



## RAPORT ROCZNY ZA 2024 r.

Sporządzony zgodnie z Polskimi Standardami  
Rachunkowości

**PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ul. Hoża 51  
00-681 Warszawa

Warszawa 30 maja 2025 r.

## **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 2024 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego, tj. od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 2024 .....</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 2024 .....</b>	<b>24</b>
<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT .....</b>	<b>27</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z   BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKIPARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ....</b>	<b>32</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ....</b>	<b>33</b>

## PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

W minionym 2024 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 2024 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 2024 Emitent wygenerował zysk netto w wysokości 21 883,20 zł.

Kapitał własny Spółki w roku 2024 wyniósł 3 641 119,42 zł i był nieznacznie wyższy niż w roku 2023 (3 619 236,22 zł). W roku 2024 w stosunku do roku 2023 zmniejszeniu uległy również istotnemu zmniejszeniu łączne zobowiązania, głównie za sprawą zobowiązań długoterminowych, które zmieniły charakter na zobowiązania krótkoterminowe. W roku 2024 zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 60 787,71 zł, względem roku 2023 r. gdzie było to 15 614,78 zł. Zobowiązania długoterminowe na koniec roku 2024 nie występowały.

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 31/12/2024	Okres zakończony 31/12/2024	Okres zakończony 31/12/2023	Okres zakończony 31/12/2023
	PLN'000	EUR'000	PLN'000	EUR'000
Aktywa razem	3 701 907,13	866 348,5	3 754 851,00	863 581,19
Aktywa trwałe	3 697 650,00	865 352,21	3 697 650,00	850 425,48
Aktywa obrotowe	4 257,13	996,29	57 201,00	17 085,13
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	4 257,13	996,29	57 201,00	13 155,70
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	120 000,00	27 598,90
Zobowiązania krótkoterminowe	60 787,71	14 226,00	15 614,78	3 591,26
Kapitał własny	3 641 119,42	852 122,5	3 619 236,22	832 391,04
Kapitał zakładowy	6 000 000,00	1 379 944,80	6 000 000,00	1 379 944,80
Przychody netto ze sprzedaży	180 000,00	41 819,62	180 000,00	39 749,14
Zysk (strata) na działalności operacyjnej [EBIT]	31 193,20	7 247,15	47 809,76	10 557,76
Zysk (strata) netto	21 883,20	5 084,15	43 530,76	9 612,83

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 2024 roku średni kurs wynosił 4,2730 zł na dzień 31 grudnia 2023 roku średni kurs wynosił 4,3480 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 2024 roku – 4,3042 zł średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 zł.

Przeliczenia dokonano poprzez podzielenie wartości wyrażonych w tysiącach złotych przez kurs wymiany.

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.ZA ROK OBROTOWY 2024

### Bilans

#### Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2024r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2023r. (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>	0,00	0,00
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>	0,00	0,00
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>	3 697 650,00	3 697 650,00
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>	0,00	0,00
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 2024 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2023 r. (w zł)
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 257,13</b>	<b>57 201,00</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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>4 257,13</b>	<b>57 201,00</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 257,13	57 201,00
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 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	4 257,13	57 201,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 257,13	57 201,00
	- 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>3 701 907,13</b>	<b>3 754 851,00</b>

## Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2024 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2023 r. (w zł)
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 641 119,42</b>	<b>3 619 236,22</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>60 000 000,00</b>	<b>6 000 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>
1	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>
1	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-3 236 777,91</b>	<b>-3 280 308,67</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>21 883,20</b>	<b>43 530,76</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>60 787,71</b>	<b>135 614,78</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	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
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>60 787,71</b>	<b>15 614,78</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	40 000,00	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	40 000,00	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	20 787,71	15 614,78
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	7 995,00	0,00
	- do 12 miesięcy	7 995,00	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	12 792,71	15 614,78
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>3701907,13</b>	<b>3 754 851,00</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>148 806,80</b>	<b>132 190,24</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	69 787,60	62 774,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	35 974,00	31 268,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	40 800,00	36 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	2 245,20	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>31 193,20</b>	<b>47 809,76</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>31 193,20</b>	<b>47 809,76</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>26,00</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	0,00	26,00
H. Koszty finansowe	7 146,00	0,00
I. Odsetki, w tym:	7 146,00	0,00
- 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>24 047,20</b>	<b>47 835,76</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>2 164,00</b>	<b>4 305,00</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>21 883,20</b>	<b>43 530,76</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych

	Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2024 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku (w zł)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>21 883,20</b>	<b>43 530,76</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>5 172,93</b>	<b>4 583,12</b>
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	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 172,93	4 583,12
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00
10.	Inne korekty	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>27 056,13</b>	<b>48 113,88</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	-
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	-
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	-
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	-
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	-
-	odsetki	0,00	-
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	-
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	-
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	-
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	-
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	-
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	-
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	
I.	Wpływy	0,00	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	-
2.	Kredyty i pożyczki		-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	-
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	-
II.	Wydatki	0,00	-
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	80 000,00	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	-
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)	57 201,00	48 113,88
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 257,13	
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	9 087,12	9 087,12
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	57 201,00	57 201,00
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		-

## Zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2024 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku (w zł)
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	3 619 236,22	3 575 705,46
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	3 619 236,22	3 575 705,46
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	376 014,13	376 014,13
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
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
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
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-3 280 308,67</b>	<b>-3 315 510,79</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	-3 280 308,67	-3 315 510,79
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 280 308,67	-3 315 510,79
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	43 530,76	35 202,12
b) zmniejszenie (z tytułu)	43 530,76	35 202,12
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 236 777,91	-3 280 308,67
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 236 777,91	-3 280 308,67
<b>6. Wynik netto</b>	<b>21 883,20</b>	<b>43 530,76</b>
a) zysk netto	21 883,20	43 530,76
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 641 119,42</b>	<b>3 619 236,22</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024R.

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 2024 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
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 2024r. 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 2024**

**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 wieczystie.**

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.**

- 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	-3.280.307,67 PLN
-------------------	-------------------



® zmniejszenie ( zysk za 2023 r)	43.530,76 PLN
® stan końcowy	-3.236.777,91 PLN

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

Powstały w 2024r. zysk w kwocie 21.883,20 netto PLN Zarząd proponuje pokryć straty powstałe w latach poprzednich.

### 1.8 Dane o stanie rezerw.

Spółka nie tworzyła, ani nie rozwiązywała rezerw.

### 1.9 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 2024: 0,00 PLN
- Zwiększenia: 0,00 PLN
- Razem odpisy aktualizujące: 0,00 PLN

Odpisy odnoszą się do należności jednostki i korygują ich stan.

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

- Do 1 roku – 40.000,00 PLN (otrzymana pożyczka z terminem spłaty 31.12.2025r.)
- Od 1 do 5 lat - – brak
- Powyżej 5 lat - brak

Wartość odsetek od pożyczek na dzień 31.12.2024 wyniosła 7.146,00 PLN

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy

### 1.13 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 2024r. 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 obrotowym 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 2024r. wypłaciła wynagrodzenia członkom Zarządu w wysokości 12.000,00 brutto. Członkom Rady Nadzorczej wypłacono w 2024r. 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 2024r. kwotę 13.000,00 PLN netto. Innych umów z biegłym rewidentem Spółka 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.

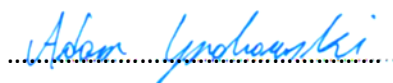
Informację sporządziła:



**Marta Waśkiewicz**

**Księgowa**

Podpis kierownika jednostki:



**Adam Grabowski**

**Prezes Zarządu**

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1a

## Stan środków trwałych na 31 – 12 – 2024r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2024r.
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>

Umorzenie/Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2024r.
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>				

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Stan na 31-12-2024r.
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 – 2024r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2024r.
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>

Umorzenie/Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2024r.
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>

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Stan na 31-12-2024r.
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 – 2024r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2024r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2024r.
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

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (straty) brutto za rok 2024		
Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Zysk (strata) brutto	24.047,20
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 (-) (wypłacone wynagrodzenia dot. ubiegłego roku)	0,00
11.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
12.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
13.	Odsetki budżetowe + zapłacone od pożyczek)	0,00
14.	Spisane należności	0,00
15.	Podstawa opodatkowania	24.047.20
16.	Wynik netto (zysk)	21.883,20

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2024

### SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Dotyczące roku obrotowego 2024

#### 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 31.12.2024r.

- Adam Grabowski – Prezes Zarządu

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

#### 3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2024r. 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 31.12.2024r. akcje stanowiące 80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 96.000.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki (ok. 89%).  
W roku obrotowym 2024 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.  
Partner-Nieruchomości S.A. nie posiada akcji własnych.

#### 5. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2024, najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki

W 2024 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 2024r. prac badawczo – rozwojowych,

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

Największy wpływ na wynik finansowy netto uzyskany przez Spółkę w 2024 roku w wysokości 21.883,20 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**

### **RYZYO 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.

### **RYZYO 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.

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

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

### **RYZYO 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.

### **RYZYO 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.

### **RYZYO 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.

## **RYZYO KONKURENCJI**

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

## **RYZYO 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).

## **RYZYO 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.

## **RYZYO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE**

Zgodnie z przepisami Ustawy o Gospodarcze 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.



Prezes Zarządu  
Adam Grabowski

## OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT

W 2024 r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego zawarte w załączniku do uchwały nr 1404/2023 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 grudnia 2023 r. „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect 2024”. W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała zmian w stosowanych zasadach ładu korporacyjnego.

Treść zasady	Stosowanie zasady TAK/NIE	Komentarz Spółki
1. Oprócz realizowania obowiązków informacyjnych określonych we właściwych przepisach prawa i regulacjach alternatywnego systemu obrotu spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oraz niezwłocznie aktualizuje:		
1.1. podstawowe informacje o spółce, opis jej działalności, a także informację na temat posiadanych spółek zależnych i przedmiocie ich działalności;	TAK	
1.2. krótki opis modelu biznesowego oraz przyjętej strategii biznesowej, z uwzględnieniem zawartych w strategii obszarów z zakresu ESG;	NIE	Z uwagi na wielkość spółki oraz aktualną działalność Emitent nie publikuje strategii biznesowych wraz z określeniem obszarów ESG.
1.3. datę wprowadzenia akcji spółki do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect (datę debiutu) oraz wszystkie wcześniejsze nazwy spółki, jeżeli od daty debiutu firma spółki uległa zmianie;	TAK	
1.4. skład zarządu i rady nadzorczej spółki oraz życiorysy zawodowe osób wchodzących w skład tych organów;	TAK	
1.5. informacje o spełnianiu przez każdego z członków rady nadzorczej kryteriów niezależności, o których mowa w pkt 3, w tym o rzeczywistych i istotnych powiązaniach z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki;	TAK	
1.6. dokumenty korporacyjne spółki;	TAK	
1.7. udostępniane interesariuszom materiały informacyjne na temat spółki, przyjętej strategii i jej realizacji;	NIE	Wszelkie informacje dotyczące bieżącej działalności Spółki dostępne są w materiałach znajdujących się na stronie internetowej, raportach bieżących i okresowych, jak również przekazywane są akcjonariuszom w trakcie Walnego Zgromadzenia.
1.8. wybrane dane finansowe i opublikowane prognozy;	TAK	
1.9. aktualną strukturę akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce;	TAK	

1.10. dokumenty informacyjne spółki, prospekty wraz z suplementami oraz inne dokumenty będące podstawą oferty publicznej akcji lub wprowadzenia akcji do alternatywnego systemu obrotu;	TAK	
1.11. raporty bieżące i okresowe opublikowane przez spółkę w ciągu ostatnich 5 lat;	TAK	
1.12. kalendarium publikacji raportów finansowych, publicznie dostępnych spotkań z inwestorami, analitykami i mediami oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów;	TAK	
1.13. sekcję pytań zadawanych spółce zarówno przez akcjonariuszy, jak i osoby niebędące akcjonariuszami, wraz z odpowiedziami udzielonymi przez spółkę;	NIE	Spółka nie dysponuje możliwościami prowadzenia sekcji dotyczącej pytań akcjonariuszy i udzielanych odpowiedzi przez Spółkę. Wszelkie informacje dotyczące bieżącej działalności Spółki dostępne są w materiałach znajdujących się na stronie internetowej, raportach bieżących i okresowych, jak również przekazywane są akcjonariuszom w trakcie Walnego Zgromadzenia.
1.14. informację na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy;	TAK	
1.15. opublikowane w ostatnim raporcie rocznym oświadczenie o stosowaniu przez spółkę zasad ładu korporacyjnego zawartych w niniejszym dokumencie;	TAK	
1.16. dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych w spółce za komunikację z inwestorami, ze wskazaniem dedykowanego adresu e-mail lub numeru telefonu.	TAK	
2. Zakres aktywności zawodowej osób wchodzących w skład zarządu lub rady nadzorczej powinien zapewnić sprawne i wydajne zarządzanie spółką oraz sprawowanie efektywnego nadzoru w zakresie realizacji celów strategicznych i osiągniętych wyników.	NIE	Z uwagi na wielkość spółki oraz aktualną działalność Emitent nie publikuje przedmiotowych informacji tym samym nie stosuje niniejszej zasady.
3. Co najmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także wykazywać się brakiem rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.	NIE	Z uwagi na wielkość spółki oraz aktualną działalność Emitent nie jest w stanie spełnić niniejszego wymogu.

4. Członek zarządu lub rady nadzorczej powinien unikać podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki. O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek zarządu lub rady nadzorczej niezwłocznie informuje pozostałych członków właściwego organu spółki oraz nie bierze udziału w dyskusji i głosowaniu nad uchwałą w sprawie, w której w stosunku do jego osoby może wystąpić konflikt interesów.	TAK	
5. Spółka zapewnia rozwiązania w zakresie kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, w tym ryzykiem dotyczącym sporządzania sprawozdań finansowych, oraz w zakresie nadzoru zgodności działalności z prawem, a także funkcję audytu wewnętrznego. Rozwiązania przyjęte przez spółkę w tym zakresie powinny być dostosowane do wielkości spółki oraz rodzaju i skali prowadzonej działalności, jak również do poziomu ryzyka związanego z jej prowadzeniem.	NIE	Z uwagi na wielkość spółki oraz aktualną działalność Emitent nie stosuje niniejszej zasady.
6. Rada nadzorcza w ramach przysługujących jej uprawnień monitoruje proces sporządzania sprawozdań finansowych. W tym celu rada nadzorcza co najmniej zapoznaje się z harmonogramem prac koniecznych dla sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i omawia ten harmonogram z zarządem spółki, a także utrzymuje komunikację z biegłym rewidentem wybranym do badania sprawozdania finansowego.	TAK	
7. Rada nadzorcza zapoznaje się z porządkiem obrad walnego zgromadzenia oraz opiniuje materiały, które mają być przedstawione przez spółkę walnemu zgromadzeniu.	TAK	
8. Zarząd spółki, zwołując walne zgromadzenie, dokonuje wyboru terminu, miejsca i formy walnego zgromadzenia tak, by umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy.	TAK	

<p>9. W przypadku otrzymania przez zarząd informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia na podstawie art. 399 § 2 - 4 Kodeksu spółek handlowych zarząd niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku zwołania walnego zgromadzenia na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy zgodnie z art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.</p>	TAK	
<p>10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia, w miejscu obrad lub za pośrednictwem środków dwustronnej komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym, w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.</p>	NIE	<p>Z uwagi na wielkość spółki oraz aktualną działalność Emitent nie stosuje w pełnym zakresie niniejszej zasady. Członkowie Rady Nadzorczej sporadycznie uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia.</p>
<p>11. Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.</p>	TAK	
<p>12. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem z nim powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki, zwracając uwagę, aby interesy różnych grup akcjonariuszy nie przeważały nad interesem spółki. Powyższemu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki, które są objęte konsolidacją. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.</p>	TAK	

<p>13. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat spółki, spółka udziela odpowiedzi nie później niż w terminie 14 dni.</p>	NIE	<p>Spółka nie dysponuje możliwościami dotyczącymi żądań udzielania informacji każdemu zainteresowanemu inwestorowi. Wszelkie informacje dotyczące bieżącej działalności Spółki są przekazywane do publicznej wiadomości i są dostępne w materiałach znajdujących się na stronie internetowej, raportach bieżących i okresowych, jak również przekazywane są akcjonariuszom w trakcie Walnego Zgromadzenia.</p>
<p>14. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	TAK	

## **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