



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego  
**Emmerson Realty Spółka Akcyjna**  
w

**Warszawie**

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 9 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

*Emmerson Realty S.A.*

*Opinia z badania 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 sprawozdania finansowego Emmerson Realty S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 40 („Spółka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia dodatkowe informacje i objaśnienia.

*Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego 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 Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

*Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie 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 sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją 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 odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

*Emmerson Realty S.A.*

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

*Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem*

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.

*Opinia z zastrzeżeniem*

Naszym zdaniem, poza opisanym powyżej zastrzeżeniem, załączone sprawozdanie finansowe Emmerson Realty S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki 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 jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki 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 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, 3 czerwca 2016 r.*



Raport  
z badania sprawozdania finansowego

EMMERSON REALTY S.A.

w  
Warszawie  
za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 9 stron  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

**Emmerson Realty S.A.**

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

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Bilans	6
2.2.	Rachunek zysków i strat	7
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	7
3.	Część szczegółowa raportu	8
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	8
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	8
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	8
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	9

## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

#### 1.1.1. Nazwa Spółki

Emmerson Realty S.A.

#### 1.1.2. Siedziba Spółki

01-040 Warszawa, ul. Stawki 40

#### 1.1.3. Rejestracja 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

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

#### 1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2015 struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3.014.517,90 przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale akcyjnym w %
Marek Krajewski (pośrednio poprzez Emmerson Limited)	6 862 043	26,58%	686,20	22,76%
Grupa Emmerson S.A.	12 223 399	37,42%	1 222,34	40,55%
Tadeusz Dykiel (w tym również pośrednio, poprzez Grupę Kapitałową SPQR S.A.)	3 021 105	9,25%	302,11	10,02%
Aleksander Skirmuntt (w tym również pośrednio, poprzez APS Assets Management Limited)	1 947 500	8,10%	194,75	6,46%
Pozostali	6 091 132	18,65%	609,11	20,21%
<b>RAZEM</b>	<b>30 145 179</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 014,52</b>	<b>100,00%</b>

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- nie jest spółką zależną;
- jest spółką stowarzyszoną z Grupą Emmerson S.A.;
- jest spółką dominującą wobec Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o., w której posiada 80% udziału w jej kapitale i prawach głosu;
- jest spółką dominującą wobec Emmerson Mazowsze Sp. z o.o., w której posiada 60% udziału w jej kapitale i prawach głosu;
- jest znaczącym inwestorem wobec Emmerson Finanse S.A., w której posiada 45% udziału w jej kapitale i prawach głosu;
- jest znaczącym inwestorem wobec Draft Way Sp. z o.o., w której posiada 40% udziału w jej kapitale i prawach głosu.

## **Emmerson Realty S.A.**

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

### **1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodzi:

- 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. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

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

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

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 17.05.2016 r. do 19.05.2016 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki 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.).

## **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

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 z uzupełniającym objaśnieniem. Dotyczyło ono zwrócenia uwagi na fakt, iż działalność Spółki charakteryzuje się ujemną marżą na sprzedaży, stratą netto oraz niskim poziomem płynnych aktywów obrotowych, które stanowią 43% zobowiązań krótkoterminowych. Spółka realizuje proces restrukturyzacji mający na celu zdynamizowanie sprzedaży oraz poprawę płynności Spółki. Powodzenie tych działań jest niezbędne do zachowania płynności finansowej i zapewnienia środków na dalsze funkcjonowanie Jednostki.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 30.06.2015 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 1.897.526,07 złotych będzie pokryta z kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 15.07.2015 r.

#### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Emmerson Realty S.A z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 40 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie 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 Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację 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 sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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.



## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. 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	282,30	1,6%	879,04	5,2%	211,4%
Rzeczowe aktywa trwale	20,66	0,1%	49,80	0,3%	141,0%
Należności długoterminowe	391,68	2,2%	388,44	2,3%	-0,8%
Inwestycje długoterminowe	13 222,04	73,3%	10 922,64	64,3%	-17,4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 155,82	12,0%	2 283,84	13,4%	5,9%
	<b>16 072,50</b>	<b>89,1%</b>	<b>14 523,75</b>	<b>85,5%</b>	<b>-9,6%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	5,00	0,0%	5,00	0,0%	0,0%
Należności krótkoterminowe	1 692,01	9,4%	2 104,35	12,4%	24,4%
Inwestycje krótkoterminowe	154,05	0,9%	224,30	1,3%	45,6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	114,33	0,6%	126,58	0,7%	10,7%
	<b>1 965,39</b>	<b>10,9%</b>	<b>2 460,24</b>	<b>14,5%</b>	<b>25,2%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>18 037,89</b>	<b>100,0%</b>	<b>16 983,99</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5,8%</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	16,7%	3 014,52	17,7%	0,0%
Kapitał (fundusz) zapasowy	24 271,84	134,6%	22 374,31	131,7%	-7,8%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-11 849,09	-65,7%	-11 849,09	-69,8%	0,0%
Zysk (strata) netto	-1 897,53	-10,5%	-659,55	-3,9%	-65,2%
	<b>13 539,74</b>	<b>75,1%</b>	<b>12 880,20</b>	<b>75,8%</b>	<b>-4,9%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>					
Rezerwy na zobowiązania	449,37	2,5%	375,85	2,2%	-16,4%
Zobowiązania długoterminowe	34,71	0,2%	30,14	0,2%	-13,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	4 014,06	22,3%	3 328,14	19,6%	-17,1%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	369,66	2,2%	100,0%
	<b>4 498,14</b>	<b>24,9%</b>	<b>4 103,79</b>	<b>24,2%</b>	<b>-8,8%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>18 037,89</b>	<b>100,0%</b>	<b>16 983,99</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5,8%</b>

**Emmerson Realty S.A.**

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

**2.2. 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	10 341,50	100,0%	11 375,06	100,0%	10,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 137,97	78,7%	8 835,74	77,7%	8,6%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 203,53</b>	<b>21,3%</b>	<b>2 539,32</b>	<b>22,3%</b>	<b>15,2%</b>
Koszty sprzedaży	782,05	7,6%	591,85	5,2%	-24,3%
Koszty ogólnego zarządu	2 230,14	21,6%	2 287,00	20,1%	2,5%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-808,66</b>	<b>-7,8%</b>	<b>-339,53</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-58,0%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	309,11	3,0%	371,28	3,3%	20,1%
Pozostałe koszty operacyjne	370,07	3,6%	350,60	3,1%	-5,3%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-869,62</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-318,85</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-63,3%</b>
Przychody finansowe	676,42	6,5%	689,79	6,1%	2,0%
Koszty finansowe	1 799,14	17,4%	1 277,43	11,2%	-29,0%
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-1 992,34</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-906,49</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-54,5%</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-1 992,34</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-906,49</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-54,5%</b>
Podatek dochodowy	-94,81	-0,9%	-246,94	-2,2%	160,5%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 897,53</b>	<b>-18,3%</b>	<b>-659,55</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-65,2%</b>

**2.3. Wybrane wskaźniki finansowe**

	Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
1.	<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> (wynik brutto na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	21,5%	21,3%	22,3%
2.	<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b> (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%	%	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
3.	<b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b> (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	31,0	30,2	24,9
4.	<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	16,8%	22,4%	19,8%
5.	<b>Wskaźnik płynności I</b> (aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		0,8	0,5	0,7

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacyjnego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

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

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z przepisami art. 48 ustawy o rachunkowości, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Sprawozdanie z działalności Spółki 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 sprawozdaniu finansowym.

**Emmerson Realty S.A.**

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

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

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

#### *Zastrzeżenie*

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 nierozliczona 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.

  
*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, 3 czerwca 2016 r.*