

GRUPA KAPITAŁOWA EMMERSON REALTY
SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ

31 grudnia 2017

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

SPIS TREŚCI

1.	Oświadczenie Zarządu.....	3
2.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
3.	Bilans.....	9
4.	Rachunek zysków i strat	10
5.	Rachunek przepływów pieniężnych.....	11
6.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	14
7.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	15

1. Oświadczenie Zarządu

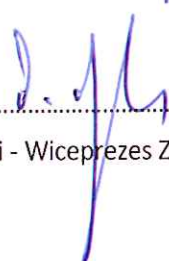
Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), Zarząd Spółki Emmerson Realty S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 7.777.345,08 zł
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący stratę w wysokości 9.364.199,99 zł
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 9.364.199,99 zł
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto na sumę 24.914,20 zł.
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Podpisy członków Zarządu:


.....
Marek Krajewski - Prezes Zarządu


.....
Tadeusz Popławski - Wiceprezes Zarządu

GLÓWNA KSIĘGOWA


Elżbieta Bil

.....
Osoba sporządzająca sprawozdanie
finansowe

EMMERSON REALTY S.A.
ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97
KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Wykaz jednostek objętych konsolidacją na 31.12.2016r

Nazwa Jednostki	Siedziba jednostki	Udział w kapitale	Udział w głosach
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	80,00%	83,30%
Emmerson Finanse S.A.	Warszawa	45,00%	45,00%
Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.	Płock	60,00%	60,00%

Spółki objęte konsolidacją na koniec 2016 roku zostały skonsolidowane metodą pełną.

2.3 Wykaz spółek, w których jednostka dominująca posiada mniej niż 20% udziałów w kapitale podstawowym

Wg stanu na koniec 2017 roku spółka posiadała udziały mniejszościowe w nw. Spółkach:

Nazwa Jednostki	Siedziba jednostki	Udział w kapitale	Udział w głosach	Kapitał podstawowy
Hills Legal&Tax Solutions S.A.	Warszawa	10,00%	10,00%	100 000,00
Emmerson Lumico Sp. z o.o.	Kraków	9,00%	9,00%	50 000,00
Grupa Emmerson S.A.	Warszawa	8,43%	10,58%	10 000 000,00
EM-Inwestycje 2 Sp. z o.o.	Warszawa	8,43%	10,58%	50 000,00
Emmerson Finanse Sp. z o.o.	Warszawa	8,43%	10,58%	50 000,00
Dom Aukcyjny Emmerson Sp. z o.o.	Warszawa	5,65%	7,09%	50 000,00
Emmerson Commercial Sp. z o.o.	Warszawa	3,37%	4,23%	50 000,00

2.4 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania

Wszystkie jednostki zostały objęte konsolidacją.

2.5 Czas trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

2.6 Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostka dominująca prezentuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2017r. i kończący się 31 grudnia 2017r.

2.7 Sprawozdanie finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe

Nie wystąpiło.

2.8 Kontynuacja działalności

Jednostka dominująca prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2017r. i kończący się 31 grudnia 2017r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie Spółek Grupy objętych konsolidacją z innymi podmiotami.

2.9 Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy 2017 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2016.

2.10 Stosowane metody i zasady rachunkowości

Jednostka dominująca konsoliduje sprawozdanie jednostek zależnych metodą pełną

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Grupa Emmerson Realty S.A. sporządza skonsolidowany rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Przychody rozpoznawane są:

- w zakresie sprzedaży towarów i świadczenia usług – w dacie sprzedaży towaru lub wykonania usługi,
- w zakresie odsetek od aktywów – metodą memoriałową wg nominalnej stopy procentowej przypadającej za dany okres
- w zakresie dywidend – w momencie nabycia prawa do otrzymania dywidendy

Wartość firmy/ujemna wartość firmy - na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą nad jednostką zależną ustala się wartość godziwą aktywów netto jednostki zależnej, rozliczając tę wartość proporcjonalnie do udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki grupy kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, oraz udziałowców mniejszościowych.

Jeżeli skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objętych jest kilka jednostek zależnych, to dotyczącą tych jednostek wartość firmy lub ujemną wartość firmy wykazuje się w skonsolidowanym bilansie bez dokonywania kompensat. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat odpisy wartości firmy lub ujemnej wartości firmy wykazuje się odpowiednio w pozycji "Odpis wartości firmy - jednostki zależne" lub "Opis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne", według zasad określonych w ustawie, począwszy od miesiąca, w którym objęto kontrolę nad jednostką zależną. Jeżeli składnik aktywów "wartość firmy" uległ trwałej utracie wartości, to dokonuje się odpisu tej wartości na skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie.

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.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych.

Inwestycje długoterminowe, (udziały i akcje) oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia.

Zaliczane do inwestycji długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się metodą praw własności, a jej skutki odnoszone są odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Wartość firmy powstała przy nabywaniu aktywów finansowych amortyzowana jest w okresie 5 lat. W uzasadnionych przypadkach, wynikających z charakteru działalności podmiotu oraz perspektyw rozwoju jednostka dominująca dopuszcza wydłużenie okresu amortyzacji do 20 lat, z możliwością dokonywania okresowych korekt stawki amortyzacyjnej, w zależności od zmian w sytuacji gospodarczej podmiotu i otoczenia biznesowego.

Należności, roszczenia i zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego;
- odprawy emerytalne, których obowiązek wypłaty wynika z art. 92 Kodeksu pracy.
- świadczenia urlopowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysku i start obejmuje część bieżącą i odroczoną. Podatek bieżący obliczany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi w oparciu o wynik finansowy brutto skorygowany o przychody i koszty z tytułu należnych a nie otrzymanych lub nie zapłaconych odsetek, oraz o koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwa na podatek odroczony nie podlegają kompensacie.

2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

2.1 Informacje ogólne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki Emmerson Realty S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Stawki 40 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Spółka Emmerson Realty S.A. jest podmiotem dominującym. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Obsługa nieruchomości
- Pozostałe pośrednictwo finansowe
- Reklama
- Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej
- Badanie rynku i opinii publicznej

Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000297408. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), numer NIP 118-00-74-229.

Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieoznaczony.

2.2 Wykaz jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Wykaz jednostek objętych konsolidacją na 31.12.2017r.

Nazwa Jednostki	Siedziba jednostki	Udział w kapitale	Udział w głosach	Przedmiot działalności
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	80,00%	83,30%	Zarządzanie nieruchomościami
Emmerson Finanse S.A	Warszawa	45,00%	45,00%	Pośrednictwo kredytowe
Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.	Płock	60,00%	60,00%	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

Spółki objęte konsolidacją na koniec 2017 roku zostały skonsolidowane metodą pełną.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

GŁÓWNA KSIĘGOWA

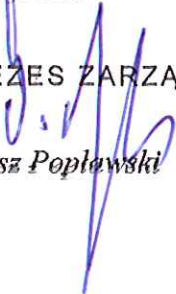

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.
ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97
KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

PREZES ZARZĄDU


Marek Krzjewski

WICEPREZES ZARZĄDU


Tadeusz Popławski

3. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE		3 871 102,20	13 467 157,08
I. Wartości niematerialne i prawne	12	449 951,62	598 456,66
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		434 576,62	587 956,66
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		15 375,00	10 500,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy - jednostki zależne	15b	-	-
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		122 504,69	173 059,56
1. Środki trwałe	13	122 504,69	173 059,56
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)		-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny		17 143,25	31 861,04
d) środki transportu		105 361,44	140 231,36
e) inne środki trwałe		-	967,16
2. Środki trwałe w budowie	13c	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
IV. Należności długoterminowe	14	305 469,73	312 569,73
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
2. Od pozostałych jednostek		305 469,73	312 569,73
V. Inwestycje długoterminowe	15	730 642,68	10 110 455,86
1. Nieruchomości	15c	98 399,98	98 399,98
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15a	632 242,70	10 012 055,88
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		632 242,70	10 012 055,88
- udziały lub akcje		632 242,70	10 012 055,88
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20a	2 262 533,48	2 272 615,27
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 246 687,00	2 254 835,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		15 846,48	17 780,27

AKTYWA c.d.

B. AKTYWA OBROTOWE		3 906 242,88	3 422 857,03
I. Zapasy	16	68 747,21	5 649,00
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		61 047,21	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		5 000,00	5 000,00
5. Zaliczki na dostawy		2 700,00	649,00
II. Należności krótkoterminowe	17	2 632 082,80	2 471 472,65
1. Należności od jednostek powiązanych		561 884,19	452 313,68
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		561 884,19	452 313,68
- do 12 miesięcy		561 884,19	452 313,68
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których spółka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		2 070 198,61	2 019 158,97
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		827 040,30	758 642,26
- do 12 miesięcy		827 040,30	758 642,26
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych		208 380,88	232 307,69
c) inne		1 034 777,43	1 023 869,45
d) dochodzone na drodze sądowej		-	4 339,57
III. Inwestycje krótkoterminowe	18	1 099 704,92	868 175,03
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18a	1 099 704,92	868 175,03
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	60 448,22
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	60 448,22
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		522 973,48	257 609,56
- udziały lub akcje		-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		522 973,48	257 609,56
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		113 137,39	111 437,40
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		113 137,39	111 437,40
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	463 594,05	438 679,85
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		463 594,05	438 057,84
- inne środki pieniężne		-	622,01
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20b	105 707,95	77 560,35
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		-	-
SUMA AKTYWÓW		7 777 345,08	16 890 014,11

PREZES ZARZĄDU

WICEPREZES ZARZĄDU

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Marek Krajewski

Tadeusz Popławski

Sporządził:

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97
KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

Strona: 10/41

PASYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	22	2 799 235,54	12 163 435,53
I. Kapitał podstawowy		3 014 517,90	3 014 517,90
II. Kapitał zapasowy w tym:		21 004 763,81	21 714 762,73
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej na wartości nominalną udziałów (akcji))		-	-
III. Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe, w tym:		-	-
- tworzony zgodnie z umową/statutem spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		-	-
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(11 855 846,18)	(11 849 085,29)
VII. Zysk (strata) netto		(9 364 199,99)	(716 759,81)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		206 061,66	174 240,84
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		-	-
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne		-	-
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		4 772 047,88	4 552 337,74
I. Rezerwy na zobowiązania	21	633 344,54	360 924,83
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		27 988,00	25 030,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		136 994,91	42 483,12
- długoterminowa		18 149,91	421,13
- krótkoterminowa		118 845,00	42 061,99
3. Pozostałe rezerwy		468 361,63	293 411,71
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		468 361,63	293 411,71
II. Zobowiązania długoterminowe	23	80 512,21	109 137,08
1. Wobec jednostek powiązanych		10 139,85	10 139,85
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		70 372,36	98 997,23
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		51 092,11	79 716,98
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) zobowiązania wekslowe		19 280,25	19 280,25
e) inne		-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24	3 834 137,98	3 745 572,78
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		106 278,27	140 874,07
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		106 278,27	140 874,07
- do 12 miesięcy		106 278,27	140 874,07
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		3 727 859,71	3 604 698,71
a) kredyty i pożyczki		1 029,26	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		27 865,20	26 382,60
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 431 041,74	2 857 277,95
- do 12 miesięcy		1 629 611,07	1 815 847,28
- powyżej 12 miesięcy		801 430,67	1 041 430,67
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		101 731,48	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		759 678,99	427 352,57
h) z tytułu wynagrodzeń		382 488,91	259 645,36
i) inne		24 024,13	34 040,23
3. Fundusze specjalne	24a	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	20c	224 053,15	336 703,05
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych		224 053,15	336 703,05
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		142 707,58	224 053,14
- długoterminowe		81 345,57	112 649,91
- krótkoterminowe		-	-
SUMA PASYWÓW		7 777 345,08	16 890 014,11

PREZES ZARZĄDU

WICEPREZES ZARZĄDU

Warszawa, dnia 25 maja.2018r.

Sporządził:

Marek Krajewski

Tadeusz Popławski

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.
 ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
 tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97
 KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

Strona: 11/41

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1	13 276 025,84	13 425 639,53
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		319 464,02	462 463,58
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		13 276 025,84	13 425 639,53
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		9 922 466,16	9 905 823,93
- jednostkom powiązanym nieobjętym metodą konsolidacji pełnej		233 227,00	253 245,23
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3	9 922 466,16	9 905 823,93
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		3 353 559,68	3 519 815,60
D. Koszty sprzedaży		385 402,07	526 952,37
E. Koszty ogólnego zarządu		2 951 197,99	3 071 222,98
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		16 959,62	(78 359,75)
G. Pozostałe przychody operacyjne	4	247 138,16	581 168,71
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		81 345,56	96 156,19
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		37 722,64	255 512,92
IV. Inne przychody operacyjne		128 069,96	229 499,60
H. Pozostałe koszty operacyjne	5	188 069,41	485 166,74
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		93 793,15	330 255,16
III. Inne koszty operacyjne		94 276,26	154 911,58
I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		76 028,37	17 642,22
J. Przychody finansowe	7	41 247,10	192 102,19
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	162 000,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:		-	-
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		41 172,31	30 030,31
- od jednostek powiązanych		25 136,13	13 667,93
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
V. Inne		74,79	71,88
K. Koszty finansowe	8	34 366,46	17 342,85
I. Odsetki, w tym:		34 055,28	17 340,46
- dla jednostek powiązanych		521,65	1 621,69
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
IV. Inne		311,18	2,39
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-	-
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+L)		82 909,01	192 401,56
N. Odpis wartości firmy		-	-
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne i stowarzyszone		-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		-	-
P. Zysk/strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		(9 379 813,18)	(751 493,69)
R. Zysk (strata) brutto (M-N-O+/-P)		(9 296 904,17)	(559 092,13)
S. Podatek dochodowy	9,10, 11	35 475,00	76 917,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski (straty) mniejszości		31 820,82	80 750,68
W. Zysk (strata) netto (R+S+T+U)		(9 364 199,99)	(716 759,81)

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

PREZES ZARZĄDU

Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU

Tadeusz Popławski

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa

tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97

KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

Strona: 12/41

4. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	(9 364 199,99)	(716 759,81)
II. Korekty razem	9 611 105,89	1 139 124,32
1. Zyski (straty) mniejszości	31 820,82	80 750,68
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9 379 813,18	751 493,69
3. Amortyzacja	206 779,93	242 126,81
4. Odpisy wartości firmy	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(27 102,07)	(175 060,41)
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
9. Zmiana stanu rezerw	272 419,71	(27 351,54)
10. Zmiana stanu zapasów	(63 098,21)	(649,00)
11. Zmiana stanu należności	(53 601,37)	28 846,25
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(13 855,44)	378 368,20
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(130 715,71)	99 501,37
14. Inne korekty	8 645,05	(238 901,73)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	246 905,90	422 364,51
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	7 000,00	5 400,00
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:	7 000,00	5 400,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	5 400,00
b) w pozostałych jednostkach	7 000,00	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 000,00	-
- odsetki	6 000,00	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	226 405,36	404 917,17
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 247,63	67 417,17
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	280 000,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	170 000,00
- nabycie udziałów/akcji	-	-
- udzielone pożyczki	-	170 000,00
b) w pozostałych jednostkach	-	110 000,00
- nabycie aktywów finansowych	-	110 000,00
- udzielone pożyczki	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	218 157,73	57 500,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(219 405,36)	(399 517,17)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	114 000,00	164 374,34
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	162 000,00
2. Kredyty i pożyczki	114 000,00	2 374,34
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	116 586,34	196 125,38
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. Spłaty kredytów i pożyczek	84 000,00	153 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	32 064,69	37 828,49
8. Odsetki i udziały w zyskach	521,65	5 296,89
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(2 586,34)	(31 751,04)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III.)	24 914,20	(8 903,70)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(24 914,20)	8 903,70
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	438 679,85	447 583,55
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	463 594,05	438 679,85
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

Marek Krajewski

EMMERSON REALTY S.A.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa

tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97

KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

WICEPREZES ZARZĄDU

Tadeusz Popławski

Strona: 13/41

5. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	12 163 435,53	13 097 514,20
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	12 163 435,53	13 097 514,20
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	3 014 517,90	3 014 517,90
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	3 014 517,90	3 014 517,90
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	21 714 762,73	22 374 311,68
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	(709 998,92)	(659 548,95)
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	709 998,92	659 548,95
- pokrycie straty	709 998,92	659 548,95
2.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	21 004 763,81	21 714 762,73
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- emisja akcji serii E	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- koszty emisji akcji serii E	-	-
4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczeń	-	-
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(11 849 085,29)	(11 969 004,50)
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- rozliczenie wyniku	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	11 849 085,29	11 969 004,50
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości (zm.konsolidacyjne)	-	-
- korekty błędów	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	11 849 085,29	11 969 004,50
a) zwiększenie, w tym:	716 759,81	659 548,95
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	716 759,81	322 310,88
- korekty konsolidacyjne	-	337 238,07
b) zmniejszenie, w tym:	709 998,92	779 468,16
- przeniesienia z kapitału zapasowego	709 998,92	659 548,95
- korekty konsolidacyjne	-	119 919,21
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	11 855 846,18	11 849 085,29
6.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 855 846,18)	(11 849 085,29)
7. Wynik netto	(9 364 199,99)	(716 759,81)
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	9 364 199,99	716 759,81
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	2 799 235,54	12 163 435,53

PREZES ZARZĄDU

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU

Tadeusz Popławski

Strona: 14/41

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa

tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97

REGON 141927408, NIP 118-00-74-220

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 1

Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	13 276 025,84	13 425 639,53
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	8 597 863,04	8 175 634,59
Sprzedaż usług - wyceny nieruchomości	-	-
Pośrednictwo finansowe	1 255 357,64	1 428 354,35
Zarządzanie nieruch.i aranżacja wnetrz	885 718,90	992 027,76
Usługi turystyki	-	-
Przychody pozostałe	2 537 086,26	2 829 622,83
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
3. Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-
Razem	13 276 025,84	13 425 639,53

Nota 1a

Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	13 276 025,84	13 425 639,53
- kraj	13 276 025,84	13 425 639,53
- eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
- kraj	-	-
- eksport	-	-
Razem	13 276 025,84	13 425 639,53

Nota 2a

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Środki trwale w budowie, w tym:	-	-
- odsetki	-	-
- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
Razem	-	-

Komentarz: nie wystąpiły

Nota 2b

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady poniesione w roku obrotowym	8 247,63
Nakłady planowane na następny rok obrotowy	50 000,00

Nota 2c

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na ochronę środowiska

Nakłady poniesione w roku obrotowym	-
Nakłady planowane na następny rok obrotowy	-

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 3:

Dane o kosztach rodzajowych

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	Dane sprawozdawcze za rok obrotowy	Przekształcone dane za poprzedni rok obrotowy
A. Koszty wg rodzajów	13 087 211,83	13 159 129,28
1. Amortyzacja	206 779,93	242 126,81
2. Zużycie materiałów i energii	162 832,35	190 301,98
3. Usługi obce	7 591 897,63	7 238 512,74
4. Podatki i opłaty, w tym:	8 620,03	24 819,83
- podatek akcyzowy	-	-
5. Wynagrodzenia	3 059 153,24	3 179 735,02
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	495 375,41	522 109,29
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 562 553,24	1 761 523,61
Razem	13 087 211,83	13 159 129,28

Nota 4

Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	-	-
- środków trwałych	-	-
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- wyposażenie i śr. niskocenne	-	-
II. Dotacje	81 345,56	96 156,19
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	37 722,64	255 512,92
IV. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	128 069,96	229 499,60
2) wartość obejmowanych udziałów (znak towarowy)	-	-
3) zwrócone, umorzone podatki	-	-
4) otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	10 715,08	28 457,52
5) kary umowne	9 554,77	65 190,00
6) przedawnione zobowiązania	10 492,44	1 713,94
7) sprzedaży wyposażenia, odsprzedaży	-	-
8) korekty dot. lat ubiegłych	-	-
8) zwindykowane z lat ubiegłych	85 639,34	127 512,04
9) inne	11 668,33	6 626,10
Razem	247 138,16	581 168,71

Nota 5

Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	-	-
- środków trwałych	-	-
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- inwestycji	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	93 793,15	330 255,16
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	-
- odpis aktualizujący wartość wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- odpis aktualizujący wartość inwestycji	-	138 188,85
- odpis aktualizujący wartość należności	93 793,15	192 066,31
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
III. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	94 276,26	154 911,58
1) utworzone rezerwy	-	-
2) darowizny	-	-
3) odpisane należności	2 806,92	0,39
4) koszty postępowania spornego	17 829,52	27 898,85
5) podatek VAT - proporcja	13 362,46	3 256,00
6) odszkodowania, kary	7 257,90	220,40
8) korekty kosztów dot. lat popr.	51 897,50	110 200,00
9) inne	1 121,96	13 335,94
Razem	188 069,41	485 166,74

Nota 6

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe i zapasy

Nie dotyczy

Nota 6a

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym

W poprzednich latach Spółka poniosła nakłady na zakup oprogramowania do ewidencjonowania operacji księgowych w wys. 276,4 tys. zł. Wprawdzie umowa na wdrożenie systemu została rozwiązana ale Zarząd rozważał jej wznowienie pod warunkiem dostarczenia przez Firmę wdrożeniową modyfikacji oprogramowania w części dotyczącej konsolidacji sprawozdań finansowych. Z uwagi brak dostarczenia raportu konsolidacyjnego Spółka uznała, że nastąpiła trwała utrata wartości inwestycji i w 2017 roku poniesione koszty zostały rozliczone z odpisem aktualizacyjnym.

Nota 7

Przychody finansowe

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	162 000,00
a) z tytułu udziału w jednostkach powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	162 000,00
b) z tytułu udziału w pozostałych jednostkach, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	41 172,31	30 030,31
II. Odsetki, w tym:	25 136,13	13 667,93
- odsetki od spółek powiązanych	16 036,18	16 289,32
- odsetki od pozostałych kontrahentów	-	73,06
- odsetki pozostałe	-	-
III. Zyski ze zbycia inwestycji, w tym:	-	-
- udziałów w spółce zależnej	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
długoterminowych	-	-
- rozw.ujemnego odpisu zw.ze sprzedażą udziałów	74,79	71,88
V. Inne, w tym:	-	-
- różnice kursowe	74,79	71,88
- pozostałe przychody finansowe	-	-
- ...	-	-

Nota 8

Koszty finansowe

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Odsetki, w tym:	34 055,28	17 340,46
- odsetki od pożyczek - jedn. powiązane	521,65	1 621,69
- odsetki od pożyczek - jedn. obce	-	117,11
- odsetki dla pozostałych kontrahentów	6 310,52	3 101,99
- odsetki budżetowe	27 222,40	12 193,55
- odsetki od kredytów bankowych	0,71	-
- odsetki pozostałe	-	306,12
II. Straty ze zbycia inwestycji, w tym:	-	-
- udziałów w spółce zależnej	-	-
- wierzytelności z tyt. pożyczki	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	-
- udziały zakupionych spółek	-	-
- amortyzacja wartości firmy	-	-
IV. Inne, w tym:	311,18	2,39
- różnice kursowe	311,18	2,39
- utworzone rezerwy	-	-
- pozostałe koszty finansowe	-	-
- ...	-	-
Razem	34 366,46	17 342,85

Nota 9

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk/strata brutto	(9 296 904,17)	(559 092,13)
A KOSZTY OGÓŁEM	23 015 938,26	14 781 364,20
Zmniejszenia:		
I. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	11 195 196,06	2 453 618,37
1. Trwale różnice, w tym:	9 533 423,64	894 405,60
- amortyzacja z tytułu leasingu	28 096,32	2 746,64
- odsetki budżetowe i z leasingu	32 144,82	19 523,75
- raty kapitałowe leasingu samochodów	-	-
- koszty reprezentacji	23 789,08	16 737,34
- kary i upomnienia budżetowe	7 181,40	220,40
- składki członkowskie, składki PFRON	17 783,00	25 182,00
- spisane należności	2 806,92	0,39
- koszty ubezpieczeń sam.	8 463,16	-
- podatek VAT	-	-
- wynajm samochodów służbowych (brak kart przebiegu pojazdu)	44 500,55	67 718,56
- amortyzacja wartości firmy	9 227 031,01	610 953,48
- naliczone różnice kursowe	-	-
- koszty amortyzacji sfinansowane dotacją	81 343,31	85 558,86
- pakiet benefit - działalność sportowa	-	-
- koszty dot.lay ubiegłych	51 897,50	55 690,60
- dodatnia wycena sprzedanych akcji	-	-
- pozostałe	8 386,57	10 073,58
2. Przejściowe różnice, w tym:	1 661 772,42	1 559 212,77
- odsetki zarachowane, nie zapłacone	331,57	156,63
- niewypłacone wynagrodzenia	321 783,92	294 491,49
- nie zapłacone składki ZUS	260 479,38	46 280,04
- odpisy aktualizujące należności	93 793,15	192 066,31
- odpisy aktualizujące aktywa finansowe	283 168,97	159 001,85
- odpisy aktualizujące WNIP	-	138 188,85
- ujemne różnice z wyceny sald bilansowych	-	-
- k-ty zobow.przetermin.pow. 30 dni	-	-
- rezerwa na św.urlopowe	118 845,00	42 061,99
- rezerwa na św.emerytalne	18 149,91	421,13
- rezerwa na koszty	539 570,52	663 124,48
- rezerwa na k-ty badania SF za okres obrachunkowy	25 650,00	23 420,00
- rezerwy na premię kwartalną	-	-
- rezerwy na koszty sporne	-	-
- pozostałe koszty nkup	-	-
Zwiększenia:	-	-
II. Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów bilansowych	1 642 875,59	1 483 498,01
- zapłacone składki ZUS dot.lat poprzednich	46 280,04	168 273,87
- zapłacone wynagrodzenia dot.lat poprzednich	294 491,49	139 916,81
- zapłacone raty leasingowe	32 064,69	30 926,61
- zapłacone odsetki nalicz.w latach poprz.	156,63	13 833,67
- rozw.rezerwy na koszty badania SF za rok poprz.(fakturowana)	23 420,00	32 110,00
- rozw.rezerwy na św.urlopowe z roku poprz.	42 061,99	99 433,67
- rozw.rezerwy na św.emerytalne z roku poprz.	421,13	464,34
- rozw. rezerwy na prowizje agentów	595 755,01	547 827,40
- rozlicz.biernych rozlicz.m.okresowych kosztów z poprzedniego roku	66 945,08	96 581,11
- k-ty zobow.przetermin.pow. 30 dni zapł.w roku bież.	264 477,44	353 849,22
- spisanie inwestycji bez efektu gosp. z odpisu aktualiz.	276 377,70	-
- rozwiązanie rezerwy na premię kwartalną	-	-
- pozostałe	424,39	281,31
KOSZTY STANOWIĄCE KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW	13 463 617,79	13 811 243,84

Nota 9. c.d.

B. PRZYCHODY OGÓŁEM	13 753 679,64	14 217 372,07
Zmniejszenia :	-	-
I. Przychody bilansowe nie zaliczane do podatkowych	196 432,96	290 592,58
- nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi	-	-
- rozwiązanie odpisu aktualiz. na należności	37 772,64	257 070,24
- odpis aktualizujący aktywa finansowe	130 386,80	18 461,64
- korekta k-tów dot. lat ubiegłych	-	-
- naliczone odsetki (niezapłacone)	28 273,52	2 446,59
- dotacja	-	-
- pozostałe	-	12 614,02
Zwiększenia:	-	-
II. Przychody podatkowe nie zaliczone do bilansowych	1 437,40	129,62
- odsetki naliczone w latach poprz. zapłacone w okresie obrachunkowym	1 437,40	129,62
- przychody rozliczane w czasie niezafakturowane	-	-
PRZYCHODY DO OPODATKOWANIA	13 558 684,08	13 926 909,11
C. DOCHÓD/STRATA	95 066,29	115 665,27
D. Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	-	6 393,46
- darowizny	-	-
- straty podatkowe z lat ubiegłych	-	6 393,46
E. Podstawa opodatkowania, w tym:	172 605,83	92 048,32
a/ dochód do opodatkowania podatkiem bieżącym	162 460,28	90 554,86
b/ dochód podatkowy pomniejszony o straty z lat ubiegłych	-	-
c/ strata podatkowa	10 145,55	1 493,46
F. Podatek dochodowy bieżący (D.a * 19%)	30 867,00	17 205,00
G1. Zmiana stanu aktywu na podatek odroczony	8 148,00	52 857,00
G2. Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	2 958,00	6 855,00
H. Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat	35 475,00	76 917,00

Nota 10

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	2 254 835,00	2 307 692,00
a) odniesionych na wynik finansowy	2 254 835,00	2 307 692,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	276 339,06	233 501,94
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	276 339,06	233 501,94
- zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń i skl. zus	110 630,03	64 746,59
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	22 580,55	7 991,78
- rezerwa na świadczenia pracownicze	3 448,48	80,01
- rezerwa na koszty badania SF	4 873,50	4 449,80
- otrzym i nie zapl. odsetki	63,00	29,76
- rezerwa na koszty	102 518,40	125 993,65
- odpisy aktualiz.na aktywa finansowe	32 225,10	30 210,35
- k-ty zobow.przetermin.pow. 30 dni	0,00	0,00
- rozw.odpisu aktualiz.na aktywo z tyt.strat podatkowych	0,00	0,00
- pozostałe	0,00	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, :	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	284 486,89	286 358,04
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:	284 486,89	285 143,28
- odpis aktualiz.na aktywo z tyt.strat podatkowych	-	0,00
- zapl. zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń i skl. zus	64 746,59	58 556,23
- rozw.rezerwy na niewykorzystane urlopy	7 991,78	18 892,40
- rozw. rezerwy na świadczenia pracownicze	80,01	88,22
- rozw.i wyk.rezerwy na koszty badania SF	4 449,80	6 100,90
- otrzym i nie zapl. odsetki	29,76	2 628,40
- rozw.rezerwy na prowizje od agentów	113 193,45	104 087,21
- pozostałe	93 995,49	94 789,92
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:	0,00	1 214,76
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	2 246 687,00	2 254 835,00
razem, w tym:	2 246 687,00	2 254 835,00
a) odniesionych na wynik finansowy	2 246 687,00	2 254 835,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

Nota 11

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	25 030,00	18 175,00
a) odniesionej na wynik finansowy	25 030,00	18 175,00
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	5 371,97	6 855,23
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	5 371,97	6 855,23
należności krótkoterminowe (odsetki od pożyczek+leasing)	5 371,97	2 861,52
- dod. odpisy aktualiz.na aktywa finansowe	-	3 993,71
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
3. Zmniejszenia	2 413,51	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi - rozw.odpisu aktualiz.na zw. ze sprzedażą udziałów	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	2 413,51	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi:	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	27 988,00	25 030,00
a) odniesionej na wynik finansowy	27 988,00	25 030,00
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 12

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Razem, w tym:	Koncesje, patenty, licencje oprogramowanie komputerowe	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	-	-	4 082,95	10 500,00	1 046 294,72	1 060 877,67
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	4 875,00	-	4 875,00
- zakup	-	-	-	-	4 875,00	-	4 875,00
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	276 377,70	-	276 377,70
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
- inne (odpis aktualizacyjny)	-	-	-	-	(276 377,70)	-	(276 377,70)
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	-	4 082,95	15 375,00	1 046 294,72	1 065 752,67
Umorzenie na początek okresu	-	-	-	4 082,95	-	458 338,06	462 421,01
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	153 380,04	153 380,04
- amortyzacja za okres	-	-	-	-	-	153 380,04	153 380,04
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Razem umorzenie na koniec okresu	-	-	-	4 082,95	-	611 718,10	615 801,05
Wartość netto na początek okresu	-	-	-	-	10 500,00	587 956,66	598 456,66
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-	-	15 375,00	434 576,62	449 951,62

Komentarz:

- 1/ Zaliczki na wartości niematerialne i prawne poniesione w 2017 roku dotyczą kontynuacji nakładów na wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego
- 2/ Wyjaśnienie do odpisu aktualizacyjnego na zaliczki jak w Nocie Nr 6a

Nota 13a

Zmiany w środkach trwałych

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	-	718 934,45	379 376,40	373 106,32	1 471 417,17
Zwiększenia, w tym:	-	-	3 372,63	-	-	3 372,63
- nabycie	-	-	3 372,63	-	-	3 372,63
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	390 391,75	71 144,43	10 549,77	472 085,95
- likwidacja	-	-	390 391,75	-	10 549,77	400 941,52
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	71 144,43	-	71 144,43
- sprzedaż jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	331 915,33	308 231,97	362 556,55	1 002 703,85
Umorzenie na początek okresu	-	-	687 073,41	239 145,04	372 139,16	1 298 357,61
Zwiększenia, w tym:	-	-	18 090,42	34 869,92	439,55	53 399,89
- amortyzacja za okres	-	-	18 090,42	34 869,92	439,55	53 399,89
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	390 391,75	71 144,43	10 022,16	471 558,34
- likwidacja	-	-	390 391,75	-	10 022,16	400 413,91
- sprzedaż	-	-	-	71 144,43	-	71 144,43
- sprzedaż jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-	-	314 772,08	202 870,53	362 556,55	880 199,16
Odpisy aktualizujące na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	-	-	31 861,04	140 231,36	967,16	173 059,56
Wartość netto na koniec okresu	-	-	17 143,25	105 361,44	-	122 504,69

Nota 13b

Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie najmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze

Komentarz: nie występują

Nota 13c

Zmiany w środkach trwałych w budowie

	01.01.2017 - 31.12.2017
Wartość na początek okresu	-
Zwiększenia, w tym:	-
- poniesione nakłady inwestycyjne	-
-...	-
Zmniejszenia, w tym:	-
- przekazanie na środki trwałe	-
- sprzedaż	-
-...	-
Wartość na koniec okresu	-

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 14

Zmiany w należnościach długoterminowych

	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu:	-	-	-
2. Od jednostek pozostałych	-	-	-
Stan na początek okresu	312 569,73	-	312 569,73
Stan na koniec okresu, w tym:	305 469,73	-	305 469,73
a) kaucje	305 469,73	-	305 469,73
b).....	-	-	-
Razem	305 469,73	-	305 469,73

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy EMMERSON Realty S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 15
Zmiany w inwestycjach długoterminowych

	1. Nieruchomości	2. Wartości niematerialne i prawne	3. Długoterminowe aktywa finansowe			4. Inne inwestycje długoterminowe	Razem
			a) w jedn. zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalną	b) w jedn. zależnych i współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	c) w pozostałych jednostkach		
Stan na początek okresu, w tym:	98 399,98	-	-	10 012 055,88	-	-	10 110 455,86
- w cenie nabycia	98 399,98	-	-	22 928 962,50	-	-	23 027 362,48
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	(12 916 906,62)	-	-	(12 916 906,62)
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	24 884,09	-	-	24 884,09
- nabycie	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	24 884,09	-	-	24 884,09
- wykstęp.amortyz.wart.firmy -sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
- pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	9 404 697,27	-	-	9 404 697,27
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	177 666,26	-	-	177 666,26
- amortyzacja wartości firmy	-	-	-	9 227 031,01	-	-	9 227 031,01
- rozw.dod.odpisu aktualiz.-sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-	-	-
- pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	98 399,98	-	-	632 242,70	-	-	730 642,68
- w cenie nabycia	98 399,98	-	-	22 928 962,50	-	-	23 027 362,48
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	(22 296 719,80)	-	-	(22 296 719,80)

Komentarz:

- Z uwagi na ujemne kapitały własne Spółki Grupa Emmerson S.A. na koniec 2017r, w której Emmerson Realty S.A. posiada 8,49% pakietu akcji oraz podejmowane działania zmierzające do sprzedaży akcji tej Spółki - Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu amortyzacyjnego w wys. 100% pozostałej niezamortyzowanej wartości firmy, powstałej na skutek nabycia pakietu akcji Spółki Grupa Emmerson S.A. - w ciężar wyniku finansowego 2017 roku.
Jednorazowy odpis amortyzacyjny obciążył wynik finansowy Emmerson Realty S.A. dodatkową kwotą 8.616.077,53 PLN.

Nota 15 b

Zmiany w wartości firmy jednostek podporządkowanych

Nie wystąpiły

Nota 15c

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę

Nie wystąpiły

Nota 15d

Instrumenty finansowe

1. Charakterystyka instrumentów finansowych

	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na wielkość, rozkład w czasie i pewność przyszłych przepływów pieniężnych
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,	-	-	
- instrumenty pochodne	-	-	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	
Pożyczki udzielone i należności własne		3 268 193,67	
Pożyczki udzielone i należności własne	11 umów pożyczek	636 110,87	Terminy spłat do 31.12.2018 - spłata jednorazowa
należności własne	należności brutto pomniejszone o odpis aktualizacyjny	2 632 082,80	
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	
Środki pieniężne	-	463 594,05	
kasa	4 kasy lokalne	34 895,67	środki bieżące
rachunki bankowe	8 r-ków bankowych	428 698,38	środki bieżące
Zobowiązania finansowe przeznaczone do c	-	-	
- instrumenty pochodne	-	-	
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	
- pożyczki otrzymane	-	-	
- leasing operacyjny	1 umów leasingowych	78 957,31	47 rat, termin ostatniej 15.08.2020 r.

Nota 15e

Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych

Nie wystąpiły

Nota 15f

Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaj instrumentu finansowego	Wartość bilansowa	Termin wykupu lub termin przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Pożyczki udzielone	16 179,45	termin spłaty - IV.2017	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	16 656,99	termin spłaty - VI.2017	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	29 769,98	termin spłaty - XII.2017	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	56 900,01	termin spłaty - VI.2018	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	33 474,11	termin spłaty - VI.2018	WIBOR 3-m + 2 pkt.%	ryzyko zmiany wartości godziwej
	181 957,12	termin spłaty - XII.2018	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	188 035,52	termin spłaty - XII.2018	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	113 137,39	termin spłaty - XII.2018	7% p.a.	ryzyko zmiany wartości godziwej
	-			
	636 110,57			

Nota 15g

Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Grupa nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota 16

Zapasy

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	61 047,21	-
Produkty gotowe	-	-
Towary	5 000,00	5 000,00
Zaliczki na dostawy	2 700,00	649,00
Razem	68 747,21	5 649,00

Zapasy według okresów zalegania

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
0-90 dni	-	-	-	-
90-180 dni	-	-	-	-
180-360 dni	-	-	-	-
powyżej 360 dni	-	-	-	5 000,00
odpisy aktualizujące	-	-	-	-
	-	-	-	5 000,00

Nota 17

Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
1. Należności od jednostek powiązanych	561 884,19	-	561 884,19
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	452 313,68	-	452 313,68
Stan na koniec okresu, w tym:	561 884,19	-	561 884,19
– nieprzeterminowane	15 191,04	-	15 191,04
– przeterminowane, w tym:	546 693,15	-	546 693,15
– do 1 miesiąca	22 700,77	-	22 700,77
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	43 773,69	-	43 773,69
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	72 746,13	-	72 746,13
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	61 420,69	-	61 420,69
– powyżej 1 roku	346 051,87	-	346 051,87
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	-	-	-
– powyżej 1 roku	-	-	-
c) inne			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	-	-	-
– powyżej 1 roku	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	2 754 959,10	684 760,49	2 070 198,61
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	1 163 666,36	405 024,10	758 642,26
Stan na koniec okresu, w tym:	1 356 916,58	529 876,28	827 040,30
– nieprzeterminowane	365 703,82	-	365 703,82
– przeterminowane, w tym:	991 212,76	529 876,28	461 336,48
– do 1 miesiąca	345 668,94	-	345 668,94
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	26 620,37	-	26 620,37
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	19 556,02	139,30	19 416,72
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	29 800,39	-	29 800,39
– powyżej 1 roku	569 567,04	529 736,98	39 830,06
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	-	-	-
– powyżej 1 roku	-	-	-
c) należności z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			
Stan na początek okresu	232 307,69	-	232 307,69
Stan na koniec okresu	208 380,88	-	208 380,88

Nota 17 c.d.

Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
d) inne należności			-
Stan na początek okresu	1 023 869,45	-	1 023 869,45
Stan na koniec okresu, w tym:	1 099 679,23	64 901,80	1 034 777,43
– nieprzeterminowane	1 032 933,97	-	1 032 933,97
– przeterminowane, w tym:	66 745,26	64 901,80	1 843,46
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	49,00	-	49,00
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	-	-	-
– powyżej 1 roku	66 696,26	64 901,80	1 794,46
e) należności dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Stan na początek okresu	247 287,70	242 948,13	4 339,57
Stan na koniec okresu, w tym:	89 982,41	89 982,41	-
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	89 982,41	89 982,41	-
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	1 230,00	1 230,00	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	7 635,84	7 635,84	-
– powyżej 6 m-cy do 1 roku	42 390,20	42 390,20	-
– powyżej 1 roku	38 726,37	38 726,37	-
Razem	3 316 843,29	684 760,49	2 632 082,80

Nota 18a

Krótkoterminowe aktywa finansowe

a) w jednostkach zależnych i współzależnych

	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	60 448,22	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
- zakup aktywów	-	-	-	-	-
- udzielenie pożyczki	-	-	-	-	-
- naliczenie odsetek	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przejęcie długu	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	60 448,22	-
- sprzedaż wierzytelności	-	-	-	-	-
- spłata pożyczki z odsetkami	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
pozostałe - przemieszczenia	-	-	-	60 448,22	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	#	-	-

b) w jednostkach stowarzyszonych

	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	257 609,56	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	304 718,04	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- naliczenie odsetek	-	-	-	233 879,71	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	10 390,11	-
- przemieszczenie	-	-	-	60 448,22	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	39 354,12	-
spłata	-	-	-	39 354,12	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	522 973,48	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-

c) w pozostałych jednostkach

	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	111 437,40	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	7 699,99	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- naliczenie odsetek	-	-	-	7 699,99	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	6 000,00	-
spłata	-	-	-	6 000,00	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	113 137,39	-
- w cenie nabycia	-	-	-	113 137,39	-

Nota 19

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:	463 594,05	438 057,84
- środki pieniężne w kasie krajowej	34 895,67	54 949,74
- środki pieniężne w kasie zagranicznej	-	-
- pieniężne środki krajowe na rachunkach bankowych	428 698,38	383 108,10
- pieniężne środki zagraniczne na rachunkach bankowych	-	-
- ...	-	-
Inne środki pieniężne	-	622,01
Inne aktywa pieniężne	-	-
RAZEM	463 594,05	438 679,85

Nota 20

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Nota 20a

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 246 687,00	2 254 835,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	15 846,48	17 780,27
- przychód nie stanowiący należności	-	-
- ...	-	-
Razem	2 262 533,48	2 272 615,27

Nota 20b

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi (z tytułu umów długoterminowych)	-	-
- nadwyżka poniesionych kosztów nad szacowanymi (z tytułu umów długoterminowych)	-	-
- ubezpieczenia	9 930,83	8 943,59
- czynsze i dzierżawy	77 851,72	52 588,56
- Koszty remontów	-	-
- usługi doradcze sfin.dotacją	-	-
- Koszty odpisów amortyz. na oprogr.B2B sfin.dotacją w 2016r.	-	-
- pozostałe	17 925,40	16 028,20
Razem	105 707,95	77 560,35

Nota 20c

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych	-	-
3. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	224 053,15	336 703,05
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	-	-
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów:	224 053,15	336 703,05
- długoterminowe, w tym:	142 707,58	224 053,14
- dotacja	142 707,58	224 053,14
- ...	-	-
- krótkoterminowe, w tym:	81 345,57	112 649,91
- dotacja	81 345,57	81 345,57
- inne	-	31 304,34
Razem	224 053,15	336 703,05

Nota 21
Zmiany stanu rezerw w okresie

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 030,00	3 231,00	-	273,00	27 988,00
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	42 483,12	136 994,91	17 547,98	24 935,14	136 994,91
a) długoterminowa, w tym:	421,13	18 149,91	-	421,13	18 149,91
- z tytułu odpraw emerytalnych	421,13	18 149,91	-	421,13	18 149,91
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w tarifie energetycznej	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	42 061,99	118 845,00	17 547,98	24 514,01	118 845,00
- z tytułu odpraw emerytalnych	-	-	-	-	-
- z tytułu nagród jubileuszowych, premii rocznej i podobnych	-	-	-	-	-
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w tarifie energetycznej	42 061,99	118 845,00	17 547,98	24 514,01	118 845,00
- z tytułu niewykorzystanych urlopów	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	293 411,71	341 266,19	166 316,27	-	468 361,63
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-	-
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-	-	-	-	-
- ...	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	293 411,71	341 266,19	166 316,27	-	468 361,63
- na koszty prowizji dla agentów	293 101,71	315 616,19	142 896,27	-	425 821,63
- inne	40 310,00	25 650,00	23 420,00	-	42 540,00
Razem	360 924,83	481 492,10	183 864,25	25 208,14	633 344,54

Nota 21a
Odpisy aktualizujące wartość aktywów

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Wartości niematerialne i prawne	276 377,70	-	-	276 377,70	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	12 916 906,62	9 404 697,27	24 884,09	-	-	22 296 719,80
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	722 843,39	93 793,15	4 000,00	50,00	32 449,46	780 137,08
Inne	3 864,31	-	-	-	1 273,18	2 591,13
Razem	13 919 992,02	9 498 490,42	28 884,09	276 427,70	33 722,64	23 079 448,01

Nota 22
Kapitały własne

Nota 22a
Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Spółki EMMERSON Realty S.A. – jednostki dominującej - na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosił 3 014 517,90 złotych (słownie: trzy miliony czternaście tysięcy pięćset siedemnaście złotych 00/90) i dzielił się na 30 145 179 (słownie: trzydzieści milionów sto czterdzieści pięć tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć) akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda akcja w tym:

- 2.520.000 imiennych akcji uprzywilejowanych, serii "A" od numeru 000.001 do numeru 2.520.000 o wartości nominalnej 0,10 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 252.000,00 zł opłaconych w całości gotówką,
- 3.355.000 akcji zwykłych na okaziciela, serii "B" od numeru 000.001 do numeru 3.355.000 o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 335.500,00 złotych, opłaconych w całości gotówką,
- 173.393 akcje zwykłe na okaziciela, serii "C" od numeru 000.001 do numeru 173.393 o wartości nominalnej 0,10 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 17.339,30 złotych opłaconych w całości gotówką,
- 12.096.786 akcji zwykłych na okaziciela serii "D" od numeru 000.001 do numeru 12.096.967 o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 1.209.678,60 złotych opłaconych w całości gotówką,
- 12.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii "E" od numeru 000.001 do numeru 12.000.000 o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 1.200.000,00 złotych opłaconych w całości gotówką,

Akcje serii "A" są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypadają dwa głosy.

Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

	2017	2016
Kapitał podstawowy na początek okresu, w tym:	3 014 517,90	3 014 517,90
Akcje serii A	252 000,00	252 000,00
Akcje serii B	335 500,00	335 500,00
Akcje serii C	17 339,30	17 339,30
Akcje serii D	1 209 678,60	1 209 678,60
Akcje serii E	1 200 000,00	1 200 000,00
Zwiększenia, w tym	-	-
- emisja akcji	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
- umorzenie	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu, w tym:	3 014 517,90	3 014 517,90
Akcje serii A	252 000,00	252 000,00
Akcje serii B	335 500,00	335 500,00
Akcje serii C	17 339,30	17 339,30
Akcje serii D	1 209 678,60	1 209 678,60
Akcje serii E	1 200 000,00	1 200 000,00

Akcjonariusz/ Udziałowiec	ilość akcji imiennych A	Ilość akcji na okaziciela	Razem ilość akcji	udział w % w kapitale zakładowym	udział w % w liczbie głosów
Emmerson Limited	1 820 000	5 042 043	6 862 043	22,76%	26,58%
Grupa Emmerson S.A.		12 223 399	12 223 399	40,55%	37,42%
Tadeusz Dykiel		3 021 105	3 021 105	10,02%	9,25%
APS Assets mangement Limited	700 000	1 247 500	1 947 500	6,46%	8,10%
Pozostali		6 091 132	6 091 132	20,21%	18,65%
Razem	2 520 000	27 625 179	30 145 179	100,00%	100,00%

Nota 22b

Kapitały rezerwowe

Kapitał zapasowy

	2017	2016
Kapitał zapasowy na początek okresu	21 714 762,73	22 374 311,68
Zwiększenia, w tym:	-	-
- dopłaty wspólników	-	-
- z innych odpisów	-	-
- ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej (agio)	-	-
- koszty emisji akcji	-	-
z podziału zysku	-	-
Zmniejszenia, w tym:	709 998,92	659 548,95
- pokrycie straty	709 998,92	659 548,95
- inne	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	21 004 763,81	21 714 762,73

Pozostałe kapitały rezerwowe

	2017	2016
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-

Nota 22c

Zysk (strata) z lat ubiegłych

	2017	2016
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(11 849 085,29)	(11 969 004,50)
1. Zysk z lat ubiegłych	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenia, w tym:	-	-
- pokrycie straty z zysku	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	-	-
rozliczenie wyniku	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
2. Strata z lat ubiegłych	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	11 849 085,29	12 107 380,54
- korekty odpisów	-	119 919,21
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	11 849 085,29	11 987 461,33
a) zwiększenia, w tym:	716 759,81	659 548,95
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	709 998,92	322 310,88
- korekty konsolidacyjne	6 760,89	337 238,07
b) zmniejszenia, w tym:	709 998,92	659 548,95
- przeniesienie z kapitału zapasowego	709 998,92	659 548,95
- korekty konsolidacyjne	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	11 855 846,18	11 849 085,29

Nota 23
Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa

Okres spłaty:	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek					Razem
		Razem, w tym:	z tytułu kredytów i pożyczek	z tytułu emisji papierów wartościowych	inne zobowiązania finansowe	inne zobowiązania długoterminowe	
a) do 1 roku	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
b) powyżej 1 roku do 3 lat	-	98 997,23	-	-	79 716,98	19 280,25	98 997,23
początek okresu	-	70 372,36	-	-	51 092,11	19 280,25	70 372,36
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
c) powyżej 3 lat do 5 lat	10 139,85	-	-	-	-	-	10 139,85
początek okresu	10 139,85	-	-	-	-	-	10 139,85
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	10 139,85	98 997,23	-	-	79 716,98	19 280,25	109 137,08
koniec okresu	10 139,85	70 372,36	-	-	51 092,11	19 280,25	80 512,21

Nota 24

Zobowiązania krótkoterminowe (poza funduszami specjalnymi) - struktura czasowa

	Stan na początek okresu	nie-przeterminowane	do 1 miesiąca	Stan na koniec okresu powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem na koniec okresu
1. Wobec jednostek powiązanych	140 874,07	5 540,97	7 749,30	15 498,00	23 247,00	46 494,00	7 749,00	106 278,27
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	140 874,07	5 540,97	7 749,30	15 498,00	23 247,00	46 494,00	7 749,00	106 278,27
- do 12 miesięcy	140 874,07	5 540,97	7 749,30	15 498,00	23 247,00	46 494,00	7 749,00	106 278,27
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	3 604 698,71	2 403 741,19	398 410,79	408 040,15	358 514,71	50 383,45	108 769,42	3 727 859,71
a) kredyty i pożyczki	-	679,28	60,00	289,98	-	-	-	1 029,26
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	26 382,60	27 865,20	-	-	-	-	-	27 865,20
d) z tytułu dostaw i usług	2 857 277,95	1 592 686,84	304 364,79	253 277,64	121 559,60	50 383,45	108 769,42	2 431 041,74
- do 12 miesięcy	1 815 847,28	791 256,17	304 364,79	253 277,64	121 559,60	50 383,45	108 769,42	1 629 611,07
- powyżej 12 miesięcy	1 041 430,67	801 430,67	-	-	-	-	-	801 430,67
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	101 731,48	-	-	-	-	-	101 731,48
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	427 352,57	439 499,34	66 519,81	99 348,53	154 311,31	-	-	759 678,99
h) z tytułu wynagrodzeń	259 645,36	217 254,92	27 466,19	55 124,00	82 643,80	-	-	382 488,91
i) inne	34 040,23	24 024,13	-	-	-	-	-	24 024,13
Razem	3 745 572,78	2 409 282,16	406 160,09	423 538,15	381 761,71	96 877,45	116 518,42	3 834 137,98

Nota 24a

Fundusze specjalne

	31.12.2017	31.12.2016
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-
pozostałe fundusze specjalne	-	-
Razem	-	-

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 25

Zobowiązania zabezpieczone na majątku wg stanu na dzień 43100

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia
- hipoteka umowna łączna zwykła	-
- hipoteka umowna łączna kaucyjna	-
Razem	-

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 26

Zobowiązania warunkowe

	31.12.2017
1. Gwarancje	-
2. Poręczenia (także wekslowe)	-
3. Kaucje i wadia	-
4. Zobowiązania z tytułu ...	-
5. Nie uznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki	-
6. Z tytułu zawartych, ale jeszcze nie wykonanych umów	-
7. Pozostałe zobowiązania warunkowe	-
Razem	-

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 27

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Komentarz: Nie wystąpiły

Nota 28

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2017	2016
Różnice kursowe zapłacone	-	-
Różnice kursowe otrzymane	-	-
Razem wynik z różnic kursowych	-	-
Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2017	2016
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	(32 836,12)	(4 421,60)
Odsetki od kredytów	-	1 218,51
Odsetki od pożyczek otrzymanych	521,65	47 469,37
Odsetki od leasingu	289,98	8 046,06
Otrzymane i zarachowane dywidendy	-	(386 041,27)
Zapłacone i zarachowane dywidendy	-	-
Prowizje od kredytów	4 922,42	-
Razem wynik z odsetek	(27 102,07)	(333 728,93)
Pozycja A.II.4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2017	2016
Przychody ze sprzedaży udziałów	-	(1 500 000,00)
Koszty sprzedaży udziałów	-	1 328 815,26
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	-
Koszty sprzedaży wierzytelności	-	-
Koszty aktualizacji udziałów	-	-
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Koszty nabycia aktywów finansowych	-	-
Koszty zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Razem wynik z działalności inwestycyjnej	-	(171 184,74)
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2017	2016
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 958,00	(177 406,32)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	94 511,79	(133 688,71)
Pozostałe rezerwy	174 949,92	28 921,08
Inne	-	356 372,93
Razem	272 419,71	74 198,98
Zmiana stanu	272 419,71	74 198,98
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2017	2016
Ogółem zapasy	(63 098,21)	-
Inne zwiększenia	-	-
Razem	(63 098,21)	-
Zmiana stanu	(63 098,21)	-
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2017	2016
Należności długoterminowe	7 100,00	3 248,05
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	(9 661,73)	93 499,58
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	(87 827,90)	236 233,32
Razem należności brutto	(90 389,63)	332 980,95
Odpisy aktualizujące wartość należności	(36 788,26)	(125 365,96)
Razem należności netto	(53 601,37)	207 614,99
Zmiana stanu należności	(53 601,37)	207 614,99
Należności z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	-	-
Razem należności z działalności finansowej	-	-
Razem zmiana stanu należności operacyjnych	-	-
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2017	2016
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	(135 533,84)	(129 068,06)
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	121 678,40	(803 379,36)
Inne	-	948 928,17
Fundusze specjalne	-	-

Nota 28 c.d.

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Razem zobowiązania, w tym:	(13 855,44)	16 480,75
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	-	-
Zobowiązania z tytułu zakupu wnip i środków trwałych-dot okresu ubiegłego spłacone w roku bieżącym	-	-
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	-	-
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	-	-
Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	1 482,60	(291 510,19)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 029,26	(241 939,34)
Razem zobowiązania z działalności finansowej	2 511,86	(533 449,53)
Zobowiązania z działalności operacyjnej	(16 367,30)	549 930,28
Różnice konsolidacyjne	-	-
Zmiana stanu zobowiązań z dział.operacyjnej	(16 367,30)	549 930,28
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2017	2016
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	10 081,79	(80 404,90)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	(28 147,60)	23 327,76
Razem	(18 065,81)	(57 077,14)
Inne	-	224 047,13
1. Zmiana stanu	(18 065,81)	166 969,99
Ujemna wartość firmy	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	(81 345,56)	224 053,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	(31 304,34)	112 649,91
Razem	(112 649,90)	336 703,05
2. Zmiana stanu	(112 649,90)	374 127,93
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(130 715,71)	541 097,92
Pozycja A. II. 10. Inne korekty	2017	2016
Pozostałe	8 645,05	122 918,27
w tym:	-	-
Zapłata za nabyte aktywa w formie potrącenia	-	-
Splata pożyczki udzielonej w formie potrącenia	-	(165 750,00)
Amortyzacja wartości firmy	(9 227 031,01)	-
Ujemne odpisy aktualizacyjne udziały	283 168,97	163 683,81
Dodatnie odpisy aktualizacyjne udziały	(130 386,80)	(24 955,74)
Odpis aktualizacyjny na Wnip	-	138 188,85
Zm.stanu zobow.długoterminowych	9 345 167,63	(183 806,31)
Pozostałe różnice	(262 273,74)	195 557,66
Razem	8 645,05	122 918,27
Zmiana stanu	8 645,05	122 918,27
Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2017	2016
Środki pieniężne w kasie	34 895,67	54 949,74
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	428 698,38	383 730,11
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	463 594,05	438 679,85
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	24 914,20	475 429,75
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	-

Nota 29

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)

Nie wystąpiły

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy EMMERSON Realty S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 30

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Podmiot powiązany	Rodzaj transakcji	Przychody	Koszty	Pożyczki		Salda kont rozrachunkowych					
				udzielone	otrzymane	Należności		Zobowiązania			
						handlowe	pożyczki	handlowe	pożyczki	kaucje	
Emmerson Finance Sp. z o.o	podnajem pow.biurowej spłata odsetek od pożyczki	1 200,00									
Razem		1 200,00	-	-			1 353,00				-
Emmerson Inwestycje Sp. z o.o.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług	1 200,00									
Razem		1 200,00	-	-			3 198,00				-
Emmerson Lumico Sp. z o.o.	dzierżawa programu sprzedaż usług odsprzedaż materiałów wynajem pow.biurowej zakup usług zaciągnięcie pożyczki naliczenie odsetek spłata pożyczki z odsetkami	11 697,60 49 467,06	31 403,13 7 319,26		70 000,00 521,65 70 521,65 -						
Razem		61 164,66	38 722,39		-		6 528,67				-
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług	2 400,00 45 650,00									
Razem		48 050,00	-		-		46 207,70				-
Emmerson Finance S.A.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług zaciągnięcie pożyczki naliczenie odsetek spłata pożyczki z odsetkami	48 582,45 212 959,69			25 000,00 975,96 25 975,96 -						
Razem		261 542,14	-		-		141 953,48				20 000,00
Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.	zakup usług odsprzedaż materiałów	833,40									
Razem		833,40	-		-		-				-
Grupa Emmerson S.A.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług zakup usług spłata pożyczki z odsetkami naliczenie odsetek	71 227,38 88 332,86	72 194,51	- 1 000,00 11 452,98							
Razem		159 560,24	72 194,51	10 452,98	-		279 554,99	181 957,42			10 139,85
DRAFTWAY Sp. z o.o.	podnajem pow.biurowej zakup usług	32 400,00 12 000,00									
Razem		44 400,00	75 600,00		-		-		100 737,00		-
HILLS LTS S.A.	podnajem pow.biurowej zakup usług	4 800,00 12 750,00									
Razem		17 550,00	750,00		-		12 915,00	-			-
Emmerson Commercial Sp. z o.o.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług naliczenie odsetek zakup usług	1 200,00 15 600,00	1 106,43	4 269,00							
Razem		16 800,00	1 106,43	4 269,00	-		155 093,24	90 374,12			-
Dom Aukcyjny Emmerson Sp. z o.o.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług	1 200,00 16 389,12									
Razem		17 589,12	-		-		103 241,29	-			-
Ogółem		629 889,56	188 373,33				750 045,37	272 331,54	100 737,00	-	30 139,85

Nota 31

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	Przeciętna liczba zatrudnionych w bieżącym okresie	Przeciętna liczba zatrudnionych w poprzednim okresie
- pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	39,22	46,23
- pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	-	-
- uczniowie	-	-
- osoby wykonujące pracę nakładczą	-	-
- osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	-	-
Razem	39,22	46,23

Nota 32

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek podlegających konsolidacji

	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenie Zarządu	405 743,24
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	24 800,00

Nota 33

Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych

Nie wystąpiły

Nota 34

Transakcje z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub współnikami

Nie wystąpiły

Nota 35

Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych

Waluta	31.12.2017	31.12.2016
Euro	4,1709	4,4240
Dolar	3,4813	4,1793

Nota 36

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółek podlegających konsolidacji

	01.01.2017 - 31.12.2017
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	25 650,00
b) inne usługi poświadczające	-
c) usługi doradztwa podatkowego	-
d) pozostałe usługi	-
Razem	25 650,00

Nota 37

Dane dotyczące jednostek powiązanych, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów

Nazwa Jednostki	Siedziba jednostki	Udział w kapitale	Udział w głosach	Wynik finansowy za 2016 rok
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	80,00%	83,30%	-3 282,06
Emmerson Finanse S.A.	Warszawa	45,00%	45,00%	34 336,85
Emmerson Mazowsze Sp.z o.o.	Płock	60,00%	60,00%	31 571,23
Draft Way Sp. z o.o.	Warszawa	40,00%	40,00%	-31 827,10

Nota 38

Istotne transakcje z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Nie wystąpiły

Nota 39

Umowy nie uwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka dominująca i spółki konsolidowane nie były stroną istotnych umów nie-uwzględnionych w bilansie.

Nota 40

Informacja o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie wystąpiły.

Nota 41

Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Dane liczbowe roku 2017 są porównywalne z danymi roku 2016.

Nota 42

Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację bilansową i majątkową Grupy.

Nota 43

Sytuacja finansowa Spółki

W związku z generowanymi ujemnymi wynikami finansowymi Zarząd Spółki podejmuje szereg działań mających na celu poprawę płynności i kondycji finansowej Spółki, m.in.:

- ograniczenie kosztów eksploatacyjnych, głównie w zakresie dotyczącym kosztów wynajmu powierzchni biurowej,
- ograniczenie zatrudnienia w back office do niezbędnego minimum,
- likwidacja nierentownych oddziałów sprzedażowych poza Warszawą i tworzenie nowych zespołów na terenie Polski Centralnej w celu zwiększenia przychodów ze sprzedaży,
- poszukiwanie nowych źródeł przychodów

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

PREZES ZARZĄDU

Makek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU

Tadeusz Popławski

GLÓWNA KSIĘGOWA

Elżbieta Bil

EMMERSON REALTY S.A.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa

tel. (22) 828-92-96, fax (22) 828-92-97

KRS 0000297408, NIP 118-00-74-229

Strona: 41/41