

**Raport**  
**uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego**  
**PARTNER NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna**  
**w Warszawie ul. Hoża 51**  
**za rok obrotowy 2016**

**A. Część ogólna.**

PARTNER - NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Hoża 51 działająca od 5 września 2008 r. jako spółka z o.o. została 20 czerwca 2011 r. przekształcona w spółkę akcyjną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (Repertorium A nr 2968/11). W dniu 2 sierpnia 2011 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000392767.

PARTNER - NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna ma nadany numer REGON 241002200 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP nr 6272655014.

Spółka akcyjna działa na podstawie :

- kodeksu spółek handlowych
- przepisów obowiązujących spółki akcyjne notowane na NEW Connect-rynku akcji GPW
- innych przepisów .

Na dzień 31.12.2016 r. PARTNER - NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna nie ma powiązań z innymi jednostkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości, za wyjątkiem zależności od Mazowieckiej Spółki Mleczarskiej SA ul. Hoża 51, która posiada 88,89 % praw co do głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6 000 000,00 zł. i dzieli się na 48 000 000 akcji serii A oraz 12 000 000 akcji serii B Akcje serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy.

W 2016 r. Spółką kierował jednoosobowo Prezes Zarządu Adam Grabowski.

W skład Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2016 r, do 25.11.2016 r. wchodziły następujące osoby:

- Szymon Borucki – członek Rady Nadzorczej,
- Arkadiusz Grabalski – członek Rady Nadzorczej,
- Barbara Borucka – członek Rady Nadzorczej,
- Marta Gąska – członek Rady Nadzorczej,
- Kamil Gąska – Przewodniczący Rady Nadzorczej.

W dniu 24.11.2016 r. wpłynęły do Spółki dwie rezygnacje z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej:

- Kamila Gąski – Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Barbary Boruckiej – Członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza od dnia 26.11.2016 r. do dnia 22.12.2016 r. występowała w składzie:

- Arkadiusz Grabalski – członek Rady Nadzorczej
- Marta Gąska – członek Rady Nadzorczej
- Szymon Borucki – członek Rady Nadzorczej.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 23.12.2016 r. powołano nowych członków i ustalono następujący skład Rady Nadzorczej:

- Arkadiusz Grabalski – członek Rady Nadzorczej,
- Marta Gąska – członek Rady Nadzorczej,
- Szymon Borucki – członek Rady Nadzorczej,
- Sylwia Grabowska – członek Rady Nadzorczej,
- Rafał Rzepka – członek Rady Nadzorczej.

Księgi rachunkowe w 2016 r. prowadzone były przez Martę Waśkiewicz.

Zgodnie z zapisami statutu spółki przedmiotem działalności Spółki jest podstawowo obrót nieruchomościami, wynajem, zarządzanie, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz przygotowanie i realizacja projektów budowlanych.



**Sprawozdanie finansowe jednostki obejmuje:**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3.715.667,99 zł.**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2016 wykazujący stratę netto w wysokości **- 218.371,21 zł.**
- zestawienie zmian w kapitałach spółki wykazujące zmniejszenie kapitałów o **-218.371,21 zł.**
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego o sumę **-52.297,78 zł.**
- informacje dodatkowe.

Badanie przeprowadziła spółka z o.o. PROFIT 8 z siedzibą w Warszawie ul. Gen. Władysława Sikorskiego 9B lok.12D reprezentowana przez kluczowego biegłego rewidenta Stefana Jareckiego - numer ewidencyjny 1375, na podstawie umowy zawartej w dniu 04.01.2017 r. pomiędzy Spółką PARTNER-NIERUCHOMOSCI reprezentowaną przez prezesa Adama Grabowskiego, a prezesem zarządu Spółki PROFIT 8.

Spółka PROFIT 8 została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 4024.

Poprzednie badanie przeprowadziła w/w Spółka wydając opinię bez zastrzeżeń.

Badanie przeprowadzono w siedzibie jednostki w czasie od 15.03.2017r. do 11.04.2017 r. z przerwami oraz w biurze biegłych.

Podmiot uprawniony do badania oraz biegły rewident oświadczają, że spełniają wymogi o bezstronności i niezależności od badanej jednostki określone w art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1047), zarówno na dzień rozpoczęcia jak i zakończenia badania.

Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłych dane i informacje, Zarząd Spółki w dniu 11.04.2017 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2016r. oraz o nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń w istotny sposób wpływających na wielkość danych wykazanych w badanym za rok obrotowy sprawozdaniu.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 r. z sumami bilansowymi 3.764.504,68 zł i stratą netto w kwocie 170.728,14 zł. zostało zatwierdzone w statutowym trybie na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w Warszawie w dniu 24.06.2016r. (rep. A 1763/2016) i wprowadzone do ksiąg rachunkowych 2016 r. jako bilans otwarcia. Na wymienionym Zgromadzeniu postanowiono stratę za 2015r. w kwocie 170.728,14 zł. pozostawić do pokrycia z przyszłych zysków.

Sprawozdanie za 2015r. zostało złożone w III Urzędzie Skarbowym W-wa Śródmieście w Warszawie w dniu 06.07.2016 r., i w Sądzie Rejestrowym 30.06.2016 r.

## **B. Działalność gospodarcza jednostki, jej wyniki oraz sytuacja majątkowa i finansowa.**

1. Sytuację majątkową i finansową w okresie 2014 - 2016 charakteryzują następujące kwoty i wskaźniki:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Sposób wyliczenia</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
sumy bilansowe w zł.	wg sprawozdania	<b>4 541 368</b>	<b>3 764 505</b>	<b>3 701 810</b>
wynik finansowy w zł.	wg sprawozdania	<b>-3 188 420</b>	<b>-170 728</b>	<b>- 218.371</b>
rentowność majątku w %	<u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	<b>-70,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-5,9</b>
rentowność kapitału własnego w %	<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	<b>-86,9</b>	<b>-4,9</b>	<b>-6,7</b>
rentowność sprzedaży netto w %	<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	<b>-289,4</b>	<b>-10 785,1</b>	<b>-5 459,3</b>
rentowność sprzedaży brutto	<u>wynik ze sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	<b>-19,3</b>	<b>-10683,1</b>	<b>-5 332,8</b>

Przychody ze sprzedaży zwiększyły się w porównaniu z 2015r. O 2.417,22 zł, a koszty o 46.617,34 zł. W rezultacie takich relacji rok obrotowy zamknięto stratą na podstawowej działalności w wysokości -213.313,77 zł.

Nadwyżka pozostałych kosztów operacyjnych i finansowych nad odpowiadającymi im przychodami wynosząca 5.057,44 zł. spowodowała, pogorszenie wyniku z całokształtu działalności do wysokości 218.371,21 zł.



Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	2014	2015	2016
płynność – wskaźnik I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,96	26,14	0,47
płynność – wskaźnik II	$\frac{\text{aktywa obrotowe-zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,96	26,14	0,47
szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{nałeżności z tyt. dostaw} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży}}$	0	0	0
szybkość obrotu zobowiązaniami w dniach	$\frac{\text{zobowiąz. z tyt. dostaw} \times 365}{\text{koszt działalności operacyjnej}}$	352	0	0
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym w %	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	99,2	94,5	88,7

Płynność finansowa w roku obrotowym osiągnęła poziom zdecydowanie niższy od ubiegłorocznego oraz niższy od uznawanego za optymalny (1,5), gwarantujący terminowe regulowanie zobowiązań. Do dnia badania Spółka podpisała umowę o współpracy, co gwarantuje stałe przychody i uregulowała wszystkie zobowiązania.

Zdaniem biegłego uzyskane w roku obrotowym relacje ekonomiczne ze względu na ograniczony zakres działania, nie mogą być podstawą do wyrażenia jednoznacznej opinii o jej sytuacji finansowej i możliwości kontynuowania działalności.

### C. Część szczegółowa.

#### 1. Prawidłowość ksiąg rachunkowych i funkcjonowanie kontroli wewnętrznej.

Ewidencja księgowa spółki prowadzona jest w oparciu o zakładową politykę rachunkowości i plan kont zgodny z przepisami znowelizowanej ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.

Polityka rachunkowości została wprowadzona jako obowiązująca od 1.01.2010 r. Zarządzeniem Prezesa Zarządu .

Ewidencja księgowa prowadzona jest przy zastosowaniu techniki komputerowej. Spółka posiada licencje na korzystanie z programu finansowo-księgowego.

Stosowany system ewidencji daje pełną gwarancję uzyskania niezbędnych danych do przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu stanu i sytuacji finansowej firmy.

Księgi rachunkowe zostały 1.01.2016 r. otwarte prawidłowo w oparciu o bilans sporządzony i zweryfikowany na dzień 31.12.2015 r.

Do poprawności i kompletności zapisów księgowych biegli nie zgłaszają zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12.2016 r. wynika z ksiąg rachunkowych i jest zgodne z danymi zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych i analitycznych.

Księgi rachunkowe oraz dowody księgowe są przechowywane w siedzibie firmy w sposób zabezpieczający je przed dostępem osób trzecich. Przyjęty sposób ewidencji dowodów umożliwia ich odszukanie i wykazuje powiązanie z księgami rachunkowymi.

Stanowiące podstawę księgowania dowody przychodów, rozchodów, obrotu środkami pieniężnymi i dokumentujące wypłatę za pracę, są sporządzone prawidłowo, kontrolowane i każdorazowo akceptowane przez kierownictwo Spółki.

Celowość wydatków księgowanych w koszty działalności gospodarczej, i zasadność odniesionych na pozostałe koszty operacyjne w zakresie objętym badaniem, nie została przez biegłych zakwestionowana.

W wyniku badania wykazanych w bilansie aktywów ustalono, że wycena ich wartości przeprowadzona została w prawidłowy sposób, a stan środków pieniężnych jest potwierdzony inwentaryzacją oraz wyciągami z rachunku bankowego.





## 2. Charakterystyka poszczególnych składników aktywów i pasywów bilansu.

### 2.1 Aktywa trwale netto – 3.698.244,40 zł.

Wykazany stan majątku trwałego uznano w wyniku badania za realny, wynikający z prawidłowej ewidencji syntetycznej zgodnej z ewidencją szczegółową.

#### 2.1.1 Wartości niematerialne i prawne – 594,40 zł.

Wykazany w sprawozdaniu stan wartości niematerialnych i prawnych wynika z prawidłowej ewidencji syntetycznej zgodnej z analityczną.

Umorzenie – amortyzacja wartości niematerialnych liczona jest przy przyjęciu 2-letniego okresu ich ekonomicznej przydatności do stosowania.

Zmiany w stanie wartości przedstawia zestawienie.

Wyszczególnienie	1.01.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016r.
wartość początkowa	7 132,80 zł			7 132,80 zł
umorzenie	2 972,00 zł	3 566,40 zł		6 538,40 zł
<b>wartość netto</b>	<b>4 160,80 zł</b>			<b>594,40 zł</b>

#### 2.1.2 Środki trwale – saldo zerowe

#### 2.1.3 Środki trwale w budowie, zaliczki na środki trwale w budowie i należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe –nie wystąpiły

#### 2.1.4 Inwestycje długoterminowe – 3 697 650,00 zł.

W saldzie pozostaje wartość nieruchomości zakupionej w 2014 za kwotę 3 697 650,00 zł.

### 2.2 Kapitały własne – 3.278.494,82 zł.

Stan kapitałów własnych wykazany w części A pasywów wynika z prawidłowej ewidencji niżej wymienionych kont:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2016r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016r.
kapitał podstawowy	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
kapitał zapasowy	376 014,13	0,00	0,00	376 014,13
Kapitał rezerwowy	480 000,00	0,00	0,00	480 000,00
Strata lat ubiegłych	-3 188 419,96	-170 728,14	0,00	-3 359 148,10
zysk roku obrotowego	-170 728,14	-218 371,21	-170 728,14	-218 371,21
<b>razem</b>	<b>3 496 866,03</b>			<b>3 278 494,82</b>

**3. Aktywa obrotowe – 17.423,59 zł.****3.1 Zapasy –saldo zerowe.****3.2 Należności krótkoterminowe – 10.204,00 zł.**

Należności na 31.12.2016 r. stanowi naliczony podatek VAT w kwocie 10.204,00 zł.

**3.3 Inwestycje krótkoterminowe –7.219,59zł.**

Na wykazane w bilansie inwestycje krótkoterminowe składają się:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2016</b>
środki pieniężne w kasie	201,02
środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 018,57
<b>Razem</b>	<b>7 219,59</b>

Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach bankowych wykazano w bilansie w prawidłowej wysokości uwiarygodnionej inventaryzacją oraz potwierdzeniami banków. Wykazana w bilansie wartość środków jest realna.

**3.4 Rozliczenia międzyokresowe – saldo zerowe****4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 437.173,17 zł.****4.1 Rezerwy na zobowiązania – saldo zerowe.****4.2 Zobowiązania długoterminowe – 237.681,82zł.**

W roku obrotowym w saldzie pozostają zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę SERWAR w Warszawie w kwocie 237.681,82zł zł. Zobowiązania wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty.

**4.3 Zobowiązania krótkoterminowe – 36.889,73 zł.**

Wykazane w bilansie na 31.12.2016r. zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 36.889,73 zł. są realne. W saldzie pozostają niewypłacone wynagrodzenia.

**4.4 Fundusze specjalne – nie występują****4.5 Rozliczenia międzyokresowe przychodów – 162 601,62 zł.**



Na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów w roku obrotowym pozostaje nierozliczona zaliczka na zakup nieruchomości w kwocie 162 601,62 zł.

## 5. Prawdliwość i kompletność poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat.

### 5.1 Przychody ze sprzedaży – 4.000,00 zł.

Na koncie sprzedaży ujęto wartość sprzedanych usług.

Kontrola zakupów oraz sprzedaży przeprowadzona w zakresie prawidłowości faktur stanowiących podstawę ustalenia VAT naliczonego /zakupy/ i VAT należnego /sprzedaż/, nie ujawniła nieprawidłowości skutkujących zmianą wielkości podatków i korektę rozliczeń z budżetem.

### 5.2 Koszty działalności operacyjnej – 217.313,77 zł.

Koszty działalności operacyjnej są zgodne z ewidencją syntetyczną i analityczną nw. kont zespołu 4 i 7:

Wyszczególnienie	2015r.	Struktura 2015 w %	2016 r.	Struktura 2016 w %	Procent wzrostu
amortyzacja	2 972,00	1,7	3 566,40	1,70	120,00
zużycie materiałów i energii	3 349,59	2,0	0,00	0,00	-
usługi obce	66 711,99	39,1	60 697,89	27,90	91,00
podatki i opłaty	23 552,00	13,8	23 535,00	10,80	99,90
wynagrodzenia	69 823,55	40,9	123 783,12	57,00	177,30
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia.	4 287,30	2,5	5 731,36	2,60	133,70
pozostałe koszty	0,00	0	0,00	0,00	0,00
<b>razem koszty rodzajowe</b>	<b>170 696,43</b>	<b>100,0</b>	<b>217 313,77</b>	<b>100,00</b>	<b>127,30</b>

W rezultacie badania nakładów wykazane w zestawieniu pozycje kosztów uznano za zgodne z ewidencją, kompletne i prawidłowo zakwalifikowane do kosztów działalności operacyjnej roku obrotowego 2015r.

### 5.3 Pozostałe przychody operacyjne – 1,01 zł.

### 5.4 Pozostałe koszty operacyjne – 15,45 zł.

### 5.5 Przychody finansowe – saldo zerowe.

### 5.6 Koszty finansowe – 5.043,000 zł.

Na koszty finansowe składają się koszty odsetek od niezapłaconej pożyczki.

### **5.7 Wynik finansowy – strata brutto – 218.371,21 zł.**

Strata brutto w kwocie 218.371,21 zł. jest rezultatem prawidłowych zamknięć omówionych wcześniej kont przychodów i kosztów na koncie wyniku finansowego.

### **5.8 Strata podatkowa – 176.438,48 zł.**

Wykazany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie zysk netto wynika z rachunku:

strata brutto	-218.371,21
koszty nie uznane za koszty uzyskania przychodów	41.932,73
<b>Strata netto</b>	<b>-176.438,48</b>

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła koszty, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do kosztów uzyskania przychodów.

odsetki od niezapłaconej pożyczki	5.043,00
Wynagrodzenia (niewypłacone)	36.889,73
<b>razem</b>	<b>41.932,73</b>

## **6. Prawidłowość i rzetelność załączonych do bilansu informacji dodatkowych, sprawozdania z działalności jednostki, zmian w kapitale i sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.**

W toku weryfikacji sprawozdania finansowego stwierdzono, że dane zawarte w informacji dodatkowej wynikają z ewidencji Spółki.

Rachunek przepływów pieniężnych oraz zmian w kapitałach-funduszach sporządzono prawidłowo, a sprawozdanie opisowe zarządu z działalności Spółki zawiera dane dotyczące zdarzeń gospodarczych roku obrotowego zgodne ze stanem faktycznym oraz zamierzenia inwestycyjne i planowane działania gospodarcze, przedstawione w zakresie zgodnym z wymogami ustawy z 29 września 1994r. o rachunkowości.



### C. Podsumowanie wyników badania.


Sumaryczne wyniki badania sprawozdania finansowego zawiera opinia biegłych

### D. Ustalenia końcowe.

Niniejszy raport zawierający 11 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych przez biegłych własnoręcznymi podpisami, oparto na ustaleniach przedstawionych w kartach roboczych, które pozostają w dokumentacji Spółki z o.o. PROFIT 8 w Warszawie ul. Władysława Sikorskiego 9B lok. 12D.

Warszawa 11.04.2017 r.

**PROFIT 8 Sp. z o.o.**  
ul. Gen W. Sikorskiego nr 9B lok. 12D  
02-758 Warszawa  
NIP: 9522135956, Regon: 361149662  
KRS: 0000550622

Kluczowy biegły rewident  
nr ewidencyjny 1375  
  
mgr inż. Stefan Jarecki