

# EMMERSON REALTY SPÓŁKA AKCYJNA

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ

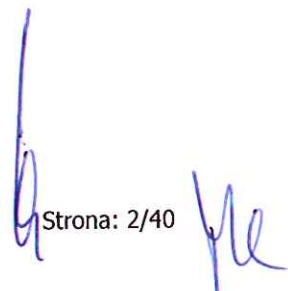
31 grudnia 2017

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.....	7
4. Rachunek zysków i strat .....	10
5. Rachunek przepływów pieniężnych.....	11
6. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	12
7. Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	13



## 1. Oświadczenie Zarządu

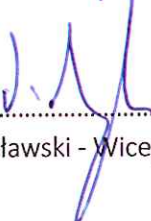
Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), Zarząd Spółki Emmerson Realty S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 na które składa się:


- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 7 138 182,00 zł,
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący stratę 9 322 514,93 zł
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 9 322 514,93 zł
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o sumę 60 467,88 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 Spółki.

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.

## 2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### 2.1 Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe 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.

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.

W dniu 28 czerwca 2013r. ZWA Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany nazwy Spółki z Emmerson S.A. na Emmerson Realty S.A. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 01.08.2013r.

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 Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółka 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 Spółkę 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 Spółki z innymi podmiotami.

### 2.3 Porównywalność danych

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



## 2.4 Stosowane metody i zasady rachunkowości

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy Spółki 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

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 użytkowania 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.

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;

- odpłaty 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.

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:

GLÓWNA KSIĘGOWA  
  
Elżbieta Bil

PREZES ZARZĄDU

  
Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU

  
Tadeusz Popławski

**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



## 3. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>4 015 067,44</b>	<b>13 501 736,06</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	12	<b>449 951,62</b>	<b>598 456,66</b>
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
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>41 643,25</b>	<b>32 828,20</b>
1. Środki trwałe	13	41 643,25	32 828,20
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		24 500,00	-
e) inne środki trwałe		-	967,16
2. Środki trwałe w budowie	13c	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>	14	<b>305 469,73</b>	<b>312 569,73</b>
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek		305 469,73	312 569,73
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	15	<b>968 733,84</b>	<b>10 313 901,47</b>
1. Nieruchomości	15b	98 399,98	98 399,98
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15a	870 333,86	10 215 501,49
a) w jednostkach powiązanych		870 333,86	10 215 501,49
- udziały lub akcje		870 333,86	10 215 501,49
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	20a	<b>2 249 269,00</b>	<b>2 243 980,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 249 269,00	2 243 980,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-

## AKTYWA c.d.

<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>3 123 114,56</b>	<b>2 850 598,41</b>
<b>I. Zapasy</b>	16	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		5 000,00	5 000,00
5. Zaliczki na dostawy		-	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	17	<b>2 536 676,24</b>	<b>2 368 824,45</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		750 045,37	552 194,61
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		750 045,37	552 194,61
- do 12 miesięcy		750 045,37	552 194,61
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
3. Należności od pozostałych jednostek		1 786 630,87	1 816 629,84
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		580 783,13	582 561,46
- do 12 miesięcy		580 783,13	582 561,46
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		197 255,35	221 246,93
c) inne		1 008 592,39	1 008 481,88
d) dochodzone na drodze sądowej		-	4 339,57
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	18	<b>495 275,01</b>	<b>418 385,16</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18a	495 275,01	418 385,16
a) w jednostkach powiązanych		272 331,54	257 609,56
- udziały lub akcje		-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		272 331,54	257 609,56
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		113 137,39	111 437,40
- udziały lub akcje		-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		113 137,39	111 437,40
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	109 806,08	49 338,20
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		109 806,08	49 338,20
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	20b	<b>86 163,31</b>	<b>58 388,80</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>7 138 182,00</b>	<b>16 352 334,47</b>

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: 8/40



Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

PASYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	22	<b>2 847 681,49</b>	<b>12 170 196,42</b>
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) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		21 004 763,81	21 714 762,73
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe, w tym:		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
- na udziały (akcje) własne		-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(11 849 085,29)	(11 849 085,29)
VI. Zysk (strata) netto		(9 322 514,93)	(709 998,92)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>4 290 500,51</b>	<b>4 182 138,05</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	21	<b>606 464,51</b>	<b>338 089,85</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 882,00	24 663,00
2. Rezerwa na świadczenia pracownicze		110 370,88	24 935,14
- długoterminowa		18 149,91	421,13
- krótkoterminowa		92 220,97	24 514,01
3. Pozostałe rezerwy		462 211,63	288 491,71
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		462 211,63	288 491,71
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	23	<b>30 139,85</b>	<b>30 139,85</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		30 139,85	30 139,85
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		-	-
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) inne		-	-
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	24	<b>3 429 843,00</b>	<b>3 477 205,30</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		100 737,00	135 611,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		100 737,00	135 611,75
- do 12 miesięcy		100 737,00	135 611,75
- 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. Wobec pozostałych jednostek		3 329 106,00	3 341 593,55
a) kredyty i pożyczki		739,28	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 368 330,89	2 739 596,21
- do 12 miesięcy		1 566 900,22	1 698 165,54
- powyżej 12 miesięcy		801 430,67	1 041 430,67
e) zaliczki otrzymane na dostawy		12 000,00	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		679 214,87	380 919,50
h) z tytułu wynagrodzeń		265 127,79	216 411,99
i) inne		3 693,17	4 665,85
3. Fundusze specjalne	24a	-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	20c	<b>224 053,15</b>	<b>336 703,05</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych		-	-
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		224 053,15	336 703,05
- długoterminowe		142 707,58	224 053,14
- krótkoterminowe		81 345,57	112 649,91
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>7 138 182,00</b>	<b>16 352 334,47</b>

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: 9/40



## 4. 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	10 721 911,17	10 637 292,93
- od jednostek powiązanych		629 889,56	795 743,28
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		10 721 911,17	10 637 292,93
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		8 369 293,72	8 219 469,88
- jednostkom powiązanym		188 373,33	254 105,23
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3	8 369 293,72	8 219 469,88
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		2 352 617,45	2 417 823,05
D. Koszty sprzedaży		307 905,63	458 993,28
E. Koszty ogólnego zarządu		2 075 865,86	2 178 764,59
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		(31 154,04)	(219 934,82)
G. Pozostałe przychody operacyjne	4	227 135,68	553 666,64
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		81 345,56	96 156,19
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		33 722,64	239 114,32
III. Inne przychody operacyjne		112 067,48	218 396,13
H. Pozostałe koszty operacyjne	5	171 481,89	460 007,59
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		93 793,15	309 173,43
III. Inne koszty operacyjne		77 688,74	150 834,16
I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		24 499,75	(126 275,77)
J. Przychody finansowe	7	216 325,21	277 938,94
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	162 000,00
- od jednostek powiązanych		-	-
II. Odsetki, w tym:		31 758,16	23 171,75
- od jednostek powiązanych		15 721,98	11 176,62
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		184 492,26	92 695,31
V. Inne		74,79	71,88
K. Koszty finansowe	8	9 559 409,89	814 991,09
I. Odsetki, w tym:		29 438,82	15 158,97
- dla jednostek powiązanych		1 497,61	1 621,69
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji		9 529 659,89	799 829,73
IV. Inne		311,18	2,39
L. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)		(9 318 584,93)	(663 327,92)
M. Podatek dochodowy	09,10,11	3 930,00	46 671,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk (strata) netto (N-O-P)		(9 322 514,93)	(709 998,92)

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

PREZES ZARZĄDU

Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU

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: 10/40

## 5. Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	(9 322 514,93)	(709 998,92)
II. Korekty razem	9 397 728,05	934 843,44
1. Amortyzacja	177 410,01	199 056,39
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(21 924,36)	(172 569,10)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	268 374,66	(37 755,53)
6. Zmiana stanu zapasów	-	-
7. Zmiana stanu należności	(160 751,79)	(188 604,75)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(48 101,58)	342 165,11
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(145 713,41)	75 094,79
10. Inne korekty	9 328 434,52	717 456,53
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>75 213,12</b>	<b>224 844,52</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
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 powiązanych	1 000,00	5 400,00
b) w pozostałych jednostkach	6 000,00	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	6 000,00	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	38 247,63	323 631,95
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	38 247,63	43 631,95
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	280 000,00
a) w jednostkach powiązanych	-	170 000,00
- nabycie udziałów/akcji	-	-
- udzielone pożyczki	-	170 000,00
b) w pozostałych jednostkach	-	110 000,00
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	110 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(31 247,63)</b>	<b>(318 231,95)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	95 000,00	162 000,00
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	162 000,00
2. Kredyty i pożyczki	95 000,00	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	78 497,61	161 743,12
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	77 000,00	153 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	3 446,23
8. Odsetki i udziały w zyskach	1 497,61	5 296,89
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>16 502,39</b>	<b>256,88</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)</b>	<b>60 467,88</b>	<b>(93 130,55)</b>
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	60 467,88	(93 130,55)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	49 338,20	142 468,75
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>109 806,08</b>	<b>49 338,20</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

PREZES ZARZĄDU

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

WICEPREZES ZARZĄDU

Sporządził:

Marek Krajewski

Tadeusz Poplawski

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 142010000, NIP 0000297408, NIP 118-00-74-229

Strona: 11/40



## 6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>12 170 196,42</b>	<b>12 880 195,34</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>12 170 196,42</b>	<b>12 880 195,34</b>
<b>1. Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>3 014 517,90</b>	<b>3 014 517,90</b>
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- wydatki na udziały (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
<b>1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>3 014 517,90</b>	<b>3 014 517,90</b>
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
<b>3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>21 714 762,73</b>	<b>22 374 311,68</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	(709 998,92)	(659 548,95)
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	709 998,92	659 548,95
b) zmniejszenie, w tym:	709 998,92	659 548,95
- pokrycie straty	-	-
<b>4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>21 004 763,81</b>	<b>21 714 762,73</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- emisja akcji serii E	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- koszty emisji akcji serii E	-	-
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(12 559 084,21)</b>	<b>(12 508 634,24)</b>
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	12 559 084,21	12 508 634,24
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 559 084,21	12 508 634,24
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	709 998,92	659 548,95
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	11 849 085,29	11 849 085,29
<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(11 849 085,29)</b>	<b>(11 849 085,29)</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>(9 322 514,93)</b>	<b>(709 998,92)</b>
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	9 322 514,93	709 998,92
c) odpisy z zysku	-	-
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>2 847 681,49</b>	<b>12 170 196,42</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>2 847 681,49</b>	<b>12 170 196,42</b>

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
Elżbieta Bil

PREZES ZARZĄDU

Marek Krajewski

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

WICEPREZES ZARZĄDU

Tadeusz Popławski

## 7. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Nota 1

Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	10 721 911,17	10 637 292,93
Dział Rynku Wtórniego	4 870 980,29	4 204 993,43
Działryнку Nieruchomości Komercyjnych	533 653,87	129 607,15
Dział Rynku Pierwotnego	2 706 683,95	3 361 107,32
Przychody pozostałe	2 610 593,06	2 941 585,03
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
3. Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-
<b>Razem</b>	<u>10 721 911,17</u>	<u>10 637 292,93</u>

### Nota 1a

Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	10 721 911,17	10 637 292,93
- kraj	10 721 911,17	10 637 292,93
- eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
- kraj	-	-
- eksport	-	-
<b>Razem</b>	<u>10 721 911,17</u>	<u>10 637 292,93</u>

### Nota 2a

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

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
Środki trwale w budowie, w tym:	-	-
- odsetki	-	-
- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
<b>Razem</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

Komentarz: nie wystąpiły

### Nota 2b

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

Nakłady poniesione w roku obrotowym	33 372,63
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
A. Koszty wg rodzajów	10 733 983,98	10 829 696,67
1. Amortyzacja	177 410,01	199 056,39
2. Zużycie materiałów i energii	56 269,30	94 862,17
3. Usługi obce	6 217 426,08	5 763 788,22
4. Podatki i opłaty, w tym:	1 279,00	2 390,50
- podatek akcyzowy	-	-
5. Wynagrodzenia	2 392 732,50	2 642 101,22
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	408 297,28	440 170,10
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 480 569,81	1 687 328,07
Razem	10 733 983,98	10 829 696,67

Nota 4

Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Zysk z tytułu rozchodu aktywów niefinansowych, 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	33 722,64	239 114,32
IV. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	112 067,48	218 396,13
1) wartość obejmowanych udziałów (znak towarowy)	-	-
2) zwrócone, umorzone podatki	-	-
3) otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	10 715,08	21 343,20
4) kary umowne	9 554,77	65 190,00
5) przedawnione zobowiązania	-	-
6) sprzedaży wyposażenia, odsprzedaży	-	-
7) zwindykowane należności z lat ubiegłych	85 639,34	127 512,04
8) inne	6 158,29	4 350,89
Razem	227 135,68	553 666,64

Komentarz:

Spółka w 2015 roku otrzymała dotację na dofinansowanie zakupu oprogramowania B2B, sprzętu oraz innych kosztów w łącznej kwocie 403.410 zł. Dla zachowania współmierności kosztów i przychodów w wyniku finansowym roku 2017 zaprezentowano kwotę dotacji w wys. 81.345,56 zł, tj. w wysokości przypadającej na koszty amortyzacji sprzętu i oprogramowania – odniesione do rachunku wyników roku 2017. Pozostała część dotacji w wys. 224.053,15 zł została zaprezentowana w pasywach bilansu jako przychody przyszłych okresów.

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	309 173,43
- 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	170 984,58
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
III. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	77 688,74	150 834,16
1) utworzone rezerwy	-	-
2) darowizny	-	-
3) rezerwa na zobowiązania sądowe	-	17 000,00
4) koszty postępowania spornego	17 829,52	10 116,95
5) koszty likwidacji nie wpelni umorz. śr.trwałych	-	-
6) odszkodowania, kary	7 181,40	220,40
7) k-ty prowizji dot. otrzymanych kar umownych	-	-
8) korekty kosztów dot. lat poprzednich	51 897,50	119 150,60
9) inne	780,32	4 346,21
Razem	171 481,89	460 007,59



**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. Wprowadzie 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**

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	162 000,00
- z tytułu udziału w jednostkach powiązanych	-	-
- z tytułu udziału w pozostałych jednostkach	-	162 000,00
II. Odsetki, w tym:	31 758,16	23 171,75
- odsetki od spółek powiązanych	15 721,98	11 176,62
- odsetki od pozostałych kontrahentów	16 036,18	11 955,73
- odsetki pozostałe	-	39,40
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- udziałów w spółce zależnej (zysk)	-	-
- wierzytelności z tyt.pożyczki	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji długoterminowych	184 492,26	92 695,31
V. Inne, w tym:	74,79	71,88
- różnice kursowe	-	-
- pozostałe przychody finansowe	74,79	71,88
- ...	-	-
<b>Razem</b>	<b>216 325,21</b>	<b>277 938,94</b>

**Nota 8**

**Koszty finansowe**

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
I. Odsetki, w tym:	29 438,82	15 158,97
- odsetki od pożyczek - jedn. powiązane	1 497,61	1 621,69
- odsetki od pożyczek - jedn. obce	-	117,11
- odsetki dla pozostałych kontrahentów	1 095,81	1 057,50
- odsetki budżetowe	26 845,40	12 056,55
- odsetki od kredytów bankowych	-	-
- odsetki od leasingu	-	306,12
II. Straty z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- udziałów w spółce zależnej	-	-
- wierzytelności z tyt.pożyczki	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	9 529 659,89	799 829,73
- udziały zakupionych spółek	302 628,88	188 876,25
- amortyzacja wartości firmy	9 227 031,01	610 953,48
IV. Inne, w tym:	311,18	2,39
- różnice kursowe	311,18	2,39
- utworzone rezerwy	-	-
- pozostałe koszty finansowe	-	-
- ...	-	-
<b>Razem</b>	<b>9 559 409,89</b>	<b>814 991,09</b>

em

Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

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	(9 318 584,93)	(663 327,92)
<b>A KOSZTY OGÓŁEM</b>	<b>20 483 956,99</b>	<b>12 132 226,43</b>
Zmniejszenia :		
<b>I. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>11 033 840,95</b>	<b>2 388 210,10</b>
1. Trwałe różnice, w tym:	9 484 686,74	876 413,36
- odsetki budżetowe i z leasingu	26 845,40	12 362,67
- koszty reprezentacji	13 073,99	13 802,91
- kary i upomnienia budżetowe	7 181,40	220,40
- składki członkowskie, składki PFRON	17 783,00	25 182,00
- amortyzacja przedmiotu leasingu	-	1 327,68
- koszty ubezpieczeń sam.	7 618,62	6 870,78
- wynajm samochodów służbowych ( brak kart przebiegu pojazdu )	44 294,90	60 106,87
- amortyzacja wartości firmy	9 227 031,01	610 953,48
- amortyzacja majątku sfinans.dotacją	81 343,31	85 558,86
- koszty dot.lat ubiegłych	51 897,50	55 690,60
- darowizna, pozostałe koszty	7 617,61	4 337,11
2. Przejściowe różnice, w tym:	1 549 154,21	1 511 796,74
- odsetki zarachowane, nie zapłacone	41,59	156,63
- niewypłacone wynagrodzenia	237 078,00	272 171,49
- nie zapłacone składki ZUS	246 679,85	35 283,71
- odpisy aktualizujące należności	93 793,15	170 984,58
- odpisy aktualizujące aktywa finansowe	302 628,88	188 876,25
- odpisy aktualizujące zaliczki na WNIP	-	138 188,85
- rezerwa na św.urlopowe	92 220,97	24 514,01
- rezerwa na św.emerytalne	18 149,91	421,13
- rezerwa na k-ty badania SF	19 500,00	18 500,00
- rezerwy na prowizje agentów	468 273,92	595 755,01
- rezerwy na RMK	70 787,94	66 945,08
Zwiększenia:	1 538 027,20	1 346 089,45
<b>II. Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów bilansowych</b>		
- zapłacone składki ZUS dot.lat poprzednich	35 283,71	156 952,51
- zapłacone wynagrodzenia dot.lat poprzednich	272 171,49	90 607,71
- zapłacone raty leasingowe	-	3 140,11
- zapłacone odsetki nalicz.w latach poprz.	156,63	5 818,95
- rozw.rezerwy na koszty badania SF (fakturowana)	18 500,00	22 000,00
- rozw.rezerwy na św.urlopowe	24 514,01	97 433,36
- rozw.rezerwy na św.emerytalne	421,13	464,34
- rozw. rezerwy na prowizje agentów	595 755,01	547 827,40
- rozw. rezerwy na rmk	66 945,08	94 905,67
- spis.inwestycj bez efektu gosp. z odpisu aktualiz.utworz.w latach poprz.	276 377,70	-
- k-ty zobow.przetermin.pow. 30 dni-zapl.w roku bież.	247 902,44	326 939,40
<b>KOSZTY STANOWIĄCE KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW</b>	<b>10 988 143,24</b>	<b>11 090 105,78</b>
<b>B. PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>11 165 372,06</b>	<b>11 468 898,51</b>
Zmniejszenia :		
<b>I. Przychody bilansowe nie zaliczane do podatkowych</b>	<b>318 419,83</b>	<b>440 579,84</b>
- nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi	-	-
- rozwiązanie odpisu aktualiz. na należności	33 722,64	239 114,32
- odpis aktualizujący aktywa finansowe	184 492,26	92 695,31
- dotacja	81 345,56	96 156,19
- naliczone odsetki (niezapłacone)	18 859,37	12 614,02
Zwiększenia:	1 437,40	-
<b>II. Przychody podatkowe nie zaliczone do bilansowych</b>	<b>1 437,40</b>	<b>-</b>
- odsetki naliczone w latach poprz. zapłacone w roku obrach.	1 437,40	-
<b>PRZYCHODY DO OPODATKOWANIA</b>	<b>10 848 389,63</b>	<b>11 028 318,67</b>
<b>C. DOCHÓD/STRATA</b>	<b>(139 753,61)</b>	<b>(61 787,11)</b>
<b>D. Odliczenie od dochodu (np. darowizny)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- darowizny	-	-
- straty podatkowe z lat ubiegłych	-	-
<b>E. Podstawa opodatkowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
G1. Zmiana stanu aktywu na podatek odroczoney	5 289,00	(39 862,00)
G2. Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczoney	9 219,00	6 809,00
<b>H. Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>3 930,00</b>	<b>46 671,00</b>



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:	2 243 980,00	2 283 842,00
a) odniesionych na wynik finansowy	2 243 980,00	2 283 842,00
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	247 372,89	215 298,42
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	247 372,89	215 298,42
- zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń i skl. zus	91 913,99	58 416,49
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	17 521,98	4 657,66
- rezerwa na świadczenia pracownicze	3 448,48	80,01
- rezerwa na koszty badania SF	3 705,00	3 515,00
- otrzym i nie zapł. odsetki	7,90	29,76
- rezerwa na prowizje od agentów	88 972,04	113 193,45
- odpisy aktualiz.na aktywa finansowe	28 353,78	22 686,48
- k-ty przetermin.zobow.pow. 30 dni	-	-
- rozw.odpisu aktualiz.na aktywo z tyt.strat podatkowych	-	-
- rezerwy na RMK	13 449,71	12 719,57
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, :	-	-
3. Zmniejszenia	242 083,41	255 160,39
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:	242 083,41	255 160,39
- odpis aktualiz.na aktywo z tyt.strat podatkowych	-	-
- zapł. zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń i skl. zus	58 416,49	47 036,44
- rozw.rezerwy na niewykorzystane urlopy	4 657,66	18 512,34
- rozw. rezerwy na świadczenia pracownicze	80,01	88,22
- rozw.i wyk.rezerwy na koszty badania SF	3 515,00	4 180,00
- otrzym i nie zapł. odsetki	29,76	1 105,60
- rozw.rezerwy na prowizje od agentów	113 193,45	104 087,21
- rozw. rezerw na RMK	12 719,57	18 032,08
- zapł.zobow.przetermin.pow. 30 dni z 31.12.2015	49 471,46	62 118,49
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	2 249 269,00	2 243 980,00
a) odniesionych na wynik finansowy	2 249 269,00	2 243 980,00
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

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:	24 663,00	17 854,00
a) odniesionej na wynik finansowy	24 663,00	17 854,00
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	9 492,40	6 808,77
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	9 492,40	6 808,77
należności krótkoterminowe ( odsetki od pożyczek nie otrzymane)	3 583,28	2 396,66
- dod. odpisy aktualiz.na aktywa finansowe	5 909,12	4 412,11
3. Zmniejszenia	273,11	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	273,11	-
- otrzymane odsetki od pożyczek naliczone w latach poprzedz.	273,11	-
- rozw.odpisu aktualiz.w związku ze sprzedażą udziałów	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
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:	33 882,00	24 663,00
a) odniesionej na wynik finansowy	33 882,00	24 663,00
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 12

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych		Wartość firmy		Koncesje, patenty, licencje		Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
	Wartość brutto na początek okresu	Zmniejszenia, w tym:	Razem, w tym:	oprogramowanie komputerowe	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Inne wartości niematerialne i prawne			
Wartość brutto na początek okresu	-	-	-	-	10 500,00	933 794,72	-	944 294,72	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	
- inne (odpis aktualizacyjny)	-	-	-	-	(276 377,70)	-	-	(276 377,70)	
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	-	-	15 375,00	933 794,72	-	949 169,72	
Umorzenie na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	
- amortyzacja za okres	-	-	-	-	-	-	-	-	
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
Razem umorzenie na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wartość netto na początek okresu	-	-	-	-	10 500,00	499 218,10	-	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 w wys. 15,4 tys. zł dotyczą kontynuacji nakładów na zakup oprogramowania wspomagającego zarządzanie sprzedażą usług pośrednictwa.

Wyjaśnienie do wyksięgowania nakładów dot. zakupu oprogramowania w kwocie 276.399,70 zł oraz rozwiązania odpisu aktualizacyjnego na zaliczki jak w Nocie Nr 6a

Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 13a

Zmiany w środkach trwałych

Wartość brutto na koniec okresu	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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	-	-	662 313,85	-	373 106,32	1 035 420,17
Zwiększenia, w tym:	-	-	3 372,63	30 000,00	-	33 372,63
- nabycie	-	-	3 372,63	30 000,00	-	33 372,63
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	390 391,75	-	10 549,77	400 941,52
- likwidacja	-	-	390 391,75	-	10 549,77	400 941,52
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	-	-	275 294,73	30 000,00	362 556,55	667 851,28
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	-	630 452,81	-	372 139,16	1 002 591,97
Zwiększenia, w tym:	-	-	18 090,42	5 500,00	439,55	24 029,97
- amortyzacja za okres	-	-	18 090,42	5 500,00	439,55	24 029,97
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne (zakorzenie leasingu)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	390 391,75	-	10 022,16	400 413,91
- likwidacja	-	-	390 391,75	-	10 022,16	400 413,91
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	-	258 151,48	5 500,00	362 556,55	626 208,03
Odpisy aktualizujące na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	-	-	31 861,04	-	967,16	32 828,20
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	-	-	17 143,25	24 500,00	-	41 643,25

Stopień zużycia od wartości początkowej (96,1%)



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 wystąpiły

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

Komentarz: Należności długoterminowe dotyczą kaucji wpłaconych na lokale biurowe.

*g* *ku*

*em*

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 a) w jednostkach powiązanych b) w pozostałych jednostkach	4. Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Stan na początek okresu, w tym:	98 399,98	-	10 215 501,49	-	10 313 901,47
- w cenie nabycia	98 399,98	-	23 240 225,10	-	23 338 625,08
- odpis aktualizacyjny	-	-	(13 024 723,61)	-	(13 024 723,61)
Zwiększenia, w tym:	-	-	184 492,26	-	184 492,26
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	184 492,26	-	184 492,26
- wyksięg.amortyz.wart.firmy -sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
- ....	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	9 529 659,89	-	9 529 659,89
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- rozw.dod.odpisu aktualiz.-sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	302 628,88	-	302 628,88
- amortyzacja wartości firmy	-	-	9 227 031,01	-	9 227 031,01
- ....	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	98 399,98	-	870 333,86	-	968 733,84
- w cenie nabycia	98 399,98	-	23 240 225,10	-	23 338 625,08
- odpis aktualizacyjny	-	-	(22 369 891,24)	-	(22 369 891,24)

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 15a

Długoterminowe aktywa finansowe

a) w jednostkach powiązanych, w tym:

	Razem a)	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udzielone pożyczki	- inne długoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym:	10 215 501,49	10 215 501,49	-	-	-
- w cenie nabycia	23 240 225,10	23 240 225,10	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	(13 024 723,61)	(13 024 723,61)	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	184 492,26	184 492,26	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	184 492,26	184 492,26	-	-	-
- rozw.ujemnego odpisu aktualiz.- sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-
- ....	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	9 529 659,89	9 529 659,89	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- rozw.dod.odpisu aktualiz.-sprzedaż udziałów	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	302 628,88	302 628,88	-	-	-
- amortyzacja wartości firmy	9 227 031,01	9 227 031,01	-	-	-
- ....	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	870 333,86	870 333,86	-	-	-
- w cenie nabycia	23 240 225,10	23 240 225,10	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	(22 369 891,24)	(22 369 891,24)	-	-	-

Nota 15b

Investycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę

Nie wystąpiły

Nota 15c

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, w tym:	-	-	
- instrumenty pochodne	-	-	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	
Pożyczki udzielone i należności własne	5 umów pożyczek	385 468,93	Terminy spłat do 30.06.2018 - spłata jednorazowa
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	
Środki pieniężne	-	109 806,08	
kasa	3 kasy lokalne	34 703,39	środki bieżące
rachunki bankowe	3 r-ki bankowe	75 102,69	środki bieżące
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	
- instrumenty pochodne	-	-	
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	
- pożyczki otrzymane - na potrzeby bieżące	-	-	
- leasing operacyjny	-	-	

Do kosztów finansowych okresu sprawozdawczego zaliczona została kwota 1,5 tys. zł oraz odpowiednio do przychodów 23,4 tys. zł



## Nota 15d

## Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych

Nie wystąpiły

## Nota 15e

## 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	56 900,01	termin spłaty - VI.2018	7% p.a	ryzyko zmiany wartości godziwej
Pożyczki udzielone	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
	113 137,39	termin spłaty - XII.2018	7% p.a	ryzyko zmiany wartości godziwej
	385 468,63			

## Nota 15f

## 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. Spółka 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 15g

Przychody odsetkowe za okres

01.01.2017 - 31.12.2017

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności			Razem
		do 3 m-cy	od 3 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	
Dłużne instrumenty finansowe					-
Pożyczki udzielone i należności własne	1 437,40	21 984,57		-	23 421,97
Pozostałe aktywa	8 336,19				8 336,19
RAZEM	9 773,59	21 984,57	-	-	31 758,16

## Nota 15h

Koszty odsetkowe za okres

01.01.2017 - 31.12.2017

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności			Razem
		do 3 m-cy	od 3 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu					-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 497,61				1 497,61
Długoterminowe zobowiązania finansowe					-
Pozostałe pasywa	21 702,13	6 255,08			27 957,21
RAZEM	23 199,74	6 255,08	-	-	29 454,82

Nota 16



Zapasy

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	-	-
Produkty gotowe	-	-
Towary	5 000,00	5 000,00
Zaliczki na dostawy	-	-
Razem	<u>5 000,00</u>	<u>5 000,00</u>

Komentarz:

Zapasy dotyczą urządzenia sanitarnego otrzymanego w wymianie barterowej za usługę marketingową

cm



## Nota 17

## Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>750 045,37</b>	<b>-</b>	<b>750 045,37</b>
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	552 194,61	-	552 194,61
Stan na koniec okresu, w tym:	750 045,37	-	750 045,37
- nieprzeterminowane	34 849,32	-	34 849,32
- przeterminowane, w tym:	715 196,05	-	715 196,05
- do 1 miesiąca	69 585,11	-	69 585,11
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	102 022,96	-	102 022,96
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	118 320,72	-	118 320,72
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	69 292,69	-	69 292,69
- powyżej 1 roku	355 974,57	-	355 974,57
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	-	-	-
<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>2 470 252,06</b>	<b>683 621,19</b>	<b>1 786 630,87</b>
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	963 164,01	380 602,55	582 561,46
Stan na koniec okresu, w tym:	1 109 520,11	528 736,98	580 783,13
- nieprzeterminowane	136 356,82	-	136 356,82
- przeterminowane, w tym:	973 163,29	528 736,98	444 426,31
- do 1 miesiąca	343 594,90	-	343 594,90
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	26 320,37	-	26 320,37
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	18 623,81	-	18 623,81
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	29 800,39	-	29 800,39
- powyżej 1 roku	554 823,82	528 736,98	26 086,84
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 snołecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			
Stan na początek okresu	221 246,93	-	221 246,93
Stan na koniec okresu	197 255,35	-	197 255,35

## Nota 17 c.d.

## Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
d) inne należności			-
Stan na początek okresu	1 008 481,88	-	1 008 481,88
Stan na koniec okresu, w tym:	1 073 494,19	64 901,80	1 008 592,39
- nieprzeterminowane	1 006 748,93	-	1 006 748,93
- 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	-
<b>Razem</b>	<b>3 220 297,43</b>	<b>683 621,19</b>	<b>2 536 676,24</b>

## Nota 18

## Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych

	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2. Inne inwestycje krótkoterminowe	Razem
	a) w jednostkach powiązanych	b) w pozostałych jednostkach		
Stan na początek okresu, w tym	257 609,56	111 437,40	-	369 046,96
- w cenie nabycia	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	15 721,98	7 699,99	-	23 421,97
- nabycie/udziel pożyczki	15 721,98	7 699,99	-	23 421,97
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przejęcie długu	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	1 000,00	6 000,00	-	7 000,00
- sprzedaż/zwrot pożyczki	1 000,00	6 000,00	-	7 000,00
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	272 331,54	113 137,39	-	385 468,93
- w cenie nabycia	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	-

Nota 18a  
Krótkoterminowe aktywa finansowe

	a) w jednostkach powiązanych				inne krótkoterminowe aktywa finansowe
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	257 609,56	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	15 721,98	-
- zakup aktywów	-	-	-	-	-
- udzielenie pożyczki	-	-	-	-	-
- naliczenie odsetek	-	-	-	15 721,98	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przejęcie długu	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	1 000,00	-
- sprzedaż wierzytelności	-	-	-	-	-
- spłata pożyczki z odsetkami	-	-	-	1 000,00	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	272 331,54	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
- odpis aktualizacyjny	-	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach				inne krótkoterminowe aktywa finansowe
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	111 437,40	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	7 699,99	-
- udzielenie pożyczki	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	113 137,39	-

Komentarz:



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:	109 806,08	49 338,20
- środki pieniężne w kasie krajowej	34 703,39	43 491,77
- środki pieniężne w kasie zagranicznej	-	-
- pieniężne środki krajowe na rachunkach bankowych	75 102,69	5 846,43
- pieniężne środki zagraniczne na rachunkach bankowych	-	-
- ...	-	-
Inne środki pieniężne	-	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>109 806,08</b>	<b>49 338,20</b>

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
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 249 269,00	2 243 980,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 249 269,00</b>	<b>2 243 980,00</b>

Nota 20b

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi (z tytułu umów długoterminowych)	-	-
- nadwyżka poniesionych kosztów nad szacowanymi (z tytułu umów długoterminowych)	-	-
- ubezpieczenia	1 341,99	-
- czynsze i dzierżawy	77 851,72	52 588,56
- koszty PR sfinansowane dotacją w 2016r.	-	-
- Koszty odpisów amortyz.na oprogr.B2B sfin.dotacją w 2016r.	-	-
- reklama	-	-
- pozostałe	6 969,60	5 800,24
<b>Razem</b>	<b>86 163,31</b>	<b>58 388,80</b>

Nota 20c

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:		
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych	224 053,15	336 703,05
3. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:		
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	224 053,15	336 703,05
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów:		
- 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
- przychody PR	-	31 304,34
<b>Razem</b>	<b>224 053,15</b>	<b>336 703,05</b>

Komentarz:

W rozliczeniach międzyokresowych pasywów wykazano otrzymaną w 2015 roku dotacją w części odpowiadającej kosztom rozłożonej w czasie amortyzacji oprogramowania.

Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 21

Zmiany stanu rezerw w okresie

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 663,00	9 492,00	-	273,00	33 882,00
2. Na świadczenia pracownicze, w tym:	24 935,14	110 370,88	-	24 935,14	110 370,88
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 taryfie energetycznej	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	24 514,01	92 220,97	-	24 514,01	92 220,97
- z tytułu odpraw emerytalnych	-	-	-	-	-
- z tytułu niewykorzystanych urlopów	24 514,01	92 220,97	-	24 514,01	92 220,97
- inne	-	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 491,71	335 116,19	161 396,27	-	462 211,63
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-	-
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-	-	-	-	-
- ...	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	288 491,71	335 116,19	161 396,27	-	462 211,63
- na koszty prowizji dla agentów	252 991,71	315 616,19	142 896,27	-	425 711,63
- inne	35 500,00	19 500,00	18 500,00	-	36 500,00
<b>Razem</b>	<b>338 089,85</b>	<b>454 979,07</b>	<b>161 396,27</b>	<b>25 208,14</b>	<b>606 464,51</b>

Komentarz: rezerwy na koszty prowizji agentów utworzone zostały z uwagi na umówiony sposób rozliczeń. Zgodnie z tytułu sprzedaży usług od kontrahenta zewnętrzni. Poziom należności wyznacza zatem wysokość tworzonych rezerw, których wielkość jest ustalana jako iloczyn kwoty netto faktury sprzedaży i ustalonej procentowej prowizji ustalonej w umowie o współpracę.  
Rezerwa wykazana w pozycji inne – dotyczy kosztów badania sprawozdania finansowego za okres obrachunkowy oraz zobowiązania z tyt. kosztów prowadzonego postęp. sądowego.

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	13 024 723,61	302 628,88	184 492,26	-	-	13 142 860,23
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	557 375,71	93 793,15	-	-	32 449,46	618 719,40
Inne	66 174,97	-	-	-	1 273,18	64 901,79
<b>Razem</b>	<b>13 924 651,99</b>	<b>396 422,03</b>	<b>184 492,26</b>	<b>276 377,70</b>	<b>33 722,64</b>	<b>13 826 481,42</b>



## Nota 22

## Kapitały własne

## Nota 22a

## Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Spółki EMMERSON Realty S.A. 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

## Komentarz:

W 2017 roku nie wystąpiły zmiany w kapitale akcyjnym Spółki.

Kapitał podstawowy - dane o strukturze własności wg stanu na dzień 31.12.2017r.

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 (Marek Krajewski)	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%



## 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	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-

## Nota 22c

## Zysk (strata) z lat ubiegłych

	2017	2016
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(11 849 085,29)	(11 849 085,29)
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	11 849 085,29
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	11 849 085,29	11 849 085,29
a) zwiększenia, w tym:	709 998,92	659 548,95
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	709 998,92	659 548,95
- korekty błędów	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	709 998,92	659 548,95
przeniesienie zysku z lat ubiegłych	709 998,92	659 548,95
-	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	11 849 085,29	11 849 085,29
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 849 085,29)	(11 849 085,29)

## Nota 22d

## Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty)

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk/strata netto po podziale	(9 322 514,93)	(709 998,92)
Fundusz zapasowy (+/-)	-	-
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-

## Komentarz:

Zarząd rekomenduje pokrycie straty za 2017 rok z kapitału zapasowego Spółki.

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	30 139,85	-	-	-	-	-	30 139,85
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
b) powyżej 1 roku do 3 lat							
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
c) powyżej 3 lat do 5 lat							
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	30 139,85	-	-	-	-	-	30 139,85
d) powyżej 5 lat							
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Razem							
początek okresu	30 139,85	-	-	-	-	-	30 139,85
koniec okresu	30 139,85	-	-	-	-	-	30 139,85

Komentarz: Zobowiązania długoterminowe dotyczą otrzymanych kaucji dot. podnajmu lokali biurowych.

Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 24

Zobowiązania krótkoterminowe (poza funduszami specjalnymi) - struktura czasowa

	Stan na początek okresu	nie-przeterminowane	Stan na koniec okresu				Razem na koniec okresu
			do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 1 roku	
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	135 611,75	-	7 749,00	15 498,00	23 247,00	46 494,00	100 737,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	135 611,75	-	7 749,00	15 498,00	23 247,00	46 494,00	100 737,00
- do 12 miesięcy	135 611,75	-	7 749,00	15 498,00	23 247,00	46 494,00	100 737,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	3 341 593,55	2 005 759,90	398 263,19	407 750,17	358 264,71	50 383,45	3 329 106,00
a) kredyty i pożyczki	-	679,28	60,00	-	-	-	739,28
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	2 739 596,21	1 530 458,43	304 217,19	253 277,64	121 309,60	50 383,45	2 368 330,89
d) z tytułu dostaw i usług - do 12 miesięcy	1 698 165,54	729 027,76	304 217,19	253 277,64	121 309,60	50 383,45	1 566 900,22
- powyżej 12 miesięcy	1 041 430,67	801 430,67	-	-	-	-	801 430,67
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	12 000,00	-	-	-	-	12 000,00
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	380 919,50	359 035,22	66 519,81	99 348,53	154 311,31	-	679 214,87
h) z tytułu wynagrodzeń	216 411,99	99 893,80	27 466,19	55 124,00	82 643,80	-	265 127,79
i) inne	4 665,85	3 693,17	-	-	-	-	3 693,17
<b>Razem</b>	<b>3 477 205,30</b>	<b>2 005 759,90</b>	<b>406 012,19</b>	<b>423 248,17</b>	<b>381 511,71</b>	<b>96 877,45</b>	<b>3 429 843,00</b>

Komentarz: W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług o terminie powyżej 12 miesięcy wykazano kwotę 841,4 tys. zł wynikającą z renegotiacji opłat czynszowych za lokal biurowy w Warszawie. Spłata zadłużenia z tytułu czynszu została rozłożona do 2021 roku.



Nota 24a  
Fundusze specjalne

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-
pozostałe fundusze specjalne	-	-
Razem	<u>-</u>	<u>-</u>

Komentarz:  
Nie wystąpiły

Nota 25  
Zobowiązania zabezpieczone na majątku wg stanu na dzień 31.12.2017

Komentarz:  
Nie wystąpiły

Nota 26  
Zobowiązania warunkowe

	<u>31.12.2017</u>
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	<u>-</u>

Komentarz:  
Nie wystąpiły

Nota 27  
Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

<u>Wyszczególnienie</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	-	-
	-	-
	-	-
Razem	<u>-</u>	<u>-</u>

Komentarz:  
Nie wystąpiły

*Pen*

*g*

*Me*

## Nota 28

## Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

	2017	2016
<b>Pozycja A.II.2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>		
Różnice kursowe zapłacone	-	-
Różnice kursowe otrzymane	-	-
<b>Razem wynik z różnic kursowych</b>	-	-
<b>Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>		
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	(23 421,97)	(12 614,02)
Odsetki od kredytów	-	-
Odsetki od pożyczek otrzymanych	1 497,61	1 738,80
Odsetki od umów leasingowych	-	306,12
Otrzymane i zarachowane dywidendy	-	(162 000,00)
Zapłacone i zarachowane dywidendy	-	-
Prowizje od kredytów	-	-
<b>Razem wynik z odsetek i udziałów w zyskach</b>	<b>(21 924,36)</b>	<b>(172 569,10)</b>
<b>Pozycja A.II.4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
Przychody ze sprzedaży udziałów	-	-
Koszty sprzedaży udziałów	-	-
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	-
Koszty sprzedaży wierzytelności	-	-
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Koszty zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
<b>Razem wynik z działalności inwestycyjnej</b>	-	-
<b>Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 882,00	24 663,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	110 370,88	24 935,14
Pozostałe rezerwy	462 211,63	288 491,71
<b>Razem</b>	<b>606 464,51</b>	<b>338 089,85</b>
Zmiana stanu	268 374,66	(73 525,41)
<b>Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów</b>		
Ogółem zapasy	5 000,00	5 000,00
Koszty zakupu	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	-	-
<b>Razem</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
Zmiana stanu	-	-
<b>Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności</b>		
Należności długoterminowe	305 469,73	312 569,73
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	750 045,37	552 194,61
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	2 470 252,06	2 440 180,52
Splata zobowiązań w formie potrącenia	63 723,92	63 723,92
<b>Razem należności brutto</b>	<b>3 589 491,08</b>	<b>3 368 668,78</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	683 621,19	623 550,68
<b>Razem należności netto</b>	<b>2 905 869,89</b>	<b>2 745 118,10</b>
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>(160 751,79)</b>	<b>(188 604,75)</b>
<b>Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	100 737,00	135 611,75
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	3 328 366,72	3 341 593,55
Fundusze specjalne	-	-
<b>Razem zobowiązania, w tym:</b>	<b>3 429 103,72</b>	<b>3 477 205,30</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu wnip 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	-	-
<b>Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej</b>	-	-
Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych	-	-
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	-	-
Zobowiązania inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-

Nota 28 c.d.

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	739,28	-
<b>Razem zobowiązania z działalności finansowej</b>	<b>739,28</b>	<b>-</b>
Przekwalifikowanie zobow.krótkotermin. na długotermin.	-	-
Zobowiązania z działalności operacyjnej	3 428 364,44	3 477 205,30
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>(48 840,86)</b>	<b>342 165,11</b>
<b>Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	2 249 269,00	2 243 980,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	86 163,31	58 388,80
<b>Razem</b>	<b>2 335 432,31</b>	<b>2 302 368,80</b>
<b>1. Zmiana stanu</b>	<b>(33 063,51)</b>	<b>108 054,74</b>
Ujemna wartość firmy	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	142 707,58	224 053,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	81 345,57	112 649,91
<b>Razem</b>	<b>224 053,15</b>	<b>336 703,05</b>
<b>2. Zmiana stanu</b>	<b>(112 649,90)</b>	<b>(32 959,95)</b>
<b>Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)</b>	<b>(145 713,41)</b>	<b>75 094,79</b>
<b>Pozycja A. II. 10. Inne korekty</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	-	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	-	-
Pozostałe	9 328 434,52	717 456,54
w tym:		
Zapłata za nabyte aktywa fin. w formie potrącenia	-	-
Splata pożyczki udzielonej w formie potrącenia	(18 000,00)	(33 316,45)
Amortyzacja wartości firmy	9 227 031,01	610 953,48
Ujemne odpisy aktualizacyjne udziały	302 628,88	188 876,25
Dodatnie odpisy aktualizacyjne udziały	(184 492,26)	(92 695,31)
Odpis aktualizacyjny na zaliczki na WNiP	-	138 188,85
Przejęcie nieruchomości - zapłata w formie potrącenia	-	(98 399,98)
Odpis niezamortyz. części sprzętu po leasingu	527,61	4 337,11
Pozostałe	739,28	(487,41)
<b>Razem</b>	<b>9 328 434,52</b>	<b>717 456,54</b>
<b>Zmiana stanu</b>	<b>8 610 977,98</b>	<b>(225 567,23)</b>
<b>Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Środki pieniężne w kasie	34 703,39	43 491,77
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	75 102,69	5 846,43
Lokaty bankowe do 3 miesięcy	-	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym:	-	-
czeki	-	-
weksle	-	-
inne	-	-
<b>Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	<b>109 806,08</b>	<b>49 338,20</b>
<b>Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych</b>	<b>(60 467,88)</b>	<b>93 130,55</b>
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	-

Nota 29

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)

Nie wystąpiły



Sprawozdanie finansowe Spółki EMMERSON REALTY S.A. za rok obrotowy 2017

Nota 30

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Podmiot powiązany	Rodzaj transakcji	Przychody	Koszty	Pożyczki		Salda kont rozrachunkowych				
				udzielone	otrzymane	Należności		Zobowiązania		
						handlowe	pożyczki	handlowe	pożyczki	kaucje
Emmerson Finanse 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 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							
Razem		61 164,66	38 722,39	-	-	70 000,00 521,65 70 521,65	-	-	-	-
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 Finanse S.A.	podnajem pow.biurowej sprzedaż usług zaciągnięcie pożyczki naliczenie odsetek spłata pożyczki z odsetkami	48 582,45 212 959,69								
Razem		261 542,14	-	-	-	25 000,00 975,96 25 975,96	-	-	-	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							
Razem		159 560,24	72 194,51	1 000,00 11 452,98	-	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	75 600,00							
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	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								
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)	26,30	32,40
- pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	-	-
- uczniowie	-	-
- osoby wykonujące pracę nakładczą	-	-
- osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	-	-
<b>Razem</b>	<b>26,30</b>	<b>32,40</b>

Nota 32

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

	01.01.2017 - 31.12.2017
Wynagrodzenie Zarządu	148 240,00
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 kuratelii z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami

Wyszczególnienie	Opis transakcji	Kwota
------------------	-----------------	-------

Komentarz:

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		
Dolar		

Komentarz:

Na dzień bilansowy nie wystąpiły pozycje bilansowe wyrażone w walutach obcych.

Nota 36

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	19 500,00
b) inne usługi poświadczające	-
c) usługi doradztwa podatkowego	-
d) pozostałe usługi	-
Razem	<u>19 500,00</u>

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 2017 rok
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	80,00%	83,30%	-3 282,06
Emmerson Finanse S.A	Warszawa	45,00%	45,00%	34 895,14
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 nie była 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

Nie wystąpiły

Nota 42

Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkowo-finansową Spółki. W dniu 15.02.2018r. Spółka sprzedała 9% pakiet posiadanych udziałów w spółce EMMERSON Lumico.



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,
- reorganizacja procesu sprzedaży poprzez wdrożenie systemu B2B
- poszukiwanie nowych źródeł przychodów, m.in. rozwój świadczenia usług marketingowych na zlecenia developerów

Warszawa, dnia 25 maja 2018r.

Sporządził:

GLÓWNA KSIĘGOWA  
  
Elżbieta Bil

PREZES ZARZĄDU  
  
Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Tadeusz Popławski

**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