



## RAPORT ROCZNY ZA 2023 r.

Sporządzony zgodnie z Polskimi Standardami  
Rachunkowości

**PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ul. Hoża 51

00-681 Warszawa

Warszawa, dnia 17 maja 2024 roku

## **PODSTAWA PRAWNA**

Niniejszy raport roczny spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”) został sporządzony zgodnie z wymogami §5 ust. 1 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” w związku z zapisami §5 ust. 3 oraz ust. 6.1, 6.2 i 6.3.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie rocznym Spółki zawierają dane za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego, tj. od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostały sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości. Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich.

## SPIS TREŚCI

<b>PISMO ZARZĄDU .....</b>	<b>4</b>
<b>WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>	<b>5</b>
<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.ZA ROK OBROTOWY 2023.....</b>	<b>6</b>
BILANS .....	6
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	10
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	11
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	12
<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2023 26</b>	
<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT .....</b>	<b>29</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ....</b>	<b>34</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.....</b>	<b>35</b>

## PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

W minionym 2023 roku Zarząd Emitenta kontynuował działania dotyczące poszukiwania nowej działalności zgodnie z podjętą wcześniej decyzją związaną z przeglądem opcji strategicznych, jak również prowadził działania mające na celu zapewnienie Spółce stabilnego prowadzenia bieżącej działalności w obecnej formie. Jednocześnie Zarząd starał się utrzymać niezbędny poziom przychodów ze sprzedaży oraz minimalizować koszty działalności, tak aby utrzymać obecną bieżącą działalność na niezmiennym poziomie.

W minionym 2023 roku, Spółka osiągnęła 180 000 zł przychodów ze sprzedaży, co oznacza taki sam poziom przychodów jak w roku poprzednim (180 000 zł). Dzięki osiągniętym przychodom spółka utrzymała niezmienny stabilny poziom działalności, co przełożyło się również na wygenerowanie na koniec roku dodatniego wyniku finansowego. W roku 2023 Emitent wygenerował zysk netto w wysokości 43 530,76 zł, który był lepszy niż wynik osiągnięty przez Emitenta w 2022 r.

Kapitał własny Spółki w roku 2023 wyniósł 3 619 236,22 zł i był nieznacznie wyższy niż w roku 2022 (3 575 705,46 zł). W roku 2023 w stosunku do roku 2022 zmniejszeniu uległy również istotnemu zmniejszeniu łączne zobowiązania, głównie za sprawą spadku zobowiązań krótkoterminowych, które wyniosły w roku 2023 r. tylko 15 614,78 (w roku 2022 r. było to 11 031,66 zł).

W dalszym ciągu, w ramach podejmowanych działań Zarząd Spółki analizuje wszystkie obszary związane z działalnością Spółki, tak aby wybrać najkorzystniejszy wariant na przyszłość tj.: perspektywy kontynuowania dotychczasowej działalności, zmiana lub rozszerzenie profilu działalności, pozyskanie kapitału lub inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w dalszym ciągu nie zostały podjęte żadne ostateczne decyzje dotyczące dalszej strategii czy planów rozwoju Spółki. O podjęciu jakichkolwiek wiążących decyzji dotyczących przyszłości Spółki Zarząd Emitenta niezwłocznie poinformuje w formie odrębnego raportu.

Dziękuję wszystkim akcjonariuszom oraz inwestorom, i zapraszam do zapoznania się z treścią niniejszego raportu rocznego.

Z poważaniem,



Adam Grabowski  
Prezes Zarządu

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	Okres zakończony 31/12/2023	Okres zakończony 31/12/2023	Okres zakończony 31/12/2022	Okres zakończony 31/12/2022
	PLN'000	EUR'000	PLN'000	EUR'000
Aktywa razem	3 754 851,00	863 581,19	3 706 737,12	790 534,48
Aktywa trwałe	3 697 650,00	850 425,48	3 697 650,00	803 941,82
Aktywa obrotowe	57 201,00	17 085,13	9 087,12	1 938,01
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa Pieniężne	57 201,00	13 155,70	9 087,12	1 938,01
Zobowiązania długoterminowe	120 000,00	27 598,90	120 000,00	26 090,36
Zobowiązania krótkoterminowe	15 614,78	3 591,26	11 031,66	2 352,72
Kapitał własny	3 619 236,22	832 391,04	3 575 705,46	762 589,41
Kapitał zakładowy	6 000 000,00	1 379 944,80	6 000 000,00	1 300 164,69
Przychody netto ze sprzedaży	180 000,00	39 749,14	180 000,00	38 393,45
Zysk (strata) na działalności operacyjnej [EBIT]	47 809,76	10 557,76	45 584,85	9 723,11
Zysk (strata) netto	43 530,76	9 612,83	35 202,12	7 508,50

Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysku i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EURO według kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie ze wskazaną, obowiązującą zasadą przeliczenia: na dzień 31 grudnia 2023 roku średni kurs wyniósł 4,3480, na dzień 31 grudnia 2022 roku średni kurs wyniósł 4,6889 zł.

Rachunek zysków i strat i rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych, jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 zł, średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 zł. Przeliczenia dokonano poprzez podzielenie wartości wyrażonych w tysiącach złotych przez kurs wymiany.

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ZA ROK OBROTOWY 2023

### Bilans

#### Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2023r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2022r. (w zł)
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Środki trwałe	0,00	0,00
a	grunty( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2023 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2022 r. (w zł)
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>57 201,00</b>	<b>9 087,12</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	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	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	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	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c	inne	0,00	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>57 201,00</b>	<b>9 087,12</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	57 201,00	9 087,12
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	57 201,00	9 087,12
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	57 201,00	9 087,12
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 754 851,00</b>	<b>3 706 737,12</b>

## Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2023 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2022 r. (w zł)
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 619 236,22</b>	<b>3 575 705,46</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	6 000 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	376 014,13	376 014,13
1	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	480 000,00	480 000,00
1	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 280 308,67	-3 315 510,79
VI	Zysk (strata) netto	43 530,76	35 202,12
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>135 614,78</b>	<b>131 031,66</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	120 000,00	120 000,00
1	Wobec jednostek powiązanych	120 000,00	120 000,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	15 614,78	11 031,66
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	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	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	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	Wobec pozostałych jednostek	15 614,78	11 031,66
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00



g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	15 614,78	42 248,07
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i	inne	0,00	0,00
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 754 851,00</b>	<b>3 706 737,12</b>

## Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 roku (w zł)
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>180 000,00</b>	<b>180 000,00</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	180 000,00	180 000,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>132 190,24</b>	<b>134 415,15</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	62 774,60	68 164,73
IV. Podatki i opłaty, w tym:	31 268,00	27 905,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	36 000,00	36 197,78
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	2 147,64	2 147,64
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>47 809,76</b>	<b>45 584,85</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
<b>F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>47 809,76</b>	<b>45 584,85</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>26,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	26,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	1 721,73
I. Odsetki, w tym:	0,00	1 721,73
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>47 835,76</b>	<b>43 863,12</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>4 305,00</b>	<b>8661,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>43 530,76</b>	<b>35 202,12</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych

	Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 roku (w zł)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	43 530,76	35 202,12
II.	Korekty razem	4 583,12	(34 216,63)
1.	Amortyzacja	0,00	0,00
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	0,00	197,78
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 583,12	(34 414,41)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>48 113,88</b>	<b>985,49</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	zbycie aktywów finansowych	-	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	-
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
-	odsetki	-	-
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	<b>Wydatki</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	nabycie aktywów finansowych	-	-
-	udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	-
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	<b>Wpływy</b>	-	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	<b>Wydatki</b>	-	-
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8.	Odsetki	-	-
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	48 113,88	985,49
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	9 087,12	8 101,63
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	57 201,00	9 087,12
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		-

## Zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 roku (w zł)
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>3 575 705,46</b>	<b>3 540 503,34</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>3 575 705,46</b>	<b>3 540 503,34</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>6 000 000,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	376 014,13	376 014,13
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		

a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
– zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	480 000,00	480 000,00
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 315 510,79	-3 634 612,83
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 315 510,79	-3 634 612,83
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)	35 202,12	319 102,04
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 280 308,67	319 102,04
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 280 308,67	-3 315 510,79
<b>6. Wynik netto</b>	<b>43 530,76</b>	<b>35 202,12</b>
a) zysk netto	43 530,76	35 202,12
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 619 236,22</b>	<b>3 575 705,46</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023R.**

**PARTNER NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**  
**UL. Hoża 51**  
**00-681 Warszawa**

**NIP 627-26-55-014**

**REGON 241002200**

**KRS 0000392767**

**Prowadzony przez Sąd Rejonowy w Warszawie**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PARTNER – Nieruchomości Spółka Akcyjna za 2023 rok

1. Partner – Nieruchomości Spółka Akcyjna
  - a. Organ prowadzący rejestr: SAD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SADOWEGO
  - b. Podstawowy przedmiot działalności: 6820Z tj. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Czas trwania działalności nie jest ograniczony.
3. Przedstawione sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
4. Powyższe sprawozdanie nie zawiera danych łącznych, w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe.
5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Nie istnieją żadne przesłanki zagrażające kontynuacji działalności przed podmiot w ciągu najbliższych 12 miesięcy.
6. Prezentowane sprawozdanie finansowe za 2023r. nie zawiera danych o połączeniu – nie dotyczy.
7. Zasady polityki rachunkowości w tym wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:
  - a. Środki trwałe do wartości nabycia 3.500,00 zł. podlegają jednorazowemu odpisaniu po przyjęciu do użytkowania. Powyżej tej wartości środki trwałe są amortyzowane za pomocą ustalonych stawek przez kierownika jednostki.
  - b. Koszty ewidencjonowane są w układzie rodzajowym.
  - c. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych według cen zakupu.
  - d. Zobowiązania i należności według kwoty wymaganej zapłaty.

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

PARTNER NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

ZA ROK 2023



**1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości nabycia, przemieszczeń wewnętrznych oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku z amortyzowanego – podobnie przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji.**

Wyżej wymienione informacje przedstawiają załączniki nr. 1a, 1b i 1c

**1.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Nie dotyczy

**1.3 Wartość nieamortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)**

Nie dotyczy.

**1.4 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

Nie dotyczy.

**1.5 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji w tym uprzywilejowanych.**

Kapitał zakładowy wynosi 6.000.000,00 PLN i dzieli się na 48.000.000 Akcji serii A o wartości 0,10 PLN każda oraz 12.000.000 Akcji serii B o wartości 0,10 PLN każda. Wszystkie akcje serii A są akcjami uprzywilejowanymi, co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy. Od 17 grudnia 2014r. cały pakiet akcji serii A jest Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A.

Akcje serii B nie są uprzywilejowane i są notowane na rynku New Connect GPW.

**1.6 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.**

**1.7**

• Kapitał zakładowy	
- stan początkowy	6.000.000,00 PLN
- zwiększenie	0,00 PLN
- stan końcowy	6.000.000,00 PLN
• Kapitał zapasowy	
- stan początkowy	376.014,13 PLN
- zwiększenie	0,00 PLN
- stan końcowy	376.014,13 PLN
• Kapitał rezerwowy	
- stan początkowy	480.000,00 PLN
- zmniejszenie	0,00 PLN
- stan końcowy	480.000,00 PLN

• Zysk / strata z lat ubiegłych	
- stan początkowy	-3.315.510,79 PLN
- zmniejszenie ( zysk za 2022 r)	35.202,12 PLN
- stan końcowy	-3.280.308,67 PLN

### 1.8 Propozycje, co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Powstały w 2023r. zysk w kwocie 43 530,76 netto PLN Zarząd proponuje pokryć straty powstałe latach poprzednich.

### 1.9 Dane o stanie rezerw.

Spółka nie tworzyła ani nie rozwiązywała rezerw.

### 1.10 Dane o stanie odpisów aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu i stanie na koniec roku obrotowego, ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności.

- Stan odpisów aktualizujących na początek roku: 0,00 PLN
- Rozwiązanie odpisów w roku 2023: 0,00 PLN
- Zwiększenia: 0,00 PLN
- Razem odpisy aktualizujące: 0,00 PLN

Odpisy odnoszą się do należności jednostki i korygują ich stan.

### 1.11 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym ustawą, okresie spłaty:

- Do 1 roku – brak
- Od 1 do 5 lat – 120.000,00 PLN (otrzymana pożyczka z terminem spłaty 31.12.2024r.)
- Powyżej 5 lat - brak

Wartość odsetek od pożyczek na dzień 31.12.2023 wyniosła 0,00 PLN

### 1.12 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów.

#### 1.13

Nie dotyczy.

### 1.14 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

#### 1.15

Na majątku jednostki tj. na gruntach występują zabezpieczenia na rzecz Credit Agricole Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w wysokości 23.400.000,00 zł. w celu zabezpieczenia kredytu, należnych odsetek, prowizji, kosztów i innych opłat.

Partner Nieruchomości posiada dwie nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez Mazowiecką Spółką Mleczarską z siedzibą w Warszawie, a zakładem w Makowie Mazowieckim, która jest obecnie głównym akcjonariuszem Spółki S.A. Partner Nieruchomości.

### 1.16 Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Nie dotyczy.

## 2.1 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów, produktów, materiałów i usług.

Spółka nie osiągnęła w 2023r. przychodów ze sprzedaży na rzecz podmiotów zagranicznych.

Przychody ze sprzedaży	Kraj (wartość)	Eksport (wartość)	Razem rok bieżący
Sprzedaż usług	180.000,00	0,00	180.000,00
<b>Razem rok bieżący</b>	<b>180.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180.000,00</b>

## 2.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy.

## 2.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 2.4 Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie wystąpiły.

## 2.5 Rozliczenie głównych pozycji różnicujących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego oraz wyjaśnienie sposobu wykazania zysku w bilansie i rachunku zysków i strat.

Szczegółowe rozliczenie różnic przedstawia załącznik nr. 2

## 2.6 Dane o kosztach w układzie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

## 2.7 Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

Nie dotyczy.

## 2.8 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Spółka nie posiada środków trwałych.

## 2.9 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Spółka z roku obrotowego nie zrealizowała operacji nadzwyczajnych.

## 2.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Spółka w związku z pkt. 2.9 nie ustala wartości podatku na operacjach nadzwyczajnych.

## 3.1 Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

**4.1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.**

Nie wystąpiły.

**4.2 Informacja o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.**

Jednostka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

**4.3 Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu w grupach zawodowych.**

W Spółce nie było zawartych umów o pracę.

**4.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki.**

Spółka w 2023r. wypłaciła wynagrodzenia członkom Zarządu w wysokości 12.000,00 brutto. Członkom Rady Nadzorczej wypłacono w 2023r. wynagrodzenie brutto 12.000,00 PLN .

**4.5 Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.**

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających Spółki.

**4.6 Informacja o wynagrodzeniu biegłego z tytułu badania sprawozdania finansowego.**

Spółka zapłaci biegłemu rewidentowi za badanie sprawozdania za 2023r. kwotę 9.000,00 PLN netto. Innych umów z biegłym rewidentem Spółki nie zawierała.

**5.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu.**

Nie wystąpiły w Spółce znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych – tabela nr. 1a

**5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w bilansie i rachunku zysków i strat.**

Nie dotyczy.

**5.3 Zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, i przyczyny i spowodowana zmianami kwota wyniku finansowego oraz zmiany w kapitale własnym.**

Nie dotyczy.

**5.4 Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdanie za rok obrotowy.**

Nie dotyczy.

**6.1 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**

Spółka nie dokonywała wspólnych przedsięwzięć.

**6.2 Informacje o transakcjach ze spółkami powiązanymi kapitałowo.**

Spółka nie dokonywała transakcji ze spółkami powiązanymi kapitałowo.

**6.3 Wykaz spółek, w których spółka posiada, co najmniej 20% udziałów.**

Spółka nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach handlowych.

**6.4 Dane liczbowe, dotyczące spółek powiązanych kapitałowo z jednostką, jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń.**

Partner Nieruchomości S.A. nie ma zależnych ani stowarzyszonych Spółek. Nie tworzymy skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

**6.5 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane finansowe na najwyższym lub najniższym szczeblu grupy kapitałowej.**

Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A. ul. Hoża 51 Warszawa 00-681; NIP 7010399415, KRS 0000483801

**7.1 Informacje o połączeniu, jeżeli sprawozdanie dotyczy okresu, w ciągu, którego nastąpiło połączenie.**

Nie dotyczy.


**8.1 Informacje dotyczące występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.**

Nie istnieje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę.

**9.1 Inne informacje niż wymienione, powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.**

Nie dotyczy.

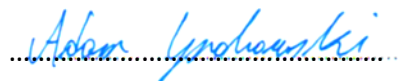
Informację sporządziła:



Marta Waśkiewicz

Księgowa

Podpis kierownika jednostki:



Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1a

Stan środków trwałych na 31 – 12 – 2023r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	0,00
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Umorzenie/Amortyzacja</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2023r.
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>				

<b>Wartość netto</b>		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Stan na 31-12-2023r.
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1b

Stan wartości niematerialnych i prawnych na 31 – 12 – 2023r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2023r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	7.132,80	0,00	0,00	7.132,80
<b>RAZEM</b>	<b>7.132,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.132,80</b>

<b>Umorzenie/Amortyzacja</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2023r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	7.132,80	0,00	0,00	7.132,80
<b>RAZEM</b>	<b>7.132,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.132,80</b>

<b>Wartość netto</b>		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Stan na 31-12-2023r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1c

Stan wartości inwestycji długoterminowych na 31 – 12 – 2023r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2023r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2023r.
Udziały i akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości	3.697.650,00	0,00	0,00	3.697.650,00
<b>RAZEM</b>				



Załącznik nr 2 – Parter Nieruchomości Spółka Akcyjna

<b>Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (straty) brutto za rok 2023</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Dane za rok bieżący</b>
1.	Zysk (strata) brutto	47 835,76
2.	Przychody wyłączone spod opodatkowania (-)	0,00
3.	Przychody i zyski księgowe nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	0,00
4.	Przychody księgowe przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)	0,00
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	0,00
6.	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego (+)	0,00
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych spod opodatkowania (-)	0,00
8.	Koszty i straty księgowe trwale nie stanowiące kosztu uzyskania (+)	0,00
9.	Koszty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania (+) (odsetki)	0,00
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-) (wyplacone wynagrodzenia dot. ubiegłego roku)	0,00
11.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
12.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
13.	Odsetki budżetowe + niezapłacone od pożyczek)	0,00
14.	Spisane należności	0,00
15.	Podstawa opodatkowania	47 835,76
16.	Wynik netto (zysk)	43 530,76

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2023

### SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE dotyczące roku obrotowego 2023

#### 1. Stan prawny:

Firma Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna  
Nazwa skrócona Partner-Nieruchomości S.A.  
Siedziba Warszawa  
Adres siedziby 00-681 Warszawa, ul. Hoża 51  
Spółka nie posiada oddziałów.

#### 2. Zarząd:

Zarząd na dzień 31.12.2023r.

- Adam Grabowski – Prezes Zarządu

Zarząd spółki Partner Nieruchomości S.A. w roku obrotowym działał w składzie jednoosobowym.

#### 3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2023 do dnia 31.12.2023r. występowała w składzie:

- **Szymon Borucki** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- **Ewa Borucka** – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- **Maciej Borucki** - Członek Rady Nadzorczej
- **Marta Szmit** - Członek Rady Nadzorczej
- **Sławomir Szczerba** - Członek Rady Nadzorczej

#### 4. Akcjonariat:

Większościowym akcjonariuszem Spółki Partner-Nieruchomości S.A. jest Mazowiecka Spółka Mleczarska posiadająca na dzień bilansowy tj. na 31.12.2023r. akcje stanowiące 80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 96.000.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki (ok. 89%).

W roku obrotowym 2023 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

#### 5. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2023, najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki

W 2023 roku działania Zarządu skoncentrowane były na opracowywaniu planów rozwojowych i analizowaniu jej potencjału rynkowego i opracowywaniu strategii i planów operacyjnych na kolejne

okresy. Zarząd przewiduje, że w ciągu najbliższych miesięcy będzie gotów przedstawić i zarekomendować Radzie Nadzorczej strategię i plany dalszego rozwoju. O podjęciu jakiegokolwiek wiążącej decyzji dotyczącej dalszego rozwoju i planów strategicznych Spółki, Zarząd Emitenta niezwłocznie poinformuje w formie raportu bieżącego. Spółka Partner-Nieruchomości S.A. nie prowadziła w 2023r. prac badawczo – rozwojowych,

## 6. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej i majątkowej Spółki

Największy wpływ na wynik finansowy netto uzyskany przez Spółkę w 2023 roku w wysokości 43.530,76 zł. miały pozostałe przychody ze sprzedaży usług w łącznej wysokości 180.000,00 zł. Spółka ponosiła m.in. koszty utrzymania biura oraz koszty wynagrodzeń.

## 7. Czynniki ryzyka

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, że nie uda się pozyskać (pod zakup lub administrowanie) nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność.

### **RYZIKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY**

W działalność operacyjną Spółki zaangażowany jest bezpośrednio Zarząd. Istnieje ryzyko zwłaszcza w odniesieniu do członków Zarządu (bezpośrednio zaangażowanych w działalność spółki), że w przypadku gdyby przestali oni pełnić swoje funkcje działalność Spółki może być zakłócona.

### **RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA**

W przypadku, gdyby przez dłuższy okres Spółka nie generowała zysków istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

### **RYZIKO UTRATY NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE**

Nieruchomości stanowiące własność Spółki stanowią kredytowe zabezpieczenie hipoteczne. Istnieje ryzyko przejęcia ich przez bank kredytujący w sytuacji, gdyby kredyty nie były obsługiwane. Mogłoby to spowodować istotny uszczerbek majątkowy Spółki.

### **RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Działalność Spółki obejmuje administrowanie oraz obrót nieruchomościami na rachunek własny. Bardzo istotne jest, aby w przypadku realizacji transakcji zakupu zbadać szczegółowo stan prawny danej nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nawet w przypadku dołożenia należytej staranności okaże się, że nieruchomości będące przedmiotem własności spółki posiadają wady prawne. Może to negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

### **RYZIKO WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

Efektywna działalność w sektorze nieruchomości zależy bardzo często od właściwie sporządzonych wycen nieruchomości. Istnieje ryzyko, że oszacowana wartość nie będzie faktycznie wartością rynkową. Ponadto wartość nieruchomości zmienia się w czasie, a okres sprzedaży nieruchomości jest relatywnie długi (moment zakupu i moment sprzedaży może charakteryzować się zupełnie innym poziomem cen rynkowych). Wystąpienie takich zjawisk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. Z drugiej

jednak strony jest również szansą na osiągnięcie ponadprzeciętnych zysków.

#### **RYZIKO KONKURENCJI**

Branża nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się dosyć wysokim stopniem konkurencji. Jest też silnie uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI**

Spółka działa na rynku charakteryzującym się wysokim stopniem wrażliwości na ogólną sytuację ekonomiczno-gospodarczą panującą w kraju. Istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury w branży nieruchomości, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki. Ponadto należy wskazać, że rynek nieruchomości jest powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, tak więc pogorszenie ogólnej koniunktury z dużym prawdopodobieństwem wpłynęłoby negatywnie na koniunkturę na rynku nieruchomości. Wahania koniunktury z jednej strony są oczywistym elementem ryzyka, ale z drugiej strony stwarzają też szanse (zwłaszcza dla podmiotów silnych kapitałowo) na atrakcyjne zakupy nieruchomości (po niskich cenach).

#### **RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH**

Partner-Nieruchomości, podobnie jak większość innych podmiotów narażony jest na wzrost kosztów operacyjnych. Wzrost kosztów takich jak: usługi obce, zużycie materiałów i energii może wpłynąć na zmniejszenie zysków, zwłaszcza w sytuacji gdyby tych kosztów nie udało się „przerzucić” na najemców w postaci podwyżki czynszów. W wyniku zaistnienia takich czynników spadłaby rentowność prowadzonej działalności.

#### **RYZIKO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE**

Zgodnie z przepisami Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Podmiotowi, któremu ogranicza się lub pozbawia się go praw do nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości wskazanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

### **8. Wskaźniki**

Wskaźnik płynności finansowej na poziomie 3,66 świadczy o dobrej kondycji finansowej, - wskaźnik rentowności sprzedaży osiągnął wysoki wskaźnik na poziomie = 24,18 - złota reguła bilansowa = ( kapitał własny + rezerwy dł. + zobowiązania długoterminowe + zobowiązania handlowe >12 miesięcy + rozliczenia międzyokresowe dł. ) x 100/ aktywa trwałe = 101,12 - wartość z przedziału określonego w literaturze jako zalecana. W/w wartości wskaźników świadczą o dobrej kondycji finansowej podmiotu.



Prezes Zarządu  
Adam Grabowski

## OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT

Oświadczenie spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) w przedmiocie przestrzegania zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

Lp.	Zasada	Propozycja
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK, z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej
<p><b>Komentarz:</b> Spółka realizuje powyższą zasadę Dobrych Praktyk z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. W związku z faktem, iż koszty związane z transmisją i rejestracją przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej są niewspółmierne do potencjalnych korzyści takiego działania dlatego transmitowanie internetowe obrad WZA jest mało przydatne i Partner-Nieruchomości S.A. nie planuje w najbliższym czasie wprowadzić zasady transmitowania, rejestracji i upubliczniania obrad walnego zgromadzenia.</p>		
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK
3.1.	Podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa);	TAK
3.2.	Opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów;	TAK
3.3.	Opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku;	TAK
3.4.	Życiorysy zawodowe członków organów Spółki;	TAK
<p><b>Komentarz:</b></p>		

	Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej życiorysy zawodowe członków Zarządu.	
3.5.	Powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki;	TAK
3.6.	Dokumenty korporacyjne spółki;	TAK
3.7.	Zarys planów strategicznych spółki;	TAK
3.8.	Opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku, gdy emitent publikuje prognozy);	NIE DOTYCZY
	<b>Komentarz:</b> Spółka nie publikuje prognoz.	
3.9.	Strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie;	TAK
3.10.	Dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami;	TAK
3.11.	<i>(skreślony)</i> ;	-
3.12.	Opublikowane raporty bieżące i okresowe;	TAK
3.13.	Kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych;	TAK
3.14.	Informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych;	TAK
3.15.	<i>(skreślony)</i> ;	-
3.16.	Pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania;	TAK
3.17.	Informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem;	TAK
3.18.	Informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy;	TAK
3.19.	Informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy.	TAK
3.20.	Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta;	TAK
3.21.	Dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy;	TAK
3.22.	<i>(skreślony)</i> ;	-
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być	TAK

	zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w jednym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą się na stronie <a href="http://www.gpwinfostrefa.pl">www.gpwinfostrefa.pl</a> .	NIE
	<b>Komentarz:</b> Spółka uważa, iż zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez prowadzenie działu "Relacje inwestorskie" na stronie <a href="http://www.partnernieruchomosci.com.pl">www.partnernieruchomosci.com.pl</a>	
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakt z Autoryzowanym Doradcą.	TAK
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK
9.1.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej.	TAK
9.2.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	TAK
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE
	<b>Komentarz:</b> Spółka na bieżąco kontaktuje się z zainteresowanymi stronami, publikuje raporty i aktualności. W ocenie Spółki nie ma potrzeby organizowania odrębnych spotkań. Jeżeli pojawi się potrzeba zorganizowania publicznie dostępnego spotkania zostanie ono	

	zorganizowane.	
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne, a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a.	W przypadku otrzymania przez zarząd emitent od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK
16.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,</li> <li>zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,</li> <li>informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,</li> <li>kalendaryzacja inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia</li> </ul>	NIE



subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz  
oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.

**Komentarz:**

W chwili obecnej zasada publikacji raportów miesięcznych nie jest stosowana przez Emitenta. Partner-Nieruchomości S.A. prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, na stronie internetowej Spółki umieszczone są wszystkie opublikowane raporty bieżące i okresowe, harmonogram publikacji raportów okresowych oraz harmonogram planów strategicznych Spółki. Specyfika działalności Emitenta (w tym kilkumiesięczne okresy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości) sprawia, że okresy kwartalne są najkrótszym okresem, z którego Emitent może przedstawić widoczne rezultaty podjętych działań.

16a.	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
------	--	-----

17.	<i>(skreślony);</i>	-
-----	---------------------	---

## **SPRAWOZDANIE Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego stanowią Załącznik nr 1 do niniejszego raportu rocznego.

## OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. na podstawie §5 ust. 6.1. pkt 5) Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu "Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect" oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



**Adam Grabowski**  
Prezes Zarządu

### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. na podstawie §5 ust. 6.1. pkt 6) Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu "Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect" oświadcza o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej i wskazuje, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.



**Adam Grabowski**  
Prezes Zarządu