

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ORAZ SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31.03.2019 r.

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT ORAZ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
1. INFORMACJE OGÓLNE	10
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
3. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. O ZGODNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Z OBOWIĄZUJĄCYMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI	23
5. OŚWIADCZENIE KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O. O O WYBORZE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	24
6. PRZYCHODY NETTO	24
7. PODATEK DOCHODOWY	24
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	27
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	28
10. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	30
11. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	30
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31
13. INSTRUMENTY FINANSOWE	31
14. KAPITAŁ WŁASNY	32
15. WYEMITOWANE OBLIGACJE	32
16. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	33
17. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE POZOSTAŁE	33
18. WŁADZE SPÓŁKI, KLUCZOWY PERSONEL.....	33
19. ZMIANY WE WŁADZACH SPÓŁKI	33
20. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.....	33
21. POŻYCZKI DLA KLUCZOWEGO PERSONELU I POWIĄZANYCH Z NIM OSÓB	34

22.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM.....	34
23.	INFORMACJE DODATKOWE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	35
24.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI I Z KLUCZOWYM PERSONELEM	36
25.	ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM, KTÓRE NIE ZOSTAŁY ODZWIERCIEDLONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA DANY OKRES SPRAWOZDAWCZY	37
26.	INFORMACJA O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	37
27.	INFORMACJE O UDZIELONYCH GWARANCJACH I PORĘCZENIACH ORAZ O ZABEZPIECZENIACH NA MAJĄTKU SPÓŁKI.....	37
28.	INFORMACJE O UMOWIE Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .	38
29.	ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE	38
30.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	38
	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	39
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	40
2.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
3.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	40
4.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	41
5.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	41
6.	NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ICH NABYCIA, LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW W PRZYPADKU ICH ZBYCIA	41
7.	POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY I ZAKŁADY.....	41
8.	INSTRUMENTY FINANSOWE	41
9.	STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W PRZYPADKU JEDNOSTEK, KTÓRYCH PAPIERY WARTOŚCIOWE ZOSTAŁY DOPUSZCZONE DO OBROTU NA JEDNYM Z RYNKÓW REGULOWANYCH EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO.....	41

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Roczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończone dnia 31.03.2019 r.

(w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT ORAZ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
Działalność kontynuowana			
Przychody netto	6	795	1 731
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		795	1 731
Koszty ogólnego zarządu	6	(11)	(144)
Pozostałe koszty działalności podstawowej	6	(461)	(552)
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne		(4)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		319	1 035
Przychody finansowe		29	22
Koszty finansowe		(3)	(5)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		345	1 052
Podatek dochodowy	7	312	(345)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		657	707
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		657	707
Inne całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody netto razem		-	-
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		657	707

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31/03/2019	31/03/2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	8	83	145
Nieruchomości inwestycyjne	9	17 102	18 398
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.3	-	-
Aktywa trwałe razem		17 185	18 543
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	1 218	508
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	1 204	600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	2 440	811
Aktywa obrotowe razem		4 862	1 919
Aktywa razem		22 047	20 462
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał podstawowy	14	10 000	10 000
Akcje własne (-)		-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		(19)	(19)
Zyski zatrzymane:		657	707
- zysk (strata) netto bieżącego okresu		657	707
- zyski (straty) lat poprzednich		-	-
Kapitał zapasowy utworzony z zysku		1 990	1 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		12 628	11 970
Kapitał własny		12 628	11 970
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.3	289	640
Leasing finansowy	13	8	18
Zobowiązania długoterminowe razem		297	658
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16,17	9 090	7 786
Leasing finansowy	13	15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		17	33
Zobowiązania krótkoterminowe razem		9 122	7 834
Zobowiązania razem		9 419	8 492
Pasywa razem		22 047	20 462

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		345	1 052
<i>Korekty:</i>			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		63	53
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialnych		-	-
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		651	(713)
Zyska (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Koszty finansowe		3	4
Przychody finansowe		(29)	(22)
<i>Korekty razem</i>		688	(678)
Zmiana stanu należności		(710)	(176)
Zmiana stanu zobowiązań		1 304	1 718
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(16)	33
<i>Zmiany w kapitale obrotowym</i>		578	1 574
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
<i>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</i>		1 611	1 949
<i>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1 969)	(2 554)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 575	1 486
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(604)	(600)
Otrzymane odsetki		26	22
Otrzymane dywidendy		-	-
<i>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>		28	(1 646)
<i>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</i>			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(10)	(13)
<i>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</i>		(10)	(13)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 629	290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		811	521
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</i>		2 440	811

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Roczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończone dnia 31.03.2019 r.

(w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Akcje własne (-)</u>	<u>Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał zapasowy utworzony z zysku</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>
Stan na 1 kwietnia 2018 roku	10 000	-	(19)	1 282	707	11 970
 Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	-	-	-
 Zysk netto za okres	-	-	-	-	657	657
 Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	657	657
Podział wyniku	-	-	-	707	(707)	-
 Stan na 31 marca 2019 roku	10 000	-	(19)	1 990	657	12 628

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Roczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończone dnia 31.03.2019 r.

(w tys. PLN)

	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Akcje własne (-)</u>	<u>Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał zapasowy utworzony z zysku</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>
Stan na 1 kwietnia 2017 roku	10 000	-	(19)	2 391	(1 109)	11 263
Zmiany w kapitale własnym						
Zysk netto	-	-	-	-	707	707
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	707	707
Podział wyniku	-	-	-	(1 109)	1 109	-
Stan na 31 marca 2018 roku	10 000	-	(19)	1 282	707	11 970

DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Nazwa Spółki:	KI Nieruchomości Sp. z o.o.
Siedziba Spółki:	02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 39
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji:	25 maja 2011 roku
Data aktu założycielskiego:	30 listopada 2010 roku
Numer KRS:	0000387323
Regon:	142953709
NIP:	5213604658

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu na Dzień Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego do publikacji wchodził:

Pan Maciej Szymański	Prezes Zarządu
Pan Jarosław Orlikowski	Wiceprezes Zarządu

Spółka nie posiada Organu Nadzoru.

1.3. Rok obrotowy

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok rozpoczynający się 1 kwietnia i kończący się 31 marca roku następnego.

1.4. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki:

- a. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – w PKD 68.10.Z;
- b. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – w PKD 68.20.Z;
- c. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – w PKD 68.31.Z;
- d. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – w PKD 68.32.Z;
- e. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – w PKD 41.20.Z;
- f. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych – w PKD 64.99.Z;
- g. leasing finansowy – w PKD 64.91.Z;
- h. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – w PKD 41.10.Z;
- i. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – w PKD 70.22.Z;
- j. wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna wspomagająca prowadzenie biura – w PKD 82.19.Z;

1.5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia Sprawozdania Finansowego

Roczne sprawozdanie finansowe KI Nieruchomości Sp. z o.o. obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku oraz zawiera:

- dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku dla rocznego sprawozdania z zysków lub strat oraz pozostałych całkowitych dochodów oraz rocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 marca 2018 roku.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz ich interpretacjami („MSSF”), które zostały włączone do prawa Unii Europejskiej w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („UE”). Natomiast w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami i interpretacjami jest ono zgodne z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 395 z późniejszymi zmianami) („Ustawa o rachunkowości”) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez UE standardów oraz związanych z nimi interpretacji za wyjątkiem wymienionych poniżej standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez UE bądź zostały zatwierdzone przez UE, ale weszły lub wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym. Spółka nie skorzystała w okresie objętym sprawozdaniem z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i interpretacji, które zostały zatwierdzone przez UE, ale weszły lub wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Od 1 kwietnia 2018 roku Spółka przyjęła do stosowania MSSF 9. Wpływ wdrożenia MSSF 9 opisano w dalszych notach. Zastosowanie MSSF 9 spowodowało zmiany zasad (polityki) rachunkowości Spółki w zakresie ujmowania, klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz utraty wartości aktywów finansowych. MSSF 9 zawiera nowe również nowe wytyczne dotyczące rachunkowości zabezpieczeń mające na celu uproszczenie bieżących rozwiązań oraz lepsze odzwierciedlenie zasad zarządzania ryzykiem. Wytyczne te zwiększają zakres pozycji, jakie można wyznaczać na pozycje zabezpieczane. Dodatkowe ujawnienia wymagane przez standard zapewnią informację na temat wpływu rachunkowości zabezpieczeń na sprawozdanie finansowe oraz na strategię zarządzania ryzykiem.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.1.1. Standardy zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym jednostki za rok 2018/2019

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2018/2019 rok:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz późniejsze zmiany (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) - standard wprowadza fundamentalną zasadę ujmowania przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej trzeba alokować do poszczególnych elementów pakietu. Zgodnie z MSSF 15, koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Spółka nie zidentyfikowała istotnego wpływu standardu na sprawozdanie finansowe zgodnie z analizą opisaną poniżej. W zakresie przychodów ze świadczonych usług, nie jest możliwe wyodrębnienie dodatkowych usług sprzedawanych w ramach pakietu, które należałoby ujmować oddzielnie. Wynagrodzenie jest rozliczane na zasadzie wynagrodzenia stałego bez naliczania dodatkowych upustów i rabatów od ceny transakcyjnej. W ramach świadczonych usług nie są ponoszone istotne koszty w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem, które należałoby aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu, czego wymaga standard.

- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, poza wpływem MSSF 9, który został przedstawiony w notach poniżej.

2.1.2. Informacje co do standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie

Na dzień sporządzenia niniejszego rocznego sprawozdania finansowego następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a

jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 lub po tej dacie).

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji. Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

2.1.3. Różnice do RMSR

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Spółka analizuje wpływ zastosowania nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

Według szacunków Spółki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2.1.4. Segmenty operacyjne

Spółka działa w jednym podstawowym segmencie obejmującym funkcje korporacyjne na rynku krajowym. Segment ten stanowi podstawową działalność Spółki, zaś pozostałej działalności nie można traktować jak segmenty, ponieważ nie są spełnione poniższe kryteria:

- 1) nie można wyodrębnić jako części składowej innej działalności, z której pochodziłyby przychody i która generowałaby koszty, ponieważ cała działalność Spółki jest ściśle związana z funkcjami korporacyjnymi,
- 2) nie można stwierdzić, że jakakolwiek pozostała działalność mogłaby być regularnie przeglądana przez organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Spółce oraz wykorzystujących te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu,
- 3) nie istnieje działalność Spółki nie związana z funkcjami korporacyjnymi, dla której są dostępne oddzielne informacje finansowe,
- 4) wszystkie przychody realizowane są na terenie Polski,
- 5) pozostałe przychody z tytułu sprzedaży usług dotyczą głównie przychodów uzyskiwanych w związku z realizacją umów w ramach grupy kapitałowej.

2.2. Zmiany zasad prezentacji danych finansowych

W okresie zakończonym 31 marca 2019 roku Spółka dokonała zmiany stosowanych zasad prezentacji pozycji „Przychodów netto” w Sprawozdaniu z zysków lub strat oraz pozostałych całkowitych dochodów. Wprowadzenie zmiany spowodowało konieczność doprowadzenia do porównywalności z okresem bieżącym danych zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Wpływ zmiany wynikającej z doprowadzenia danych do porównywalności przedstawia poniższe zestawienie:

Przed przekształceniem	01/04/2017
	31/03/2018
Przychody netto	2 837
Koszty własny sprzedaży	(1 106)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 731
Po przekształceniu	01/04/2017
	31/03/2018
Przychody netto	1 731

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Kontynuacja działalności

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

3.2. Podstawa sporządzenia

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Pozostałe składniki aktywów i zobowiązań finansowych wykazywane są wg wartości zamortyzowanego kosztu pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez jednostkę przedstawione zostały poniżej.

3.2.1. Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji według średniego kursu NBP.

Pozycje pieniężne wyrażone w walucie obcej wyceniane są według kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania) tzn. po kursie NBP z dnia bilansowego.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej wyceniane są według kursu wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej.

3.2.2. Wartości niematerialne

Za wartości niematerialne i prawne zostały uznane składniki aktywów, które wynikają z tytułów umownych lub innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są one zbywalne.

Początkowej wyceny składników wartości niematerialnych i prawnych dokonano w cenie nabycia wynikającej z oddzielnej transakcji. Po początkowej wycenie, wartość składników wartości niematerialnych i prawnych jest pomniejszana o wartość odpisów amortyzacyjnych oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły przesłanki utraty wartości innych składników wartości niematerialnych i prawnych.

Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych z oznaczonym okresem użytkowania zostały zweryfikowane na koniec okresu sprawozdawczego. Zweryfikowany okres użytkowania wartości niematerialnych i prawnych nie różnił się od poprzednich szacunków. Odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się metodą liniową przez okres przewidywanego użytkowania, który dla poszczególnych rodzajów wartości niematerialnych i prawnych, wykorzystywanych w prezentowanych okresach, wynosi:

- dla oprogramowania systemowego - 30%, 33% lub 50%
- dla oprogramowania produkcyjnego - 30% lub 50%

Stawki amortyzacyjne zastosowane do wartości niematerialnych i prawnych w poprzednich okresach nie różnią się od tych, które zweryfikowano i zastosowano w okresie sprawozdawczym. Z tego względu wartości netto wartości niematerialnych i prawnych według zasad dotychczasowych i według zasad aktualnie obowiązujących są takie same.

Składnik wartości niematerialnych i prawnych usuwa się z ewidencji bilansowej, gdy zostaje on zbyty lub gdy nie oczekuje się dalszych korzyści z jego użytkowania lub zbycia.

3.2.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rzeczowe aktywa trwałe uznaje się środki trwałe:

- które są utrzymywane przez Spółkę w celu wykorzystywania ich w działalności,
- które mają być wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, iż przyniosą w przyszłości korzyści ekonomiczne,
- których wartość można ocenić w sposób wiarygodny.

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczono:

- ulepszenia w obcych środkach trwałych (budynkach),
- maszyny, urządzenia,
- inne środki trwałe,
- środki trwałe w budowie.

Na dzień początkowego ujęcia środki trwałe zostały wycenione w cenie nabycia.

W użytkowanych przez Spółkę środkach trwałych nie wyróżniono istotnych części składowych środków trwałych (komponentów), których okres użytkowania różniłby się od okresu użytkowania całego środka trwałego.

W prezentowanych okresach stosowano metodę liniową amortyzacji środków trwałych, wynikającą z oczekiwanego zużycia środka trwałego.

Podstawą naliczania odpisów amortyzacyjnych środków trwałych w okresie zastosowania MSSF jest wartość początkowa pomniejszona o wartość końcową. Stawki amortyzacyjne zastosowane do środków trwałych w poprzednich okresach nie różnią się od tych, które zweryfikowano i zastosowano w okresie sprawozdawczym. Amortyzacji dokonywano z użyciem stawek wynikających z przewidywanych okresów użytkowania, które dla już posiadanych środków wynoszą:

Inwestycje w obce środki trwałe (budynki) - 10%

Komputery (stacje robocze), Notebook'i, Serwery, komputerowe urządzenia specjalistyczne - 30%

Kopiarki i drukarki wysokonakładowe - 28%

Systemy telekomunikacyjne, meble, środki transportu - 20%

Specjalistyczne urządzenia biurowe(np. kopertownice, niszczarki wysokonakładowe) - 14%

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania, zaś kończy się dla środków usuniętych z ewidencji bilansowej.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wykazywane są w wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku wyników.

3.2.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki zatwierdzonym przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości. Przy wycenie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zastosowano 15% stawkę podatku dochodowego.

3.2.6. Aktywa finansowe

Składnik aktywów finansowych jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w większości przypadków w wartości godziwej, czyli według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Na dzień bilansowy 31/03/2019 Spółka klasyfikuje aktywa finansowe dla celów wyceny po początkowym ujęciu, inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, do następujących kategorii:

- i. aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- ii. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- iii. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- iv. instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka dokonała wyboru opcji wyceny instrumentów kapitałowych w odniesieniu do pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

W okresie porównywalnym, na dzień 31/03/2018, Spółka dokonywała klasyfikacji aktywów finansowych do następujących kategorii:

- i. pożyczki i należności,
- ii. aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- iii. aktywa utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- iv. aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

i. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Kategoria aktywów finansowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują:

- Pożyczki
- Pozostałe aktywa finansowe
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Pożyczki, Pozostałe aktywa finansowe

Spółka ujmuje składnik aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, wtedy i tylko wtedy, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu.

Spółka decyduje o klasyfikacji aktywa finansowego w momencie jego początkowego ujęcia.

W odniesieniu do pożyczek i pozostałych aktywów finansowych, składnik aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia wycenia się według wartości godziwej, powiększonej lub pomniejszonej, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W okresach późniejszych takie pozostałe aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Z uwagi na nieznaczące efekty dyskonta należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących ich wartości na koniec okresu sprawozdawczego.

ii. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Zysk lub stratę na składniku aktywów finansowych wycenianym w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmuje się w innych całkowitych dochodach, z wyjątkiem zysku lub straty z tytułu utraty wartości oraz zysków lub strat z tytułu różnic kursowych, do momentu zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych lub jego przeklasyfikowania. Jeśli zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitał własny do wyniku finansowego w formie korekty wynikającej z przeklasyfikowania. Odsetki obliczone w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej ujmuje się w wyniku finansowym.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Jeśli jednostka dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii składników wycenianych w zamortyzowanym koszcie, składnik ten zostaje przeklasyfikowany w jego wartości godziwej na dzień przeklasyfikowania. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają jednak usunięte z pozycji kapitału własnego i skorygowane w oparciu o wartość godziwą składnika aktywów finansowych na dzień przeklasyfikowania. W związku z tym składnik aktywów finansowych wycenia się na dzień przeklasyfikowania tak, jak gdyby zawsze był wyceniany w zamortyzowanym koszcie. Korekta ta dotyczy innych całkowitych dochodów, lecz nie wpływa na wynik finansowy i w związku z tym nie stanowi korekty wynikającej z przeklasyfikowania. Efektywnej stopy procentowej i wyceny oczekiwanych strat kredytowych nie koryguje się w wyniku przeklasyfikowania.

Jeśli jednostka dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej. Skumulowane zyski lub straty ujęte poprzednio w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego w formie korekty wynikającej z przeklasyfikowania na dzień przeklasyfikowania.

Jeśli jednostka dokonuje przeklasyfikowania składnika aktywów finansowych z kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do kategorii składników wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, składnik ten nadal wycenia się w wartości godziwej.

iii. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się składnik aktywów który nie został zakwalifikowany jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, o ile został wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia i jeśli w ten sposób eliminuje lub znacząco zmniejsza się niespójność wyceny lub ujęcia, jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na koniec okresu sprawozdawczego bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej). Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych,

cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

3.2.7. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

Do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych Spółka zalicza odsetki, związane z leasingiem finansowym, przewidziane do rozliczenia w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia sprawozdawczego.

3.2.8. Należności krótkoterminowe

Do należności krótkoterminowych zalicza się należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu podatku dochodowego, należności z zasądzonych kosztów procesu oraz należności pozostałe.

Z uwagi na nieznaczące efekty dyskonta należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących ich wartości na koniec okresu sprawozdawczego.

Wartość księgowa należności odpowiada ich wartości godziwej.

3.2.9. Środki pieniężne

Na środki pieniężne składają się środki pieniężne w banku i w kasie oraz inne środki pieniężne, czyli depozyty bankowe o pierwotnym terminie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki te zostały wycenione w wartości nominalnej, natomiast depozyty bankowe w kwocie wymagalnej. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

3.2.10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, tj. poniesione wydatki dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz odsetki, dotyczące leasingu finansowego, przypadające do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy od dnia sprawozdawczego.

3.2.11. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Spółki jest wykazany w wartości nominalnej, zgodnej ze statutem Spółki i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

3.2.12. Kapitał zapasowy (agio)

Kapitał ten jest tworzony z nadwyżki wartości emisyjnej wyemitowanych akcji ponad ich wartość nominalną pomniejszonej o koszty emisji.

3.2.13. Kapitał zapasowy utworzony z zysku

Kapitał zapasowy tworzony jest z zysków zatrzymanych.

3.2.14. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w kwocie, która w przyszłości spowoduje zwiększenie zobowiązania do zapłaty z tytułu podatku dochodowego, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych pomiędzy bilansową wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową.

Przy wycenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego uwzględniono stawkę podatku dochodowego 15%, która według naszej najlepszej wiedzy będzie obowiązywała w roku, w którym rezerwa zostanie rozwiązana.

3.2.15. Pozostałe rezerwy

Pozostałe rezerwy są tworzone gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek, wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych i można dokonać wiarygodnego oszacowania tego zobowiązania.

Utworzone rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z którymi wiąże się przyszłe zobowiązanie.

3.6. Zobowiązania finansowe

Składnik zobowiązań finansowych jest wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

3.2.16. Inne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne są dokonywane na dzień sprawozdawczy, jeśli istnieje taka konieczność, w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

3.2.17. Przychody

Przychody z usług ujmowane w dacie i kwocie ich wymagalności, pomniejszone o odpowiadające im inne koszty.

3.2.18. Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży

Do kosztów ogólnego zarządu zalicza się wszelkie pozostałe koszty ponoszone przez Spółkę, które nie zostały zaliczone do kosztu własnego przychodów i pozostałych kosztów działalności podstawowej, a zostały poniesione także w związku z działalnością operacyjną Spółki.

3.2.19. Pozostałe koszty działalności podstawowej

Do pozostałych kosztów działalności podstawowej zalicza się koszty zakupu i obsługi nieruchomości.

3.2.20. Podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku.

Podatek odroczony został wyliczony w oparciu o metodę bilansową jako podatek podlegający zwrotowi lub zapłacie w przyszłości, w oparciu o występujące różnice pomiędzy wartościami bilansowymi a podatkowymi aktywów i pasywów.

3.2.21. Zmiana zasad rachunkowości

W rocznym sprawozdaniu finansowym Spółka nie dokonała zmian zasad rachunkowości, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

3.2.22. Zmiany istotnych elementów polityki rachunkowości

Zastosowanie MSSF 9

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich, Spółka nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

Spółka zastosowała po raz pierwszy nowy standard MSSF 9 w sprawozdaniu za okres rozpoczynający się w dniu 1 kwietnia 2018 roku. Efekt zastosowania zasad w zakresie klasyfikacji, wyceny oraz utraty wartości, określonych zgodnie z wymogami nowego Standardu zostały zaprezentowane w dalszych notach. Spółka zakończyła ocenę skutków wpływu wejścia w życie tego standardu we wszystkich aspektach.

(a) Klasyfikacja i wycena

Zgodnie z wymogami MSSF 9 jednostka klasyfikuje składnik dłużnych aktywów finansowych jako wyceniany po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla składnika dłużnych aktywów finansowych, które związane są ze standardową spłatą kapitału i odsetek.

Spółka dokonała wyboru opcji wyceny instrumentów kapitałowych w odniesieniu do pozostałych aktywów finansowych (poprzednio klasyfikowanych jako aktywa dostępne do sprzedaży) do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Pomimo zmiany kategorii i zasad klasyfikacji instrumentów finansowych Spółka nie zidentyfikowała wpływu wdrożenia MSSF 9 na wartość posiadanych instrumentów w związku z brakiem zmian metod wyceny w ramach tych kategorii.

Poniższa tabela pokazuje zmiany kategorii instrumentów finansowych związane z wdrożeniem MSSF 9:

	Metodologia MSSF 9	wg	Metodologia wg MSR 39	Stan na 31.03.2018
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zamortyzowany koszt		Pożyczki i należności	508
Krótkoterminowe aktywa finansowe	Zamortyzowany koszt		Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Zamortyzowany koszt		Pożyczki i należności	811
Aktywa finansowe ogółem				1 919

(b) Utrata wartości

MSSF 9 wymaga od Spółki ujęcia wpływu oczekiwanych strat kredytowych na wszystkie posiadane aktywa finansowe wyceniane w amortyzowanym koszcie, czyli nabyte obligacje, udzielone pożyczki jak również na należności handlowe.

W ramach implementacji MSSF 9 Spółka przeanalizowała historię swoich strat kredytowych.

Z uwagi na fakt, iż w obszarze nabytych papierów dłużnych historyczne zaangażowanie kredytowe Spółki dotyczyło jedynie spółek z Grupy Kapitałowej Kredyt Inkaso, a należności te były regulowane terminowo lub ich termin wymagalności podlegał umownemu wydłużeniu, Spółka nie zidentyfikowała w poprzednich okresach strat kredytowych w ramach tych kategorii.

W związku z powyższym Spółka w wyniku przeprowadzonej analizy nie zidentyfikowała dodatkowego wpływu z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do posiadanych aktywów.

Implementacja MSSF 16

Od dnia 1 kwietnia 2019 Spółka jest zobowiązana do wdrożenia standardu MSSF 16 Leasing, który zastępuje dotychczasowy MSR 17 Leasing. Zgodnie z nowymi regulacjami leasingobiorca rozpoznaje składnik aktywów reprezentujący prawo do użytkowania określonego aktywa oraz zobowiązanie leasingowe odpowiadające jego obowiązkom uiszczania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu i amortyzację aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Z dwóch, wskazanych w MSSF 16, możliwości zastosowania standardu po raz pierwszy, Spółka wybrała zmodyfikowane podejście retrospektywne (brak konieczności przekształcania danych porównawczych), skutkujące rozpoznaniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania MSSF 16 jako korekty bilansu otwarcia na dzień początkowego zastosowania Standardu. Przy wyborze tego podejścia, Spółka nie ma obowiązku dokonania przekształcenia danych porównawczych. Wdrożenie MSSF 16 spowoduje spadek kosztów najmu, wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych, które spowodują wzrost wskaźnika EBITDA, aktywów i zobowiązań (w związku z rozpoznaniem składnika aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu) oraz wzrost wskaźnika zadłużenia.

Spółka oszacowała przewidywany wpływ jaki będzie miało zastosowanie po raz pierwszy standardu MSSF 16 na jej sprawozdanie finansowe. Przewidywana wartość zobowiązań i praw do użytkowania na dzień 1 kwietnia 2019 wynosi 250 tys. zł. Rzeczywisty wpływ zastosowania MSSF 16 na dzień 1 kwietnia 2019 roku może ulec zmianie ponieważ Spółka jest w trakcie weryfikacji i akceptacji ostatecznych założeń i szacunków.

Zgodnie z szacunkami, na dzień 1 kwietnia 2019 r. wartość składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania i wartość zobowiązań z tytułu leasingu są sobie równe, a wdrożenie standardu nie będzie miało wpływu na kapitały własne.

3.7. Profesjonalny osąd

Zarząd Spółki zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych.

Przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji oraz ich ewentualnej utraty wartości na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości oraz nie nastąpiła ich trwała utrata wartości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 6 i 7 do niniejszego sprawozdania.

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki zatwierdzonych przez Zarząd. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości pozostałych aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje oceny, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości i przeprowadza wycenę pozostałych aktywów trwałych do wartości godziwej odnosząc jej skutki przez wynik finansowy.

4. Oświadczenie Zarządu KI Nieruchomości Sp. z o.o. o zgodności Sprawozdania Finansowego z obowiązującymi zasadami rachunkowości

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, Sprawozdanie Finansowe KI Nieruchomości Sp. z o.o. za rok obrotowy 2018/19 (tj. za okres od 01 kwietnia 2018 roku do dnia 31 marca 2019 roku) sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Prezentowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom MSSF przyjętym przez Unię Europejską.

5. Oświadczenie KI Nieruchomości Sp. z o.o. o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa dokonujący badania Roczego Sprawozdania KI Nieruchomości sp. z o.o. za okres od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia 31 marca 2019 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

6. Przychody netto

	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
Przychody netto	795	1 731
Razem	795	1 731
	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	63	53
Zużycie materiałów i energii	47	65
Usługi obce	220	292
Podatki i opłaty	127	143
Wynagrodzenia	11	137
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	8	6
Razem	476	696

7. Podatek dochodowy

7.1. Podatek dochodowy odniesiony na wynik finansowy

	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
Bieżący podatek dochodowy:		
Dotyczący roku bieżącego	(40)	-
	(40)	-
Odroczony podatek dochodowy:		
Dotyczący roku bieżącego	352	(345)
Razem	352	(345)
Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z działalności kontynuowanej	312	(345)

7.2. Podatek dochodowy odniesiony na wynik finansowy

	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	345	1 052
Koszt podatku dochodowego rok 2018/2019 wg stawki 15% (rok 2017/2018: 19%)	52	96
Efekt podatkowy przychodów niebędących przychodami według przepisów podatkowych		3
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	2	-
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów według przepisów podatkowych	-	26
Strata podatkowa do rozliczenia	-	-
Odliczone darowizny	-	-
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	(272)	(33)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	244	256
Koszty podatkowe niebędące kosztami księgowymi	(99)	(3)
Efekt podatkowy zmiany stawki opodatkowania	(135)	-
Korekta straty podatkowej z lat ubiegłych	(104)	
Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik z działalności kontynuowanej	(312)	345

7.3. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Poniżej znajduje się analiza aktywów z tytułu odroczonego podatku w rocznym sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

	31/03/2019	31/03/2018
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	203	408
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	843	703
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	640	295
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(351)	345
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	289	640
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80	203
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	369	843

	31/03/2018	Zmiana stanu w rachunku zysków i strat	31/03/2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Strata podatkowa	203	(127)	76
Pozostałe rezerwy	-	4	4
Razem	203	(123)	80
	31/03/2018	Zmiana stanu w rachunku zysków i strat	31/03/2019
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-		
Pozostałe	843	474	369
Razem	843	474	369

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Roczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończone dnia 31.03.2019 r.

(w tys. PLN)

8. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2019							
Wartość bilansowa brutto		213	38	58	18	49	376
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(194)	(38)	(43)	(18)	-	(293)
Wartość bilansowa netto		19	-	15	-	49	83

Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2018							
Wartość bilansowa brutto	-	213	38	58	18	49	376
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(149)	(38)	(30)	(14)	-	(231)
Wartość bilansowa netto	-	64	-	28	4	49	145

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	01.04.2018 – 31.03.2019	01.04.2017 – 31.03.2018
Stan na początek okresu	18 398	16 597
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia nieruchomości	1 969	2 554
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	(2 614)	(1 466)
Wyceny do wartości godziwej:		
Zwiększenia	718	832
Zmniejszenia	(1 368)	(119)
Stan na koniec okresu	17 102	18 398

Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne daty bilansowe następująco:

Stan na 31.03.2019

Miejscowość	Rodzaj	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Słocina, powiat Rzeszów	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		275,00		275,00
Kędzierzyn-Koźle	Działka przemysłowa		833,00		833,00
Szymanowice	Nieruchomość gruntowa (zajazd)		1 657,00		1 657,00
Skalka	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		5 642,00		5 642,00
Skarżysko-Kamienna	Nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu komercyjnym		362,00		362,00
Lublin	Lokale użytkowe		4 716,00		4 716,00
Zakrzówke Wieś	Nieruchomości inwestycyjne		180,00		180,00
Góralice	Nieruchomości inwestycyjne		191,00		191,00
Rozkochów	Nieruchomości inwestycyjne		191,00		191,00
Iłża, Jedlanka Stara	Nieruchomości inwestycyjne		61,00		61,00
Słupia	Nieruchomości inwestycyjne		587,00		587,00
Nowa Iwiczna	Nieruchomości inwestycyjne		696,00		696,00
Września	Nieruchomości inwestycyjne		622,00		622,00
Zgorzelec	Nieruchomości inwestycyjne		125,00		125,00
Zrębice	Nieruchomości inwestycyjne		523,00		523,00

Dąbrówka	Nieruchomości inwestycyjne		177,00		177,00
Kowalewo Pomorskie	Nieruchomości inwestycyjne		87,00		87,00
Dańczów	Nieruchomości inwestycyjne		177,00		177,00
Nieruchomości razem			17 102		17 102

Stan na 31.03.2018

Miejscowość	Rodzaj	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Słocina, powiat Rzeszów	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		275		275
Kędzierzyn-Koźle	Działka przemysłowa		782		782
Szymanowice	Nieruchomość gruntowa (zajazd)		1 669		1 669
Skalka	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		5 605		5 605
Skarżysko-Kamienna	Nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu komercyjnym		1 934		1 934
Lublin	Lokale użytkowe		4 716		4 716
Czerwieńsk	Nieruchomości inwestycyjne		450		450
Mikołajki, ul. Kolejowa	Nieruchomości inwestycyjne		126		126
Czaplinek, Ostroróg	Nieruchomości inwestycyjne		148		148
Ilża, Jedlanka Stara	Nieruchomości inwestycyjne		61		61
Września, Bierzglin	Nieruchomości inwestycyjne		622		622
Jaworzyna Śląska	Nieruchomości inwestycyjne		69		69
Grabica, Bleszyn	Nieruchomości inwestycyjne		192		192
Zgorzelec	Nieruchomości inwestycyjne		132		132
Dzierżonów	Nieruchomości inwestycyjne		120		120
Zrębice	Nieruchomości inwestycyjne		523		523
Krupski Młyn	Nieruchomości inwestycyjne		155		155
Stara Kamienica, Wojcieszycze	Nieruchomości inwestycyjne		235		235
Stryszawa, Kurów	Nieruchomości inwestycyjne		53		53
Dąbrówka	Nieruchomości inwestycyjne		177		177
Kowalewo Pomorskie	Nieruchomości inwestycyjne		87		87
Kraków	Nieruchomości inwestycyjne		90		90
Dańczów	Nieruchomości inwestycyjne		177		177
Nieruchomości razem			18 398		18 398

10. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	31/03/2019	31/03/2018
Od jednostek powiązanych	314	270
Od pozostałych jednostek	602	43
Należności z tytułu dostaw i usług, razem netto	916	313
Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem brutto	916	313

Należności krótkoterminowe pozostałe

Należności krótkoterminowe pozostałe	31/03/2019	31/03/2018
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	-	-
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	38
- z tytułu wadium	123	88
- z tytułu przejęcia nieruchomości	178	69
- z tytułu operacji finansowych	-	-
- inne	1	-
Należności pozostałe brutto, razem	302	194
Odpisy aktualizujące wartość należności pozostałych	-	-
Należności pozostałe netto, razem	302	194

11. Pozostałe aktywa finansowe

	31/03/2019	31/03/2018
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 204	600
Pozostałe aktywa finansowe razem	1 204	600

Na dzień 31 marca 2019 r. spółka posiada obligacje serii KI AE wyemitowane przez jednostkę powiązaną Kredyt Inkaso S.A. z terminem wykupu 14.03.2021 r. o wartości bilansowej 1.203.656,34 zł i wartości nominalnej 1.200.000,00 zł.

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2019	31/03/2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	2 440	811
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	2 440	811

13. Instrumenty finansowe

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

	31/03/2019		31/03/2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 204	1 204	600	600
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 218	1 218	508	508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 440	2 440	811	811
Zobowiązania:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 090	9 090	7 786	7 786
Leasing finansowy	23	23	33	33

13.1. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych w wartości godziwej

Tabela poniżej przedstawia aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane przez Spółkę w wartości godziwej, zakwalifikowane do określonego poziomu w hierarchii wartości godziwej:

- poziom 1 – notowane ceny (bez dokonywania korekt) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,
- poziom 2 – dane wejściowe do wyceny aktywów i zobowiązań, inne niż notowane ceny ujęte w ramach poziomu 1, obserwowalne na podstawie zmiennych pochodzących z aktywnych rynków,
- poziom 3 – dane wejściowe do wyceny aktywów i zobowiązań, nie ustalone w oparciu o zmienne pochodzące z aktywnych rynków.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.03.2019		
Aktywa:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 218	1 218
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 204	1 204
Aktywa razem	2 422	2 422
Zobowiązania:		

(w tys. PLN)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 090	9 090
Leasing finansowy	23	23
Zobowiązania razem (-)	9 113	9 113
Wartość godziwa netto	5 450	5 450

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.03.2018		
Aktywa:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	508	508
Krótkoterminowe aktywa finansowe	600	600
Aktywa razem	1 108	1 108
Zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 786	7 786
Leasing finansowy	33	33
Zobowiązania razem (-)	7 819	7 819
Wartość godziwa netto	6 711	6 711

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomem 1 oraz poziomem 2 wartości godziwej instrumentów.

14. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

Udziały	Liczba udziałów	Wartość serii wg wartości nominalnej (tys. zł)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji spółki/podwyższenia kapitału zakładowego
zawiązanie Spółki, wniesienie wkładu na kapitał zakładowy	250	250	gotówka	2011-05-25
podwyższenie kapitału zakładowego	3 835	3 835	gotówka	2012-11-22
podwyższenie kapitału zakładowego	5 915	5 915	gotówka	2015-10-09
Liczba udziałów, razem	10 000			
Kapitał zakładowy, razem		10 000		
Wartość nominalna jednej akcji (w zł)		1 000,00		

15. Wyemitowane obligacje

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada wyemitowanych obligacji. Wszystkie wyemitowane obligacje zostały spłacone w całości.

16. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	31/03/2019	31/03/2018
Wobec jednostek powiązanych	3 856	2 769
Wobec pozostałych jednostek	25	34
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, razem	3 881	2 803

17. Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe	31/03/2019	31/03/2018
Wobec jednostek powiązanych		
- z operacji finansowych	-	-
- z tytułu nieruchomości	4 800	4 800
Wobec pozostałych jednostek, z tytułu:		
- wynagrodzeń	4	25
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	369	123
- inne	36	35
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, razem	5 209	4 983

18. Władze Spółki, kluczowy personel

W skład Zarządu na dzień 31 marca 2019 roku wchodził:

- 1) Wiceprezes Zarządu Jarosław Orlikowski.

19. Zmiany we władzach Spółki

W dniu 23 maja 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało Pana Macieja Szymańskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

20. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Nie wystąpiły.

21. Pożyczki dla kluczowego personelu i powiązanych z nim osób

Nie wystąpiły.

22. Zarządzanie ryzykiem**22.1. Ryzyko kredytowe**

Spółka jest narażona na ryzyko niewypłacalności odbiorców usług. Spółka stale monitoruje status partnerów gospodarczych i w sytuacji gdyby zaszła taka potrzeba podejmuje działania mające na celu zabezpieczenie Spółki przed utratą aktywów lub w celu minimalizacji straty.

W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o maksymalnej ekspozycji na ryzyko kredytowe.

	31/03/2019	31/03/2018
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 218	508
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 204	600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 440	811
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	4 862	1 919

Przedstawione informacje na temat ryzyka kredytowego dotyczą stanu na dzień 31 marca 2019 roku. Są one reprezentatywne dla całego okresu sprawozdawczego.

22.2. Ryzyko płynności

Należności	kwota nominalu i odsetek wg terminów płatności				
	do 1 miesiąca	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	od 4 miesięcy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	337	641	162	78	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4	-	-	1 200	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 440				
Razem	2 781	641	162	1 278	-

Zobowiązania	kwota nominalu wg terminów płatności				
	do 1 miesiąca	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	od 4 miesięcy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
Leasing finansowy	15	-	-	8	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 364	419	176	6 130	-
Razem	2 379	419	176	6 138	-

22.3. Ryzyko rynkowe: ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej związane jest z nabytymi obligacjami opartymi o zmienną stopę procentową. Ewentualna zmiana stopy procentowej wpłynie na wartość otrzymywanych odsetek, jak również na ujętą w bilansie wycenę obligacji, wyznaczoną metodą amortyzowanego kosztu.

W odniesieniu do środków pieniężnych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego wpływ zmian stóp procentowych na wynik finansowy Spółki jest nieznaczny.

Poniższa tabela prezentuje analizę wrażliwości nabytych obligacji na zmianę stopy procentowej.

	Wartość faktyczna	wzrost o 100 pb zmiana	spadek o 100 pb zmiana
Aktywa			
Nabyte obligacje	1 200	12	(12)

23. Informacje dodatkowe do rachunku przepływów pieniężnych

Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezgotówkowym

	Stan na 31/03/2018	Zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Zmiany wynikające z uzyskania lub utruty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami	Skutki zmian kursów walutowych	Zmiany wartości godziwych	Inne zmiany	Stan na 31/03/2019
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	-						
Leasing finansowy	33	(10)	-	-	-	(3)	23
Razem	33	(10)	-	-	-	(3)	23

Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezgotówkowym

	Stan na 31/03/2017	Zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Zmiany wynikające z uzyskania lub utruty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami	Skutki zmian kursów walutowych	Zmiany wartości godziwych	Inne zmiany	Stan na 31/03/2018
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	-	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	41	(13)	-	-	-	(4)	33
Razem	41	(13)	-	-	-	(4)	33

24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi i z kluczowym personelem

24.1. Transakcje handlowe

	Przychody		Koszty	
	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2018- 31/03/2019	01/04/2017- 31/03/2018
KREDYT INKASO S.A.	1 945	444	85	83
FINSANO SPÓŁKA AKCYJNA	-	5	-	-
KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	366	300	45	-
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF.1	132	144	-	-
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF.2	146	144	-	-
LEGAL PROCESS ADMINISTRATION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	22	22	-	-
RAZEM	2 611	1 059	130	83

- 1) Przychody z wynajmu lokali, sprzętu: 475 tys. PLN
- 2) Przychody z tytułu umowy o zarządzanie i obrót wierzytelnościami: 539 tys. PLN
- 3) Sprzedaż nieruchomości do jednostki dominującej – Kredyt Inkaso S.A.: 1.558 tys. PLN
- 4) Koszty księgowo kadrowe świadczone przez jednostkę dominującą – Kredyt Inkaso S.A.: 80 tys. PLN
- 5) Czynsz wynajmu lokali od jednostki dominującej – 4,5 tys. PLN

24.2. Następujące stany występujące na koniec okresu sprawozdawczego

	Kwoty należne od stron powiązanych		Kwoty płatne na rzecz stron powiązanych	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
KREDYT INKASO S.A.	39	9	44	49
KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	167	214	7 029	6 185
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF. 1	44	15	180	-
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF. 2	32	-	1 403	1 335
KREDYT INKASO INVESTMENTS BG EAD	12	12	-	-
KREDYT INKASO INVESTMENTS RO S.A.	17	17	-	-
LEGAL PROCESS ADMINISTRATION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	2	3	-	-
RAZEM	313	270	8 656	7 569

25. Istotne zdarzenia następujące po dniu bilansowym, które nie zostały odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym za dany okres sprawozdawczy

Nie wystąpiły.

26. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej

Nie wystąpiły

27. Informacje o udzielonych gwarancjach i poręczeniach oraz o zabezpieczeniach na majątku Spółki

Nie wystąpiły.

28. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

Podmiotem uprawnionym do dokonania przeglądu Roczego Sprawozdania Finansowego KI Nieruchomości Sp. z o.o. za okres od 1 kwietnia 2018 roku do dnia 31 marca 2019 roku jest spółka Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.

Stosowna umowa o badanie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności zarządu została zawarta w dniu 7 listopada 2018 roku, a jej przedmiotem jest przeprowadzenie badania rocznego sprawozdania finansowego KI Nieruchomości Sp. z o.o. za rok obrotowy od 1 kwietnia 2018 roku do dnia 31 marca 2019 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania wynosi 8.592,00 PLN netto.

29. Zatrudnienie w Spółce

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

30. Zatwierdzenie do publikacji

Zarząd KI Nieruchomości Sp. z o.o. zatwierdził do publikacji niniejsze Sprawozdanie Finansowe sporządzone za rok 2018/2019 (okres od 01 kwietnia 2018 roku do 31 marca 2019 roku) 26 września 2019 roku („Data Zatwierdzenia”).

Warszawa, dnia 26 września 2019 r.

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Maciej Szymański

Jarosław Orlikowski

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Ewa Dąbrowska

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KINIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.

1. Podstawowe informacje o spółce

KI Nieruchomości Sp. z o.o. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie została utworzona 30 listopada 2010 roku oraz została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000387323, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 maja 2011 roku.

100% udziałów Spółki należy do Kredyt Inkaso S.A., udziały będące w posiadaniu Kredyt Inkaso S.A. uprawniają do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

2. Zdarzenia istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Nieruchomości nabyte w roku obrotowym 2018/2019:

- Działka położona w województwie lubelskim, Zakrzówek Wieś
- Zabudowana nieruchomość położona w województwie zachodniopomorskim, Góralice
- Działka położona w województwie opolskim, Rozkochów
- Zabudowana nieruchomość położona w województwie łódzkim, Słupia
- Budynek mieszkalny położony w województwie mazowieckim, Lesznowola, Nowa Iwiczna

Nieruchomości sprzedane w roku obrotowym 2018/2019:

- Nieruchomość położona w województwie dolnośląskim, Wojcieszycy
- Nieruchomość położona w województwie małopolskim, Stryszawa, Kurów
- Nieruchomość położona w województwie śląskim, Potępa
- Lokal mieszkalny położony w województwie dolnośląskim, Dzierżoniów
- Nieruchomość położona w województwie warmińsko-mazurskim, Mikołajki
- Lokal mieszkalny położony w województwie małopolskim, Kraków
- Lokal mieszkalny położony w województwie dolnośląskim, Jaworzyna
- Nieruchomość położona w województwie łódzkim, Bleszyn
- Nieruchomość położona w województwie zachodniopomorskim, Czaplinek
- Nieruchomość położona w województwie lubuskim, Czerwińsk, Sudoł
- Nieruchomość położona w województwie śląskim, Zrębice
- Nieruchomość położona w województwie świętokrzyskim, Skarżysko Kamienna

Spółka zamierza czerpać korzyści z wynajmu bądź odsprzedaży posiadanych nieruchomości.

3. Przewidywany rozwój jednostki

Celem Spółki jest nabywanie w toku egzekucji komorniczych lub działań windykacyjnych nieruchomości, obrót tymi nieruchomościami, ich zagospodarowanie, komercjalizacja oraz czerpanie z nich korzyści w różnych postaciach. Działalność KI Nieruchomości Sp. z o.o. polepsza efektywność podstawowej działalności Grupy Kapitałowej Kredyt Inkaso S.A. poprzez stworzenie alternatywnego instrumentu realizacji korzyści z wierzytelności.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie wystąpiły.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Spółka jest częścią notowanej na GPW Grupy Kapitałowej Kredyt Inkaso S.A., która zapewnia finansowanie działalności Spółki.

6. Nabycie udziałów własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów w przypadku ich zbycia

Nie wystąpiło.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały i zakłady

KI Nieruchomości Sp. z o.o. działa w swojej siedzibie w Warszawie i nie posiada żadnego oddziału.

8. Instrumenty finansowe

Na dzień bilansowy Spółka spłaciła wszystkie wyemitowane wcześniej obligacje.

9. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Nie dotyczy.

Warszawa, dnia 26 września 2019 r.

Prezes Zarządu

Maciej Szymański

Członek Zarządu

Jarosław Orlikowski