

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA IV KWARTAŁ 2018 ROKU

The logo for Emmerson Realty features a white roof-like shape above the word "EMMERSON" in a bold, white, sans-serif font. Below "EMMERSON" is a thick white horizontal bar, and underneath that bar is the word "REALTY" in a smaller, white, sans-serif font.

EMMERSON

REALTY

Zawartość raportu:

1. podstawowe informacje o Emitencie (jednostka dominująca)
2. wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za IV kwartał 2018 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
3. wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za IV kwartał 2018 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
5. kwartalne, skonsolidowane, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
6. informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości
7. zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.10.2018 do 31.12.2018 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki
8. stanowisko odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym danych finansowych za okres od 1.10.2018 do 31.12.2018 roku
9. informacja Zarządu Emitenta na temat inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie, jakie w okresie objętym raportem Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności
10. opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
11. struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu
12. informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty
13. oświadczenie Zarządu Emitenta

Warszawa, 14 lutego 2019 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE (JEDNOSTKA DOMINUJĄCA)
Tabela 1. Podstawowe informacje o Emitencie

Firma:	EMMERSON REALTY S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	Ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
Telefon	+48 22 828 92 96
Faks	+48 22 828 92 97
Adres poczty elektronicznej:	emmerston@emmerston.pl
Adres strony internetowej	www.emmerston.pl
NIP	118-00-74-229
REGON	015484578
Kapitał zakładowy	3.014.517,90 PLN, opłacony w całości
Ilość akcji	30.145.179 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym: - 2.520.000 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A; - 3.355.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B; - 173.393 akcji zwykłych na okaziciela serii C; - 12.096.786 akcji zwykłych na okaziciela serii D; - 12.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E.
Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	KRS 0000297408 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Rada Nadzorcza	Piotr Kalinkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Jakubowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Mirosław Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej Arkadiusz Garbacki - Członek Rady Nadzorczej Jacek Hankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
Zarząd	Marek Krajewski – Prezes Zarządu Tadeusz Popławski – Wiceprezes Zarządu Krzysztof Czwartkiewicz – Wiceprezes Zarządu

Źródło: Emitent

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA IV KWARTAŁ 2018 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI
Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018 r.	na dzień 31.12.2017 r.
Kapitał własny	2 971 107,35	2 847 681,49
Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
Należności krótkoterminowe	2 883 356,65	2 536 676,24
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	78 992,43	109 806,08
Zobowiązania długoterminowe	85 995,08	30 139,85
Zobowiązania krótkoterminowe	3 450 250,23	3 429 843,00
Rzeczowe aktywa trwałe	128 427,98	41 643,25

Źródło: Emitent
Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	IV kw. 2018 za okres 01.10.2018 - 31.10.2018	IV kw. 2017 za okres 01.10.2017 - 31.12.2017	Narastająco od 1.01.2018 do 31.12.2018 r.	Narastająco od 1.01.2017 do 31.12.2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży	2 795 263,64	2 803 147,57	10 715 324,99	10 721 911,17
Zysk/strata na sprzedaży	-22 085,97	-12 311,88	63 028,03	-31 154,04
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-29 133,10	57 931,96	103 148,94	24 499,75
Zysk/strata brutto	-46 518,22	-8 735 880,93	60 534,86	-9 318 584,93
Zysk/strata netto	64 357,78	-8 746 922,93	123 425,86	-9 322 514,93

Źródło: Emitent

3. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA IV KWARTAŁ 2018 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI

Tabela 4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018 r.	na dzień 31.12.2017 r.
Kapitał własny	2 970 507,34	2 799 235,54
Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
Należności krótkoterminowe	2 876 533,58	2 632 082,80
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	359 771,36	463 594,05
Zobowiązania długoterminowe	106 433,72	80 512,21
Zobowiązania krótkoterminowe	3 638 541,31	3 834 137,98
Rzeczowe aktywa trwałe	205 693,10	122 504,69

Źródło: Emitent

Tabela 5. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	IV kw. 2018 za okres 01.10.2018 - 31.12.2018	IV kw. 2017 za okres 01.10.2017 - 31.12.2017	Narastająco od 1.01.2018 do 31.12.2018 r.	Narastająco od 1.01.2017 do 31.12.2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży	3 159 079,97	3 623 495,06	12 731 296,94	13 276 025,84
Zysk/strata na sprzedaży	-30 329,46	-47 983,52	111 632,44	16 959,62
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-26 739,20	6 352,57	172 452,95	76 028,37
Zysk/strata brutto	-33 069,74	-8 769 998,50	113 532,18	-9 296 904,17
Zysk/strata netto	63 757,77	-8 793 057,14	122 825,86	-9 364 199,99

Źródło: Emitent

4. KWARTALNE, JEDNOSTKOWE, SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Jednostkowy bilans			
AKTYWA		Stan na dzień 2018-12-31	Stan na dzień 2017-12-31
A	Aktywa trwałe	3 901 493,81	4 015 067,44
I	Wartości niematerialne i prawne	296 571,58	449 951,62
II	Rzeczowe aktywa trwałe	128 427,98	41 643,25
III	Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
IV	Inwestycje długoterminowe	878 164,52	968 733,84
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 292 860,00	2 249 269,00
B	Aktywa obrotowe	3 256 405,80	3 123 114,56
I	Zapasy	5 000,00	5 000,00
II	Należności krótkoterminowe	2 883 356,65	2 536 676,24
III	Inwestycje krótkoterminowe	282 587,73	495 275,01
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85 461,42	86 163,31
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	7 157 899,61	7 138 182,00
PASYWA		Stan na dzień 2018-12-31	Stan na dzień 2017-09-30
A	Kapitał (fundusz) własny	2 971 107,35	2 847 681,49
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	21 004 763,81
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-166 836,41	-11 849 085,29
VI	Zysk (strata) netto	123 425,86	-9 322 514,93
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 186 792,26	4 290 500,51
I	Rezerwa na zobowiązania	507 839,36	606 464,51
II	Zobowiązania długoterminowe	85 995,08	30 139,85
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 450 250,23	3 429 843,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	142 707,59	224 053,15
	PASYWA RAZEM	7 157 899,61	7 138 182,00

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)					
Wyszczególnienie		IV kwartał 2018 za okres	IV kwartał 2017 za okres	Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.10.2018 - 31.12.2018	01.10.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 795 263,64	2 803 147,57	10 715 324,99	10 721 911,17
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 781 967,61	2 803 147,57	10 702 028,96	10 721 911,17
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 296,03	0,00	13 296,03	0,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym:	1 989 821,46	2 187 705,86	7 846 278,46	8 369 293,72
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 986 455,60	2 187 705,86	7 842 912,60	8 369 293,72
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 365,86	0,00	3 365,86	0,00
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	805 442,18	615 441,71	2 869 046,53	2 352 617,45
D	Koszty sprzedaży	95 408,03	72 364,46	416 231,94	307 905,63
E	Koszty ogólnego zarządu	732 120,12	555 389,13	2 389 786,56	2 075 865,86
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-22 085,97	-12 311,88	63 028,03	-31 154,04
G	Pozostałe przychody operacyjne	76 406,65	114 340,37	156 228,54	227 135,68
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	20 336,38	20 336,39	81 345,56	81 345,56
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	56 045,08	8 957,37	56 045,08	33 722,64
IV	Inne przychody operacyjne	25,19	85 046,61	18 837,90	112 067,48
H	Pozostałe koszty operacyjne	83 453,78	44 096,53	116 107,63	171 481,89
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	71 876,87	0,00	71 876,87	93 793,15
III	Inne koszty operacyjne	11 576,91	44 096,53	44 230,76	77 688,74
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-29 133,10	57 931,96	103 148,94	24 499,75
J	Przychody finansowe	23 304,18	19 782,43	167 590,90	216 325,21
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	4 469,88	6 586,41	24 228,50	31 758,16
III	Zysk ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	27 890,60	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	18 834,30	13 196,02	115 471,80	184 492,26
V	Inne	0,00	0,00	0,00	74,79
K	Koszty finansowe	40 689,30	8 813 595,32	210 204,98	9 559 409,89
I	Odsetki	7 700,30	6 697,47	13 090,56	29 438,82
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	35 640,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	32 879,07	8 806 840,87	161 091,72	9 529 659,89
IV	Inne	109,93	56,98	382,70	311,18
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-46 518,22	-8 735 880,93	60 534,86	-9 318 584,93
M	Podatek dochodowy	-110 876,00	11 042,00	-62 891,00	3 930,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)				
O	Zysk (strata) netto (N-O-P)	64 357,78	-8 746 922,93	123 425,86	-9 322 514,93

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie		Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres	za okres
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	123 425,86	-9 322 514,93
II	Korekty razem	-321 747,22	9 397 728,05
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-198 321,36	75 213,12
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	234 787,11	7 000,00
II	Wydatki	36 319,85	38 247,63
III	Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	198 467,26	-31 247,63
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	4,19	95 000,00
II	Wydatki	30 963,74	78 497,61
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-30 959,55	16 502,39
D	Przepływy pieniężne netto razem	-30 813,65	60 467,88
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-30 813,65	60 467,88
F	Środki pieniężne na początek okresu	109 806,08	49 338,20
G	Środki pieniężne na koniec okresu	78 992,43	109 806,08

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM			
Wyszczególnienie		Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres	za okres
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
I	Kapitał (fundusz własny na początek okresu (BO)	2 847 681,49	12 170 196,42
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	2 847 681,49	12 170 196,42
II	Kapitał fundusz własny na koniec okresu (BZ)	2 906 749,57	2 847 681,49
III	Kapitał (fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	2 906 749,57	2 847 681,49

5. KWARTALNE, SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Skonsolidowany bilans				
AKTYWA			Stan na dzień 2018-12-31	Stan na dzień 2017-12-31
A		Aktywa trwałe	3 744 131,85	3 871 102,20
	I	Wartości niematerialne i prawne	296 571,58	449 951,62
	II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
	III	Rzeczowe aktywa trwałe	205 693,10	122 504,69
	IV	Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
	V	Inwestycje długoterminowe	623 978,41	730 642,68
	VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 312 419,03	2 262 533,48
B		Aktywa obrotowe	3 889 832,95	3 906 242,88
	I	Zapasy	5 000,00	68 747,21
	II	Należności krótkoterminowe	2 876 533,58	2 632 082,80
	III	Inwestycje krótkoterminowe	913 420,59	1 099 704,92
	IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94 878,78	105 707,95
C		Należne wpłaty na kapitał podstawowy		
D		Udziały (akcje) własne		
		AKTYWA RAZEM	7 633 964,80	7 777 345,08
PASYWA			Stan na dzień 2018-12-31	Stan na dzień 2017-12-31
A		Kapitał (fundusz) własny	2 970 507,34	2 799 235,54
	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
	II	Kapitał (fundusz) zapasowy	-	21 004 763,81
	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
	V	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(166 836,42)	(11 855 846,18)
	VII	Zysk (strata) netto	122 825,86	(9 364 199,99)
	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B		Kapitały mniejszości	238 719,45	206 061,66
C		Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
D		Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 424 738,01	4 772 047,88
	I	Rezerwa na zobowiązania	537 055,39	633 344,54
	II	Zobowiązania długoterminowe	106 433,72	80 512,21
	III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 638 541,31	3 834 137,98
	IV	Rozliczenia międzyokresowe	142 707,59	224 053,15
		PASYWA RAZEM	7 633 964,80	7 777 345,08

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

Wyszczególnienie		IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres 01.10.2018 - 31.12.2018	za okres 01.10.2017 - 31.12.2017	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 159 079,97	3 623 495,06	12 731 296,94	13 276 025,84
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 145 783,94	3 623 495,06	12 718 000,91	13 276 025,84
B	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 296,03	-	13 296,03	-
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym	2 238 783,84	2 735 532,87	9 057 640,24	9 922 466,16
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 235 417,98	2 735 532,87	9 054 274,38	9 922 466,16
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 365,86	-	3 365,86	-
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	920 296,13	887 962,19	3 673 656,70	3 353 559,68
D	Koszty sprzedaży	110 009,25	110 059,02	503 411,38	385 402,07
E	Koszty ogólnego zarządu	840 616,34	825 886,69	3 058 612,88	2 951 197,99
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	(30 329,46)	(47 983,52)	111 632,44	16 959,62
G	Pozostałe przychody operacyjne	87 044,44	104 649,35	182 612,34	247 138,16
I	Zysk ze tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	(24 248,16)	10 175,66	-
II	Dotacje	20 336,38	20 336,39	81 345,56	81 345,56
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	56 045,08	12 957,37	56 045,08	37 722,64
III	Inne przychody operacyjne	10 662,98	95 603,75	35 046,04	128 069,96
H	Pozostałe koszty operacyjne	83 454,18	50 313,26	121 791,83	188 069,41
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	71 876,87	-	71 876,87	93 793,15
III	Inne koszty operacyjne	11 577,31	50 313,26	49 914,96	94 276,26
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	(26 739,20)	6 352,57	172 452,95	76 028,37
J	Przychody finansowe	10 067,44	10 405,85	45 507,36	41 247,10
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
II	Odsetki	10 067,44	10 405,85	45 507,36	41 172,31
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
V	Inne	-	-	-	74,79
K	Koszty finansowe	8 567,22	7 197,02	17 345,78	34 366,46
I	Odsetki	8 457,29	7 140,14	16 963,08	34 055,28
II	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
IV	Inne	109,93	56,88	382,70	311,18
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	(46 226,11)	-
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	(25 238,98)	9 561,40	154 388,42	82 909,01
O	N Odpis wartości firmy	-	-	-	-
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
P	O Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
Q	P Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metoda praw własności	(7 830,76)	(8 779 559,90)	(40 856,24)	(9 379 813,18)
R	R Zysk (strata) brutto (M+/-N-O+P+/-Q)	(33 069,74)	(8 769 998,50)	113 532,18	(9 296 904,17)
S	S Podatek dochodowy	(102 415,00)	29 983,00	(46 356,00)	35 475,00
T	T Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
U	U Zysk (strata) mniejszości	5 587,49	(6 924,36)	37 062,32	31 820,82
W	W Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	63 757,77	(8 793 057,14)	122 825,86	(9 364 199,99)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH				
RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)			Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
			01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto		122 825,86	- 9 364 199,99
II	Korekty razem		- 281 015,88	9 611 105,89
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		- 158 190,02	246 905,90
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy		264 787,11	7 000,00
II	Wydatki		147 409,66	226 405,36
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		117 377,45	- 219 405,36
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		4,19	114 000,00
II	Wydatki		63 014,31	116 586,34
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		- 63 010,12	- 2 586,34
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)		- 103 822,69	24 914,20
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		- 53 773,50	- 24 914,20
F	Środki pieniężne na początek okresu		463 594,05	438 679,85

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM				
Wyszczególnienie			Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
			01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		2 799 235,54	12 163 435,53
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach błędów		2 799 235,54	12 163 435,53
II	Kapitał fundusz własny na koniec okresu (BZ)		2 970 507,34	2 799 235,54
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		2 970 507,34	2 799 235,54

6. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Raport sporządzono zgodnie z Ustawą o rachunkowości. W okresie, za który sporządzono raport, nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

7. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OD 1.10.2018 DO 31.12.2018 ROKU, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

W IV kwartale 2018 roku Grupa Kapitałowa Emmerston Realty S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 3.159.079,97 zł. Jest to suma niższa niż w analogicznym okresie 2017 roku, w którym wyniosła 3.623.495,06 zł.

Przychody Emmerston Realty S.A. jako jednostki dominującej w omawianym okresie wyniosły 2.795.263,64 zł i były tylko o ok. 8 tys. zł niższe niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. Przychody Emitenta w IV kwartale 2018 r. stanowiły ok. 88 % sumy przychodów całej grupy kapitałowej. W tym okresie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała zysk netto w wysokości 63.757,77 zł, zaś licząc od początku 2018 roku – zysk w wysokości 122.825,86 zł.

Zarząd Emitenta potwierdza opinię wyrażaną w poprzednich raportach okresowych, że rynek nieruchomości cechuje zjawisko sezonowości i wahania koniunktury. Należy podkreślić, że zarówno skala przychodów Grupy Kapitałowej Emmerston Realty S.A. jak i jej jednostki dominującej nadal sytuują ją w gronie największych podmiotów działających na rynku nieruchomości. Grupa Emmerston Realty S.A. jest jednym z liderów na tym rynku.

8. STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM DANYCH FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1.10.2018 DO 31.12.2018 ROKU

Emitent nie podawał do publicznej wiadomości prognoz jednostkowych wyników finansowych Emitenta, ani skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta na 2018 rok.

9. INFORMACJA ZARZĄDU EMITENTA NA TEMAT INICJATYW NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE, JAKIE W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODEJMOWAŁA W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

W IV kwartale 2018 r. Grupa Kapitałowa Emitenta kontynuowała działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym, a także tworzenia nowych zespołów sprzedażowych.

Ponadto, w ramach grupy kapitałowej kontynuowane były działania w kierunku optymalizacji procesów sprzedażowych, zwiększenia poziomu i efektywności sprzedaży, a także rozwoju nowych kanałów dystrybucji usług. Jednym z priorytetów są nadal działania na rzecz zwiększenia obecności na pierwotnym rynku mieszkaniowym (doradztwo i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami), a także na rynku nieruchomości komercyjnych (biurowych, handlowych i magazynowych). Grupa Kapitałowa Emmerston Realty S.A. obsługuje na wyłączność cztery projekty mieszkaniowe w Warszawie i okolicach oraz jeden projekt w Gdańsku. Spółka pozyskiwała także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa.

Naszym celem jest kreowanie innowacyjnych rozwiązań wyprzedzających działania konkurencji m.in. w zakresie rozwoju sieci franczyzowej. Innowacyjne podejście do sposobu organizacji sieci nowych biur, planowana współpraca z partnerami strategicznymi spoza branży nieruchomości, umożliwiającą usytuowanie biur w atrakcyjnych miejscach o dużym natężeniu ruchu, a także świadczenie szeregu dodatkowych usług wychodzących poza ramy segmentowej działalności Emmerston to odejście od tradycyjnej franczyzy, a jednocześnie otwarcie się na nowe rynki potencjalnych klientów.

10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 31.12.2018 roku w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

Emmerson Finanse S.A. jest firmą niezależnego doradztwa finansowego. Spółka współpracuje z największymi instytucjami finansowymi w Polsce. Jej doradcy zajmują się prawidłowym przebiegiem procesu kredytowego. Oprócz rozwiązań standardowych, spółka oferuje również dedykowane produkty finansowe i ubezpieczeniowe.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000304219 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	348.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	45 %

Grupa Emmerson S.A. Przedmiotem działalności jest nabywanie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych oraz gruntów na rachunek własny na terenie całej Polski. Środki na ten cel pozyskiwane są od inwestorów w ramach prywatnych emisji akcji. Spółka jest także zaangażowana merytorycznie i kapitałowo w małe oraz średnie firmy w z branży budownictwa i nieruchomości, a także w udział w innych przedsięwzięciach biznesowych na rynku nieruchomości, w roli inwestora pasywnego lub aktywnego.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000373802 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	10.000.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	8,4 %

Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. ma siedzibę w Płocku i zajmuje się działalnością na rynku nieruchomości, a w szczególności pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000367006 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	187.500,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	60 %

DRAFTWAY Sp. z o.o. specjalizuje się w szeroko pojętym outsourcingu IT. Spółka oferuje pomoc przy tworzeniu infrastruktury informatycznej w nowo powstałych firmach oraz tych, które wymagają restrukturyzacji oraz skutecznie pomaga firmom w spełnieniu ustawowych wymogów w zakresie ochrony danych osobowych oraz w osiągnięciu stanu gotowości w przypadku kontroli ze strony Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (GIODO).

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000335412 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	5000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	40 %

HILLS Legal & Tax Solutions S.A. (HILLS LTS) zajmuje się szeroko rozumianym doradztwem gospodarczym/konsultingiem. Spółka aplikuje nowoczesne rozwiązania prawno-organizacyjne, dba o zachowanie należytego ładu korporacyjnego, ponadto specjalizuje się w obsłudze rynku nieruchomości. HILLS LTS dzięki szerokiej współpracy z adwokatami, radcami prawnymi, doradcami podatkowymi zapewnia kontrahentom możliwość korzystania z kompleksowej pomocy prawnej, w ramach której może zaoferować nie tylko konsultacje i opinie prawne, ale także obsługę spraw sądowych, podatkowych i sądowo administracyjnych.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000421000 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	100.000, zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	10 %

W zakresie skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. konsolidacją pełną zostały objęte wyniki Emmerson Finanse S.A. i Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. Wyniki Grupa Emmerson S.A., DRAFTWAY Sp. z o.o. oraz HILLS LTS S.A. zostały skonsolidowane metodą praw własności.

11. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU CO NAJMNIEJ 5 % GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Poniżej zaprezentowana została struktura akcjonariatu ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Struktura tworzona jest w oparciu o otrzymane przez Spółkę zawiadomienia od akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej oraz o informacje podawane przez Spółkę w raportach odnośnie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (art. 70 pkt 3 Ustawy o ofercie publicznej).

Tabela 6. Struktura akcjonariatu Emitenta

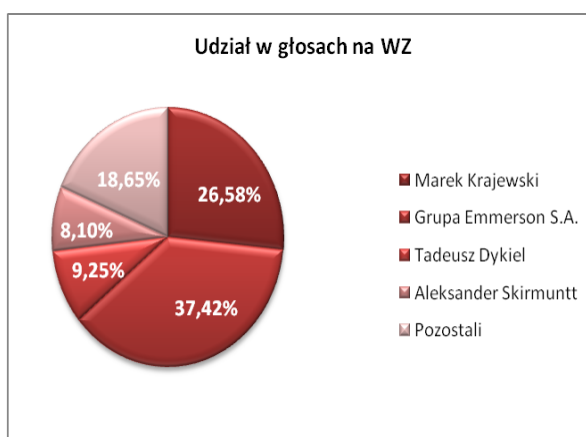
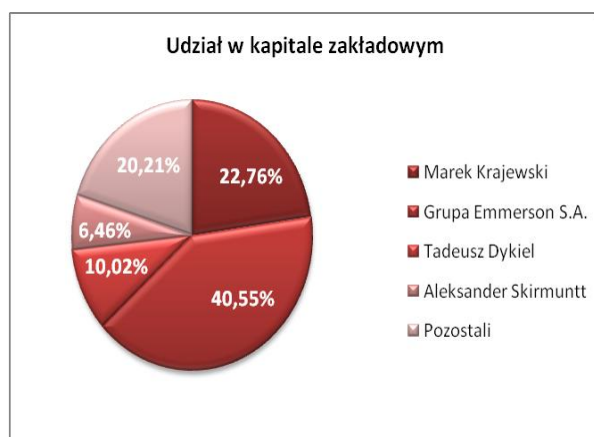
Akcjonariusz	A imienne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
Marek Krajewski *	1 820 000	5 042 043	6 862 043	8 682 043	22,76%	26,58%
Grupa Emmerson S.A.	0	12 223 399	12 223 399	12 223 399	40,55%	37,42%
Tadeusz Dykiel**, w tym:	0	3 021 105	3 021 105	3 021 105	10,02%	9,25%
Novian S.A.***	0	2 573 570	2 573 570	2 573 570	8,54%	7,88%
Aleksander Skirmuntt****	700 000	1 247 500	1 947 500	2 647 500	6,46%	8,10%
Pozostali	0	6 091 132	6 091 132	6 091 132	20,21%	18,65%
RAZEM	2 520 000	27 625 179	30 145 179	32 665 179	100,00%	100,00%

* pośrednio, poprzez Emmerson Limited

** w tym również pośrednio, poprzez Grupę Kapitałową SPQR S.A.

*** w tym również pośrednio, poprzez Novian Polska S.A. oraz Novian Europe S.A.

**** w tym również pośrednio, poprzez APS Assets Management Limited



12. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

Na dzień 31 grudnia 2018 r. liczba pełnych etatów wynosiła 31. Pozostałe osoby współpracują ze Spółką na zasadzie umów cywilnoprawnych.

13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA

Zarząd Emitenta (spółka dominująca Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A.) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane informacje finansowe za IV kwartał 2018 r., jak i dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego, zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że okresowy raport z działalności Emmerson Realty S.A. oraz Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu