



**Raport kwartalny**  
**spółki Partner-Nieruchomości S.A.**  
**za IV kwartał 2022 roku**

Warszawa, 27 stycznia 2023 roku

Spis treści:

1.	WPROWADZENIE .....	3
2.	BILANS .....	4
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	7
4.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
6.	ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU .....	10
7.	CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI.....	12
8.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI OGŁOSZONYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH.....	12
9.	INFORMACJE DOTYCZĄCE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W SPÓŁCE.....	12
10.	OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	12
11.	ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE .....	13
12.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	13
13.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.....	13

## 1. WPROWADZENIE

Podstawowe informacje o Emitencie:

Firma:	Partner-Nieruchomości S.A.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-681 Warszawa; ul. Hoża 51
Telefon:	22 628-70-41
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@partnernieruchomosci.com.pl">biuro@partnernieruchomosci.com.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.partnernieruchomosci.com.pl/">http://www.partnernieruchomosci.com.pl/</a>
NIP:	6272655014
REGON:	241002200
KRS:	0000392767
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	6.000.000 PLN w całości opłacony
Akcje:	Seria A: 48 000 000 sztuk akcji imiennych uprzywilejowanych w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do oddania dwóch głosów na Walny Zgromadzeniu spółki Partner-Nieruchomości S.A. Seria B: 12 000 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela
Zarząd:	Pan Adam Grabowski – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza:	Pan Szymon Borucki - Przewodniczący Rady Nadzorczej Pani Ewa Borucka - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pani Marta Szmit - Członek Rady Nadzorczej Pan Maciej Borucki - Członek Rady Nadzorczej Pan Sławomir Szczerba - Członek Rady Nadzorczej

### Podstawa sporządzenia:

Niniejszy raport kwartalny 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. 4.1 i 4.2.

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

Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich.

Spółka nie umieszczała w dokumencie informacyjnym informacji, o których mowa w § 10 pkt 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

## 2. BILANS

### Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2022r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w zł)
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	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>
1	Nieruchomości	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>	<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 2022 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w zł)
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>9 087,12</b>	<b>8 299,41</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>197,78</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	197,78
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	197,78
c	Inne	0,00	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>9 087,12</b>	<b>8 101,63</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 087,12	8 101,63
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	9 087,12	8 101,63
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 087,12	8 101,63
	- 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>3 706 737,12</b>	<b>3 705 949,41</b>

Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2022 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w zł)
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 575 705,46</b>	<b>3 540 503,34</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	-3 315 510,79	-3 634 612,83
VI	Zysk (strata) netto	35 202,12	319 102,04
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>131 031,66</b>	<b>165 446,07</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
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2	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	11 031,66	45 446,07
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
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2	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	11 031,66	45 446,07
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	3 198,00
	- do 12 miesięcy	0,00	3 198,00
	- 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 społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 031,66	42 248,07
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i	Inne	0,00	0,00
4	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>3 706 737,12</b>	<b>3 705 949,41</b>

### 3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	IV kwartał 2022r. (w zł)	IV kwartał 2021r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. (w zł)
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>45 000,00</b>	<b>21 720,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>86 880,00</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	45 000,00	21 720,00	180 000,00	86 880,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie -wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>27 889,47</b>	<b>34 021,12</b>	<b>134 415,15</b>	<b>134 907,12</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	11 525,73	9 778,60	68 164,73	63 367,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 900,00	7 534,00	27 905,00	27 831,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	9 000,00	9 000,00	36 197,78	36 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	463,74	7 708,52	2 147,64	7 708,52
- emerytalne	0,00	4 021,12	0,00	4 021,12
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>17 110,53</b>	<b>-12 301,12</b>	<b>45 584,85</b>	<b>-48 027,12</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>404 044,94</b>	<b>0,00</b>	<b>404 044,94</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	404 044,94	0,00	404 044,94
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>17 110,53</b>	<b>391 743,82</b>	<b>45 584,85</b>	<b>356 017,82</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
I.-(a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
I.-(b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.-(1) od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>0,73</b>	<b>84,13</b>	<b>1 721,73</b>	<b>6 140,78</b>
I. Odsetki, w tym:	0,73	0,00	1 721,73	6 056,65
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00

III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	84,13	0,00	84,13
<b>I. Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>17 109,80</b>	<b>391 659,69</b>	<b>43 863,12</b>	<b>349 877,04</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>3 578,00</b>	<b>65 851,86</b>	<b>8 661,00</b>	<b>30 775,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>13 531,80</b>	<b>325 807,83</b>	<b>35 202,12</b>	<b>319 102,04</b>

#### 4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Wyszczególnienie	IV kwartał 2022r. (w zł)	IV kwartał 2021r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022 r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. (w zł)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>13 531,80</b>	<b>325 807,83</b>	<b>35 202,12</b>	<b>283 380,18</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>(8 723,61)</b>	<b>(439 577,38)</b>	<b>(34 216,63)</b>	<b>(396 554,19)</b>
1.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	29 627,09	8 057,33	197,78	(196,79)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(38 350,70)	(43 591,09)	(34 414,41)	1 629,57
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Inne korekty	0,00	(404 043,62)	0,00	(397 986,97)
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>4 808,19</b>	<b>(113 769,55)</b>	<b>985,49</b>	<b>(113 174,01)</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>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00



III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	0,00	120 000,00	0,00	120 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	120 000,00	0,00	120 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	120 000,00	0,00	120 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	4 808,19	6 230,45	985,49	6 825,99
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:				
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych				
F.	Środki pieniężne na początek okresu	4 278,93	1 871,18	8 101,63	1 275,64
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	9 087,12	8 101,63	9 087,12	8 101,63
-	o ograniczonej możliwości dysponowania				

## 5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie		IV kwartał 2022r. (w zł)	IV kwartał 2021r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. (w zł)
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	3 562 173,66	3 178 973,65	3 540 503,34	3 221 401,30
-	korekty błędów podstawowych				
I.a.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	3 562 173,66	3 178 973,65	3 540 503,34	3 221 401,30
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
1.1.	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>				
a)	zwiększenie (z tytułu)				
-	wydania udziałów (emisji akcji)				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
-	umorzenia udziałów (akcji)				
1.2.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
2.	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>				
2.1.	<b>Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy</b>				
a)	zwiększenie (z tytułu)				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
2.2.	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>				
3.	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>				

a)	zwiększenie				
b)	zmniejszenie				
<b>3.1.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>				
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>				
a)	zwiększenie ( z tytułu)				
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej				
-	z podziału zysku				
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
-	pokrycia straty				
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>	<b>376 014,13</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>				
<b>5.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>				
a)	zwiększenie ( z tytułu)				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
-	zbycia środków trwałych				
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>				
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>
<b>6.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>				
a)	zwiększenie ( z tytułu)				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>
<b>7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>3 749 220,51</b>
<b>7.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>				
-	korekty błędów podstawowych				
<b>7.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>				
a)	zwiększenie ( z tytułu)				
-	z podziału zysku z lat ubiegłych				
b)	zmniejszenie (z tytułu)				
<b>7.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>				
<b>7.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 749 220,51</b>
-	korekty błędów podstawowych				
<b>7.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 749 220,51</b>
a)	zwiększenie ( z tytułu)				
-	przeniesienia straty z poprzedniego roku na rozliczenie wyniku finansowego				
b)	zmniejszenie (z tytułu)			319 102,04	114 607,68
<b>7.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>
<b>7.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>	<b>-3 315 510,79</b>	<b>-3 634 612,83</b>
<b>8.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>13 531,80</b>	<b>325 807,83</b>	<b>35 202,12</b>	<b>319 102,04</b>
a)	zysk netto	13 531,80	325 807,83	35 202,12	319 102,04
b)	strata netto				
c)	odpisy z zysku				
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 554 035,14</b>	<b>3 547 209,13</b>	<b>3 575 705,46</b>	<b>3 540 503,34</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny , po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>				

## 6. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

Dane finansowe i informacje przedstawione w niniejszym raporcie zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591) i zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu przedstawiają aktualną sytuację majątkową i finansową Spółki.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie kwartalnym Spółki zawierają dane za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego. Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich. Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. W ciągu roku obrotowego nie zmieniono zasad wyceny aktywów i pasywów. Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

### **Środki trwałe**

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3 500,00 zł odnoszone są jednorazowo w koszty.

Pozostałe środki trwałe, o wyższej wartości, amortyzowane są liniowo.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia minus odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674).

### **Rozliczenia międzyokresowe**

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

### **Zapasy**

Zapasy są wyceniane według ceny zakupu netto.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu ujmowane są metodą „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło”.

### **Należności**

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

### **Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

#### **Rezerwy**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

#### **Kredyty bankowe i pożyczki**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne).

#### **Przychody**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

## **7. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI**

Zarząd Emitenta informuje, że na koniec IV kwartału 2022 roku Spółka wygenerowała przychody ze sprzedaży w ujęciu narastającym w wysokości 180 000 zł. Jest to ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego, gdzie przychody narastająco wyniosły 86 880,00 zł. W IV kwartale 2022 r. koszty działalności operacyjnej wyniosły 27 889,47 zł i odpowiednio narastająco za cztery kwartały bieżącego roku 134 415,15 zł. Koszty działalności operacyjnej na koniec IV kwartału 2022 r. były niewiele wyższe od kosztów operacyjnych poniesionych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Za cztery kwartały 2022 r. Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości 35 202,12 zł. Osiągnięcie zysku netto wynikało bezpośrednio z wysokości przychodów ze sprzedaży oraz proporcji kosztów działalności operacyjnej w stosunku do wzrostu przychodów, w szczególności kosztów związanych z usługami obcymi.

Aktywa spółki na koniec IV kwartału 2022 r. były na zbliżonym poziomie jak na koniec IV kwartału 2021 r. i wyniosły 3 706 737,12 zł. Kapitał własny na koniec IV kwartału 2022 r. wyniósł 3 575 705,46 zł (na koniec IV kwartału 2021 było to 3 705 949,41 zł).

## **8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI OGŁOSZONYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH**

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2022 rok.

## **9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W SPÓŁCE**

W IV kwartale 2022 roku Emitent nie podejmował działań mających na celu wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w Spółce.

## **10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Spółka Partner-Nieruchomości S.A. nie tworzy grupy kapitałowej, więc nie ma obowiązku publikowania skonsolidowanych raportów kwartalnych zgodnie z zapisami § 5 ust. 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”.

#### STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów na WZ
Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A.	48.000.000	96.000.000	80,00%	88,89%
Pozostali akcjonariusze	12.000.000	12.000.000	20,00%	11,11%
Razem:	60.000.000	108.000.000	100,00%	100,00%

### 11. ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE

Liczba osób zatrudnionych przez spółkę w przeliczeniu na pełne etaty wynosi 0 osób.

### 12. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia dotyczące Spółki i prowadzonej przez nią działalności.

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

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie kwartalnym zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi Spółkę oraz, że niniejszy raport zawiera prawdziwy, rzetelny i jasny obraz Spółki.

Podpisy osób reprezentujących Spółkę:



Adam Grabowski  
Prezes Zarządu