 umożliwiającich 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

BILANS - AKTYWA

AKTYWA		31.03.2024	Stan na 31.03.2023
A.	AKTYWA TRWAŁE	5 110,00	3 155,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
1.	Środki trwałe	-	-
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d) środki transportu	-	-
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Od pozostałych jednostek	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-
1.	Nieruchomości	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-

	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 110,00	3 155,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 110,00	3 155,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-
AKTYWA		Stan na 31.03.2024	Stan na 31.03.2023
B.	AKTYWA OBROTOWE	233 436,22	280 140,76
I.	Zapasy	0,00	-
1.	Materiały	0,00	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	-
3.	Produkty gotowe	0,00	-
4.	Towary	0,00	-
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	-
II.	Należności krótkoterminowe	232 700,00	246 000,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	-
	- do 12 miesięcy	0,00	-
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	-
	b) inne	0,00	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	-
	- do 12 miesięcy	0,00	-
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	-
	b) inne	0,00	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	232 700,00	246 000,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	232 700,00	246 000,00
	- do 12 miesięcy	232 700,00	246 000,00
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		
	c) inne	-	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	736,22	34 140,76
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	736,22	34 140,76
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	736,22	34 140,76
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	736,22	34 140,76
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
D	Udziały własne	-	-

AKTYWA RAZEM	238 546,22	283 295,76
--------------	------------	------------

BILANS - PASywa

PASywa		Stan na 31.03.2024	Stan na 31.03.2023
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	12 801,86	97 076,76
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	13 214 290,00	13 214 290,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	7 872 996,27	7 872 996,27
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów		-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
	- tworzone zgodnie z umową (statuem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 21 133 483,30	- 21 160 685,64
VI.	Zysk (strata) netto	58 998,89	170 476,13
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	225 744,36	186 219,00
I.	Rezerwy na zobowiązania	56 778,22	35 057,16
1.	<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	-	-
2.	<i>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</i>	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	<i>Pozostałe rezerwy</i>	56 778,22	35 057,16
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	56 778,22	35 057,16
II.	Zobowiązania długoterminowe	-	-
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	-	-
2.	<i>Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	-	-
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	168 966,14	151 161,84
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	<i>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	168 966,14	151 161,84
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-

	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	165 035,97	119 152,93
	- do 12 miesięcy	165 035,97	119 152,93
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 230,17	31 948,91
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	700,00	60,00
	3. <i>Fundusze specjalne</i>	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>	-	-
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
	PASYWA RAZEM	238 546,22	283 295,76

Rachunek zysków i strat Emitenta

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	I kwartał 2024	I kwartał 2023 r. i narastająco 2023 rok
		01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.03.2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	100 000,00	200 000,00
	- <i>od jednostek powiązanych</i>	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	100 000,00	200 000,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	42 941,51	29 159,87
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	-	-
III.	Usługi obce	38 135,76	23 541,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 750,00	5 618,57
	- <i>podatek akcyzowy</i>	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	55,75	-
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	57 058,49	170 840,13
D.	Pozostałe przychody operacyjne	-	-

I.	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	-	-
E.	Pozostałe koszty operacyjne	-	-
I.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	-	-
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	57 058,49	170 840,13
G.	Przychody finansowe	-	-
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	64,60	-
I.	Odsetki, w tym:	64,60	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	56 993,89	170 840,13
J.	Podatek dochodowy bieżący	-	-
K.	Podatek dochodowy odroczony	-	2 005,00
L.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	58 998,89	170 476,13

Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	I kwartał 2024	I kwartał 2023 r. i narastająco 2023 rok
		01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023-31.03.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	58 998,89	170 476,13
II.	Korekty razem	- 58 998,89	- 171 007,43
	Zyski (strata) z tyt. Różnic kursowych	-	-
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
	Zmiana stanu rezerw (+)	21 250,00	- 4 039,41
	Zmiana stanu należności (-)	- 78 800,00	- 237 553,16
	Zmiana stanu zobowiązań (+)	556,11	70 221,14
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (-)		364,00

	<i>inne</i>		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-	531,30
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	<i>Wpływy</i>	-	-
1.	<i>Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych</i>		
2.	<i>Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne</i>		
3.	<i>Z aktywów finansowych, w tym:</i>		
a)	<i>w jednostkach powiązanych</i>		
II.	<i>Wydatki</i>	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	-
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	<i>Wpływy</i>	-	-
	<i>Kredyty i pożyczki</i>		-
II.	<i>Wydatki</i>	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	-
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-	531,30
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-	531,30
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	736,22	34 672,06
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	736,22	34 140,76
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym Emitenta

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	I kwartał 2024	I kwartał 2023 r. i narastająco 2023 rok
		01.01.2024-31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-46 197,03	- 73 399,37
	- korekty błędów		-
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-46 197,03	- 73 399,37
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	13 214 290,00	13 214 290,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-
a)	zwiększenie (z tytułu)		-
b)	zmniejszenie (z tytułu)		-
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	13 214 290,00	13 214 290,00

2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu, w tym:	7 872 996,27	7 872 996,27
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-
a)	zwiększenie (z tytułu)		-
b)	zmniejszenie (z tytułu)		-
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	7 872 996,27	7 872 996,27
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
		-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
		-	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-21 160 685,64	- 21 241 299,05
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 939 714,29	7 993 125,36
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 939 714,29	7 993 125,36
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	7 939 714,29	7 993 125,36
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	29 073 197,59	29 153 811,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	29 073 197,59	29 153 811,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	-
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-
	- podział zysku	0,00	-
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	29 073 197,59	29 153 811,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 21 133 483,30	- 21 160 685,64
			-
6.	Wynik netto	58 998,89	170 476,13
a)	Zysk netto	58 998,89	170 476,13
b)	Strata netto		
c)	Odpisy z zysku		-
			-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	12 801,86	97 076,76
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	12 801,86	97 076,76

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

W przedmiotowym kwartale nie zmieniły się zasady rachunkowości Emitenta i przedstawiają się one następująco:

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 przyszłości; 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.	Różnica z wyceny ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji

	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.	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 I kwartale 2024 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 okresie I kwartału 2024 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.

Niniejszy raport kwartalny został sporządzony przy założeniu, że Emitent będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości.

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.

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 2024 r.

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

Nie dotyczy.

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

Spółka nie podejmowała inicjatyw/działań w obszarze rozwoju prowadzonej działalności ukierunkowanych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

VIII. Opis organizacji Grupy kapitałowej

Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów;

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją;

Nie dotyczy

W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego;

Nie dotyczy

IX. 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:

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczba Głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Jakub Suchanek	411 710	411 710	31,15 %	31,15 %
	411 709	411 709	31,15 %	31,15 %
Quark Ventures, LLC	104 081	104 081	7,88%	7,88%
Pozostali	393 929	393 929	29,82%	29,82%
SUMA	1 321 429	1 321 429	100,00%	100,00%

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

Na dzień 31 marca 2024 r. Emitent nie zatrudniał pracowników, w tym Członków Zarządu Spółki. Osoby współpracują ze Spółką w oparciu o powołanie do Zarządu Spółki.

Jakub Suchanek
Prezes Zarządu