



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Emmerson Realty S.A.**

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 10 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia Emmerson Realty S.A.*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Emmerson Realty S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Stawki 40 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

*Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

*Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

*Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem*

Grupa uznaje Grupę Emmerson S.A. za jednostkę stowarzyszoną i wycenia posiadane akcje metodą praw własności. Udział w wyniku finansowym Grupy korygowany jest o odpis wartości firmy, liczony wg stawki 5%. Na dzień bilansowy nierozliczana wartość firmy wynosi 9.838 tys. zł. W naszej ocenie występują obiektywne przesłanki wskazujące na to, że wartość firmy nie przyniesie korzyści ekonomicznych, wobec czego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 4 Grupa powinna określić wartość odzyskiwalną tego aktywa. Grupa nie przedstawiła prognoz oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych w związku z czym nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się na temat wpływu potencjalnej utraty wartości wartości firmy na skonsolidowany wynik finansowy i sumę bilansową.

*Opinia z zastrzeżeniem*

Naszym zdaniem, poza opisanym powyżej zastrzeżeniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w załączniku nr 3 „Informacje bieżące i okresowe w alternatywnym systemie obrotu przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

*Rafał Barycki  
Biegły rewident nr 10744*

*kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477*

*ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Region Zachód*

*Wrocław, 03 czerwca 2016 r.*





Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Emmerson Realty S.A.

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Raport zawiera 10 stron  
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

**Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A.**  
*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego*  
*za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Kierownik jednostki dominującej	3
1.2.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.2.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.3.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.5.	Zakres prac i odpowiedzialności	4
1.6.	Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	5
1.6.1	Jednostka dominująca	5
1.6.2	Pozostałe jednostki objęte konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Skonsolidowany bilans	7
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
3.	Część szczegółowa raportu	9
3.1.	Zasady rachunkowości	9
3.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
3.3.	Metoda konsolidacji	9
3.4.	Wartość firmy z konsolidacji i/lub ujemna wartość firmy z konsolidacji i sposób jej rozliczenia	9
3.5.	Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości	9
3.6.	Wylączenia konsolidacyjne	10
3.7.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3.8.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	10
3.9.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	10

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Emmerson Realty S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

01-040 Warszawa, ul. Stawki 40

#### **1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
Data:	21.01.2008
Numer rejestru:	KRS 000297408
REGON:	015484578
NIP:	118-007-42-29

#### **1.1.4. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki dominującej sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodził:

- Marek Krajewski – Prezes Zarządu,
- Rafał Ignaszewski – Członek Zarządu.

Zmiany w składzie Zarządu:

Na mocy uchwały nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2015 r. Pan Rafał Ignaszewski został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu od dnia 1 lutego 2015 r., pozostając jednocześnie na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Spółki. Z kolei na mocy uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2015 r. Pan Marek Krajewski został powołany na Prezesa Zarządu od dnia 1 lutego 2015 r. Pani Paulina Benda złożyła rezygnację z funkcji Członka Zarządu z dniem 31 października 2015 r.

## **1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

### **1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Emmerson Realty S.A..

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.,
- Emmerson Finanse S.A.,
- Emmerson Mazowsze Sp. z o.o..

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją do momentu utraty kontroli przez jednostkę dominującą:

- Emmerson Evaluation Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2015 r. do 09.07.2015 r.



### **1.2.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. nie występują jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej które nie zostały objęte konsolidacją.

### **1.3. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:**

Imię i nazwisko: Rafał Barycki  
Numer w rejestrze: 10744

#### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:**

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Orzycka 6 lok.1B, 02-695 Warszawa  
Adres regionu: al. Armii Krajowej 12/5; 50-541 Wrocław  
Numer rejestru: KRS 0000579479  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 28.04.2016 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 22.04.2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 30.05.2016 r. do 03.06.2016 r.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. spełniają wymóg niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

### **1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem. Dotyczyło ono zwrócenia uwagi na fakt, iż działalność Grupy charakteryzuje się ujemną marżą na sprzedaży, stratą netto oraz niskim poziomem płynnych aktywów obrotowych, które stanowią 81% zobowiązań krótkoterminowych. Grupa realizuje proces restrukturyzacji mający na celu zdynamizowanie sprzedaży oraz poprawę płynności Grupy. Powodzenie tych działań jest niezbędne do zachowania płynności finansowej i zapewnienia środków na dalsze funkcjonowanie Grupy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 30.06.2015 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 15.07.2015 r..

### **1.5. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Emmerson Realty S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 40 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans

sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

## **1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją**

### **1.6.1 Jednostka dominująca**

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 477, i uzyskało opinię z zastrzeżeniem o treści:

Spółka uznaje Grupę Emmerson S.A. za jednostkę stowarzyszoną i wycenia posiadane akcje metodą praw własności. Udział w wyniku finansowym jednostki podporządkowanej korygowany jest o odpis wartości firmy, liczony wg stawki 5%. Na dzień bilansowy nierozliczana wartość firmy wynosi 9.838 tys. zł. W naszej ocenie występują obiektywne przesłanki wskazujące na to, że wartość firmy nie przyniesie korzyści ekonomicznych, wobec czego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 4 Spółka powinna określić wartość odzyskiwalną tego aktywa. Spółka nie przedstawiła prognoz oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych w związku z czym nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się na temat wpływu potencjalnej utraty wartości wartości firmy na wynik finansowy i sumę bilansową.



**Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A.**

*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

**1.6.2 Pozostałe jednostki objęte konsolidacją**

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania / przeglądu	Rodzaj opinii / raportu biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Emmerson Finanse S.A	PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k.	Opinia bez zastrzeżeń	Pełna
Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k.	Nie podlegało badaniu	Pełna
Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k.	Nie podlegało badaniu	Pełna

Sprawozdania finansowe Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.. oraz Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o. wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie podlegały obligatoryjnemu badaniu. Dane finansowe zawarte w tym sprawozdaniu było weryfikowane wyłącznie na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Skonsolidowany bilans

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Wartości niematerialne i prawne	445,61	2,1%	879,04	5,0%	97,3%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	763,56	3,7%	-	-	-100,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	375,24	1,8%	68,83	0,4%	-81,7%
Należności długoterminowe	391,68	1,9%	388,44	2,2%	-0,8%
Inwestycje długoterminowe	11 699,44	56,4%	10 763,55	61,3%	-8,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 246,61	10,8%	2 327,02	13,3%	3,6%
	<b>15 922,16</b>	<b>76,8%</b>	<b>14 426,87</b>	<b>82,2%</b>	<b>-9,4%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	5,00	0,0%	5,00	0,0%	0,0%
Należności krótkoterminowe	3 598,74	17,4%	2 424,45	13,8%	-32,6%
Inwestycje krótkoterminowe	1 017,29	4,9%	532,25	3,0%	-47,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	183,41	0,9%	160,09	0,9%	-12,7%
	<b>4 804,44</b>	<b>23,2%</b>	<b>3 121,79</b>	<b>17,8%</b>	<b>-35,0%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>20 726,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 548,66</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,3%</b>
PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>					
Kapitał (fundusz) zakładowy	3 014,52	14,5%	3 014,52	17,2%	0,0%
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (-)	-	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne (-)	-	-	-	-	-
Kapitał (fundusz) zapasowy	24 271,84	117,1%	22 374,31	127,5%	-7,8%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-12 107,38	-58,4%	-11 969,00	-68,2%	-1,1%
Zysk (strata) netto	-1 759,15	-8,5%	-322,31	-1,8%	-81,7%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-	-	-	-	-
	<b>13 419,83</b>	<b>64,7%</b>	<b>13 097,51</b>	<b>74,6%</b>	<b>-2,4%</b>
<b>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI</b>	524,86	2,5%	125,40	0,7%	-76,1%
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>					
Rezerwy na zobowiązania	670,45	3,2%	388,28	2,2%	-42,1%
Zobowiązania długoterminowe	213,23	1,0%	29,42	0,2%	-86,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 898,24	28,5%	3 533,93	20,1%	-40,1%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	374,13	2,1%	100,0%
	<b>6 781,91</b>	<b>32,7%</b>	<b>4 325,75</b>	<b>24,7%</b>	<b>-36,2%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>20 726,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 548,66</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,3%</b>

## 2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22 788,97	100,0%	19 448,77	100,0%	-14,7%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	18 343,16	80,5%	14 929,29	76,8%	-18,6%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 445,81</b>	<b>19,5%</b>	<b>4 519,48</b>	<b>23,2%</b>	<b>1,7%</b>
Koszty sprzedaży	838,82	3,7%	663,15	3,4%	-20,9%
Koszty ogólnego zarządu	3 769,59	16,5%	3 655,04	18,8%	-3,0%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-162,59</b>	<b>-0,7%</b>	<b>201,29</b>	<b>1,0%</b>	<b>-223,8%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	375,55	1,6%	396,87	2,0%	5,7%
Pozostałe koszty operacyjne	454,03	2,0%	520,51	2,7%	14,6%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-241,08</b>	<b>-1,1%</b>	<b>77,65</b>	<b>0,4%</b>	<b>-132,2%</b>
Przychody finansowe	141,92	0,6%	252,78	1,3%	78,1%
Koszty finansowe	184,53	0,8%	438,57	2,3%	137,7%
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	446,68	2,3%	100,0%
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-283,69</b>	<b>-1,2%</b>	<b>338,54</b>	<b>1,7%</b>	<b>-219,3%</b>
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
Odpis wartości firmy	381,78	1,7%	-	-	-100,0%
Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-930,22	-4,1%	-696,41	-3,6%	-25,1%
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-1 595,69</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-357,87</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-77,6%</b>
Podatek dochodowy	1,56	0,0%	-200,67	-1,0%	-12963,7%
Zyski (straty) mniejszości	161,90	0,7%	165,11	0,8%	2,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 597,25</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-322,31</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-79,8%</b>

## 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik brutto na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	18,6%	19,5%	23,2%
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%	%	-28,0%	-12,3%	-2,4%
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	32,9	36,3	31,1
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	23,1%	29,5%	20,3%
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		0,9	0,8	0,9



### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości**

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przepisami ustawy o rachunkowości oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

#### **3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. sporządzone zostało zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1957).

#### **3.3. Metoda konsolidacji**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego konsolidacja jednostek zależnych została dokonana metodą pełną a jednostek współzależnych niebędących spółkami handlowymi metodą proporcjonalną.

#### **3.4. Wartość firmy z konsolidacji i/lub ujemna wartość firmy z konsolidacji i sposób jej rozliczenia**

Sposób ustalenia i rozliczenia wartości firmy z konsolidacji i/lub ujemnej wartości firmy z konsolidacji został przedstawiony w nocy 15b wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.5. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałowców mniejszościowych w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

### **3.6. Wyłączenia konsolidacyjne**

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków.

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Emmerson Realty S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

### **3.7. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3.8. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **3.9. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię z zastrzeżeniem o treści:

„Grupa uznaje Grupę Emmerson S.A. za jednostkę stowarzyszoną i wycenia posiadane akcje metodą praw własności. Udział w wyniku finansowym Grupy korygowany jest o odpis wartości firmy, liczony wg stawki 5%. Na dzień bilansowy nierozliczana wartość firmy wynosi 9.838 tys. zł. W naszej ocenie występują obiektywne przesłanki wskazujące na to, że wartość firmy nie przyniesie korzyści ekonomicznych, wobec czego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 4 Grupa powinna określić wartość odzyskiwalną tego aktywa. Grupa nie przedstawiła prognoz oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych w związku z czym nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się na temat wpływu potencjalnej utraty wartości wartości firmy na skonsolidowany wynik finansowy i sumę bilansową”.

*Rafał Barycki*  
Biegły rewident nr 10744

*kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477*

*ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Region Zachód*

*Wrocław, 03 czerwca 2016 r.*