

Private Rented Sector

Spółka Akcyjna

Raport okresowy za I kwartał 2025 r.

Poznań, dnia 15 maja 2025 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. Kościańska 36, 60-112 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 2025 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,
- Marta Głowala,
- 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 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

BILANS - AKTYWA

AKTYWA		31.03.2025	31.03.2024
A.	AKTYWA TRWAŁE	897 370,94	5 110,00
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	708 375,00	-
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	708 375,00	-
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	185 014,94	-
1.	Nieruchomości	122 734,94	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	62 280,00	-
	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	62 280,00	-
	- udziały lub akcje	62 280,00	-

	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 981,00	5 110,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 981,00	5 110,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B.	AKTYWA OBROTOWE	1 150 502,66	233 436,22
I.	Zapasy	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	1 148 569,23	232 700,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	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	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
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	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 148 569,23	232 700,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	822 816,72	232 700,00
	- do 12 miesięcy	822 816,72	232 700,00
	- powyżej 12 miesięcy		
		-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	70 742,51	
	c) inne	255 010,00	-
	d) dochodzone na drodze sądowej		
		-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 933,43	736,22
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 933,43	736,22
	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	-	-
		-	-

	<i>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	1 933,43	736,22
	<i>- środki pieniężne w kasie i na rachunkach</i>	1 933,43	736,22
	<i>- inne środki pieniężne</i>	-	-
	<i>- inne aktywa pieniężne</i>	-	-
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	-	-
IV.	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>		
C	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	-	-
D	<i>Udziały własne</i>	-	-
AKTYWA RAZEM		2 047 873,60	238 546,22
PASywa		Stan na 31.03.2025	Stan na 31.03.2024
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	189 346,89	12 801,86
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	13 214 290,00	13 214 290,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 309 866,02	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 (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 21 148 657,92	- 21 133 483,30
VI.	Zysk (strata) netto	- 186 151,21	58 998,89
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 858 526,71	225 744,36
I.	Rezerwy na zobowiązania	44 228,22	56 778,22
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>	44 228,22	56 778,22
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	44 228,22	56 778,22
II.	Zobowiązania długoterminowe	771 940,96	-
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	-	-
2.	<i>Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	771 940,96	-
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	771 940,96	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 042 357,53	168 966,14
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	31 291,57	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	31 291,57	-
	- do 12 miesięcy	31 291,57	-
	- 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>	1 011 065,96	168 966,14
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	213 003,70	165 035,97
	- do 12 miesięcy	213 003,70	165 035,97
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	655 348,34	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	99 675,87	3 230,17
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	43 038,05	700,00
3.	<i>Fundusze specjalne</i>	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>	-	-
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM		2 047 873,60	238 546,22

Rachunek zysków i strat Emitenta

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)

		I kwartał 2025 i narastająco 2025	I kwartał 2024 i narastająco 2024
Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 620,95	100 000,00
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 620,95	100 000,00
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	194 225,16	42 941,51
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	-	-
III.	Usługi obce	121 474,84	38 135,76
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	8 040,50	4 750,00
	- podatek akcyzowy	-	-

V.	Wynagrodzenia	54 480,92	
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	10 228,90	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	55,75
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 186 604,21	57 058,49
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)	- 186 604,21	57 058,49
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)	- 186 604,21	56 993,89
J.	Podatek dochodowy bieżący	-	-
K.	Podatek dochodowy odroczony	453,00	- 2 005,00
L.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	- 186 151,21	58 998,89

Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	I kwartał 2025 i narastająco 2025 rok	I kwartał 2024 i narastająco 2024 r
		01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	- 186	58
		151,21	998,89
II.	Korekty razem	308	- 58
		112,62	998,89
	Zyski (strata) z tyt. Różnic kursowych	-	-
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
	Zmiana stanu rezerw (+)	5	21
		028,78	250,00
	Zmiana stanu zapasów (-)	-	-
	Zmiana stanu należności (-)	- 541	- 78
		058,06	800,00
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (+)		556,11
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (-)	-	2
			005,00
	inne	771	
		940,96	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	121	-
		961,41	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		-	
I.	Wpływy	- 62	-
		280,00	
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	- 62	
		280,00	
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	- 62	
		280,00	
II.	Wydatki	58	-
		375,00	
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 120	-
		655,00	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	-	-
	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instr. kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
	Kredyty i pożyczki		
II.	Wydatki	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	-
D.	Przepływy pieniężne netto razem	1	-
		306,41	
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1	-
		306,41	
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	627,02	736,22
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	1	-
		933,43	736,22
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym Emitenta

Lp.	Wyszczególnienie	I kwartał 2025 i narastająco 2025 r.	I kwartał 2024 i narastająco 2024 r.
		01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	432 824,40	-73 399,37
	- korekty błędów		
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	12 801,86	-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:	8 328 953,17	7 872 996,27
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	
	wpłać na poczet emisji akcji	0,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	8 328 953,17	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	-21 133 348,22	-21 160 685,64
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	15 870,02	7 939 714,29
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	15 870,02	7 939 714,29
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	15 870,02	7 939 714,29
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	21 183 615,09	29 073 197,59
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	21 183 615,09	29 073 197,59
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podział zysku	0,00	0,00

5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	21 183 615,09	29 073 197,59
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 21 167 745,07	- 21 133 483,30
6.	Wynik netto	-186 151,21	58 998,89
a)	Zysk netto	-186 151,21	58 998,89
b)	Strata netto		
c)	Odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	189 346,89	12 801,86
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	189 346,89	12 801,86

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. 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 I kwartale 2025 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.

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.

W I kwartale 2025 roku Spółka wygenerowała przychody w wysokości 7 620,95 zł, jednocześnie inwestując w rozwój, co przełożyło się na tymczasowy wynik finansowy na poziomie -186 151,21 zł. Mimo krótkoterminowych wyzwań, okres ten przyniósł istotne korzyści dla przyszłego wzrostu. Obecnie koncentrujemy się na wdrażaniu rozwiązań, które pozwolą zwiększyć przychody w nadchodzących kwartałach, m.in. dzięki nowym projektom i efektywniejszemu zarządzaniu kosztami.

W świetle przedstawionych danych za I kwartał 2025 r., należy zauważyć, że kapitał własny Spółki uległ istotnemu zmniejszeniu, osiągając poziom 189 346,89 zł, jednak w analogicznym okresie w roku 2024 wynosił on 12 801,86 zł.

W perspektywie średnio- i długoterminowej, Spółka planuje kontynuować działania mające na celu optymalizację struktury kapitałowej oraz efektywne wykorzystanie zgromadzonych środków, aby maksymalizować wartość dla swoich udziałowców i zapewnić stabilny rozwój przedsiębiorstwa.

Wartość aktywów i pasywów Spółki na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła 2 047 873,60 zł, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu do stanu na 31 marca 2023 roku, kiedy to wartość ta wynosiła 238 546,22 zł. Ten dynamiczny wzrost aktywów i pasywów jest

wynikiem szeregu czynników, w tym przede wszystkim wpłat na poczet podwyższenia kapitału zakładowego, co pozwoliło na znaczące wzmocnienie struktury finansowej Spółki.

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 2025 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	30,13 %	30,13 %
Krzysztof Suchanek	411 709	411 709	30,13 %	30,13 %
Quark Ventures, LLC	104 081	104 081	7,61%	7,61%
Pozostali	438 929	438 929	32,12%	32,12%
SUMA	1 366 429	1 366 429	100,00%	100,00%

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

Na dzień 31 marca 2025 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