



RAPORT ROCZNY ZA 2021 r.

Sporządzony zgodnie z Polskimi Standardami
Rachunkowości

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

ul. Hoża 51

00-681 Warszawa

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2022 roku

PODSTAWA PRAWNA

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

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie rocznym Spółki zawierają dane za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego, tj. od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2020 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

PISMO ZARZĄDU	4
WYBRANE DANE FINANSOWE.....	5
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.ZA ROK OBROTOWY 2021	6
BILANS.....	6
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	10
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	12
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2021..	26
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT.....	29
SPRAWOZDANIE Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.	34
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.	35

PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

W minionym 2021 roku Zarząd Emitenta kontynuował działania dotyczące poszukiwania nowej działalności zgodnie z podjętą jeszcze w 2020 r. decyzją związaną z przeglądem opcji strategicznych, jak również prowadził działania mające na celu zapewnienie Spółce stabilnego prowadzenia bieżącej działalności w obecnej formie.

Podejmowane działania niestety ponownie zbiegły się w czasie z kolejnymi falami epidemii związanymi rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19. Biorąc pod uwagę pandemię COVID-19 oraz fakt poszukiwania nowego kierunku rozwoju, Zarząd starał się utrzymać niezbędny poziom przychodów ze sprzedaży oraz minimalizować koszty działalności.

Tym samym w minionym 2021 roku, Spółka osiągnęła 86.880,00 zł przychodów ze sprzedaży, co oznacza spadek w stosunku do wartości przychodów ze sprzedaży zł osiągniętych w roku poprzednim (104 880,00 zł). Natomiast w roku 2021 Emitent wygenerował zysk netto w wysokości 319 102,04 zł, który był dwukrotnie większy niż zysk netto osiągnięty w roku 2020, który wyniósł 114 607,68 zł. Kapitał własny Spółki w roku 2021 wyniósł 3 540 503,34 zł. W roku 2021 w stosunku do roku 2020 zmniejszeniu uległy również istotnemu zmniejszeniu zobowiązania długo i krótkoterminowe.

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 31/12/2021	Okres zakończony 31/12/2021	Okres zakończony 31/12/2020	Okres zakończony 31/12/2020
	PLN'000	EUR'000	PLN'000	EUR'000
Aktywa razem	3 705 949,41	805 746,27	3 698 926,63	801 535,63
Aktywa trwałe	3 697 650,00	803 941,82	3 697 650,00	801 258,99
Aktywa obrotowe	8 299,41	1804,45	1 276,63	276,64
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	197,78	43,00	0,99	0,21
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 101,63	1761,45	1 275,64	276,42
Zobowiązania długoterminowe	120 000,00	26 090,36	397 986,97	86 241,43
Zobowiązania krótkoterminowe	45 446,07	9 880,87	79 538,36	17 235,49
Kapitał własny	3 540 503,34	769 775,05	3 221 401,30	698 058,70
Kapitał zakładowy	6 000 000	1 300 164,69	6 000 000	1 300 164,69
Przychody netto ze sprzedaży	86 880,00	18 979,79	104 880,00	22 726,88
Zysk (strata) na działalności operacyjnej [EBIT]	356 017,82	77 775,60	123 342,58	26 727,61
Zysk (strata) netto	319 102,04	69 710,99	114 607,68	25 037,18

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:

- Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu: na dzień 31 grudnia 2021 roku średni kurs wynosił 4,5994 zł, na dzień 31 grudnia 2020 roku średni kurs wynosił 4,6148 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 2021 roku – 4,5775 zł, średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 zł.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ZA ROK OBROTOWY 2021

Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2020 r. (w zł)
A	AKTYWA TRWAŁE	3 697 650,00	3 697 650,00
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
II	Rzeczowe aktywa trwałe	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
III	Należności długoterminowe	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
IV	Inwestycje długoterminowe	3 697 650,00	3 697 650,00
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
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	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 2021 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2020 r. (w zł)
B	AKTYWA OBROTOWE	8 299,41	1 276,63
I	Zapasy	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	197,78	0,99
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	197,78	0,99
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	197,78	0,00
c	inne	0,00	0,99
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	8 101,63	1 275,64
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 101,63	1 275,64
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	8 101,63	1 275,64
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 101,63	1 275,64
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		3 705 949,41	3 718 944,43

Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2020 r. (w zł)
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	3 540 503,34	3 221 401,30
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	-3 634 612,83	-3 749 220,51
VI	Zysk (strata) netto	319 102,04	114 607,68
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	165 446,07	477 525,33
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	397 986,97
1	Wobec jednostek powiązanych	120 000,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	397 986,97
a	kredyty i pożyczki	0,00	397 986,97
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	45 446,07	79 538,36
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	45 446,07	79 538,36
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	3 198,00	7 396,00
	- do 12 miesięcy	3 198,00	7 396,00
	- 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	42 248,07	3 618,32
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	68 524,04
i	inne	0,00	0,00
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
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
PASYWA RAZEM		3 705 949,41	3 718 944,43

Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2021 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2020 roku (w zł)
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	86 880,00	104 880,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	86 880,00	104 880,00
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. Koszty działalności operacyjnej	134 907,12	144 139,04
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	63 367,60	77 035,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:	27 831,00	26 897,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	36 000,00	37 400,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	7 708,52	2 806,50
- emerytalne	4 021,12	1 464,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-48 027,12	-39 259,04
D. Pozostałe przychody operacyjne	404 044,94	162 601,62
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	404 044,94	162 601,62
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00
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
F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	356 017,82	123 342,58
G. Przychody finansowe	0,00	0,00
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	0,00
H. Koszty finansowe	8 734,90	7 651,35
I. Odsetki, w tym:	8 734,90	7 651,35
- 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	84,13	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	349 877,04	114 607,68
J. Podatek dochodowy	30 775,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00
L. Zysk (strata) netto (K-L-M)	319 102,04	114 607,68

Rachunek przepływów pieniężnych

	Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2021 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2020 roku (w zł)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	319 102,04	114 607,68
II.	Korekty razem	(432 276,05)	(118 150,71)
1.	Amortyzacja	-	-
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5.	Zmiana stanu rezerw	-	-
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-
7.	Zmiana stanu należności	(196,79)	16 474,77
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(34 092,29)	20 111,24
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	(162 601,62)
10.	Inne korekty	(397 986,97)	7 864,90
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(113 174,01)	(3 543,03)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy		-
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	zbycie aktywów finansowych	-	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	-
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
-	odsetki	-	-
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	-	-
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	nabycie aktywów finansowych	-	-
-	udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	-
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	120 000,00	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-
2.	Kredyty i pożyczki	120 000,00	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	-	-
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8.	Odsetki	-	-
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	120 000,00	2 992,09
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 825,99	-
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	1 275,64	1 826,58
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	8 101,63	4 818,67
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		-

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2021 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2020 roku (w zł)
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	3 221 401,30	3 106 793,62
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	3 221 401,30	3 106 793,62
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
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		
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	480 000,00	480 000,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	480 000,00	480 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-3 749 220,51	-3 675 331,44
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	-3 749 220,51	-3 675 331,44
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 749 220,51	-3 675 331,44
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-49 715,78
b) zmniejszenie (z tytułu)	114 607,68	
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 3 634 612,83	-3 725 047,22
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 3 634 612,83	-3 725 047,22
6. Wynik netto	319 102,04	-24 173,29
a) zysk netto	319 102,04	
b) strata netto		-24 173,29
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	3 540 503,34	3 106 793,62
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 r.

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 2021 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 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
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 2021r. 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 2021

1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości nabycia, przemieszczeń wewnętrznych oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku z amortyzowanego – podobnie przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji. Wyżej wymienione informacje przedstawiają załączniki nr. 1a, 1b i 1c

1.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

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

• 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	-3.749.220,51 PLN
zmniejszenie (zysk za 2020 r)	114.607,68 PLN
stan końcowy	-3.634.612,83 PLN

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

Powstały w 2021r. zysk w kwocie 319.101,71 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 2021: 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 – 120.000,00 PLN (otrzymana pożyczka z terminem spłaty 31.12.2022r.)
- Od 1 do 5 lat - brak
- Powyżej 5 lat - brak

Wartość odsetek od pożyczek na dzień 31.12.2021 wyniosła 0,00 PLN

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

Nie dotyczy.

1.12 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

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

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

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 2021r. przychodów ze sprzedaży na rzecz podmiotów zagranicznych.

Przychody ze sprzedaży	Kraj (wartość)	Eksport (wartość)	Razem rok bieżący
Sprzedaż usług	86.880,00	0,00	86.880,00
Razem rok bieżący	86.880,00	0,00	86.880,00

2.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy.

2.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

Nie wystąpiły.

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

Szczegółowe rozliczenie różnic przedstawia załącznik nr. 2

2.6 Dane o kosztach w układzie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

2.7 Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

Nie dotyczy.

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

Spółka nie posiada środków trwałych.

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

Spółka z roku obrotowego nie zrealizowała operacji nadzwyczajnych.

2.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

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

3.1 Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

4.1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów

nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

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

Jednostka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

W Spółce nie było zawartych umów o pracę.

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

Spółka w 2021r. wypłaciła wynagrodzenia członkom Zarządu w wysokości 48.000,00 brutto.

Członkom Rady Nadzorczej wypłacono w 2021r. wynagrodzenie brutto 41.200,00 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 2021r. kwotę 8.000,00 PLN netto.

Innych umów z biegłym rewidentem Spółki nie zawierała.

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

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

6.1 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Spółka nie dokonywała wspólnych przedsięwzięć.

6.2 Informacje o transakcjach ze spółkami powiązanymi kapitałowo.

Spółka nie dokonywała transakcji ze spółkami powiązanymi kapitałowo.

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

Spółka nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach handlowych.

6.4 Dane liczbowe, dotyczące spółek powiązanych kapitałowo z jednostką, jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń.
Partner Nieruchomości S.A. nie ma zależnych ani stowarzyszonych Spółek. Nie tworzymy skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

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

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

Nie dotyczy.

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

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

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

Nie dotyczy.

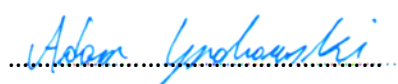
Informację sporządziła:



Marta Waśkiewicz

Księgowa

Podpis kierownika jednostki:



Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1a

Stan środków trwałych na 31 – 12 – 2021r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2021r.
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
RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Umorzenie/Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2021r.
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
RAZEM				

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Stan na 31-12-2021r.
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
RAZEM	0,00	0,00

Sprawozdanie Finansowe za 2021r.

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1b

Stan wartości niematerialnych i prawnych na 31 – 12 – 2021r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2021r.
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
RAZEM	7.132,80	0,00	0,00	7.132,80

Umorzenie/Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2021r.
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
RAZEM	7.132,80	0,00	0,00	7.132,80

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Stan na 31-12-2021r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Sprawozdanie Finansowe za 2021r.

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1c

Stan wartości inwestycji długoterminowych na 31 – 12 – 2021r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2021r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2021r.
Udziały i akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości	3.697.650,00	0,00	0,00	3.697.650,00
RAZEM				

Sprawozdanie Finansowe za 2021r.

Załącznik nr 2 – Parter Nieruchomości Spółka Akcyjna

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (straty) brutto za rok 2021		
Lp.	Nazwa	Dane za rok bieżący
1.	Zysk (strata) brutto	357.668,37
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 (+) (niewypłacone wynagrodzenia)	0,00
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-) (wypłacone wynagrodzenia dot. ubiegłego roku)	-69.200,00
11.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
12.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	- 126.492,95
13.	Odsetki budżetowe + niezapłacone od pożyczek)	0,00
14.	Spisane należności	0,00
15.	Podstawa opodatkowania	161.975,42
16.	Wynik netto (zysk)	319.101,71

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2021

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE dotyczące roku obrotowego 2021

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 31.12.2021r.

- Adam Grabowski – Prezes Zarządu

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

3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2021 do dnia 31.12.2021r. 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 31.12.2021r. akcje stanowiące 80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 96.000.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki (ok. 89%).

W roku obrotowym 2021 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

5. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2021, najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki

W 2021 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.

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

Największy wpływ na wynik finansowy netto uzyskany przez Spółkę w 2021 roku w wysokości 319.101,71 zł. miały pozostałe przychody operacyjne w łącznej wysokości 404.044,94 zł. Spółka ponosiła m.in. koszty utrzymania biura oraz koszty wynagrodzeń.

7. Czynniki ryzyka

RYZYSKO 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.

RYZYSKO 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.

RYZYSKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA

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

RYZYSKO 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.

RYZYSKO 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.

RYZYSKO 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.

RYZYSKO KONKURENCJI

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

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

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH

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

RYZIKO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Zgodnie z przepisami Ustawy o 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

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

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

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

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

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

subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.		
<p>Komentarz:</p> <p>W chwili obecnej zasada publikacji raportów miesięcznych nie jest stosowana przez Emitenta. Partner-Nieruchomości S.A. prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, na stronie internetowej Spółki umieszczone są wszystkie opublikowane raporty bieżące i okresowe, harmonogram publikacji raportów okresowych oraz harmonogram planów strategicznych Spółki. Specyfika działalności Emitenta (w tym kilkumiesięczne okresy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości) sprawia, że okresy kwartalne są najkrótszym okresem, z którego Emitent może przedstawić widoczne rezultaty podjętych działań.</p>		
16a.	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
17.	(skreślony);	-

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