

**KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.
WARSZAWA, UL. DOMANIEWSKA 39**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY
OD 1 KWIETNIA 2017 ROKU
DO 31 MARCA 2018 ROKU**

**WRAZ
ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY OD 1 KWIETNIA 2017 ROKU DO 31 MARCA 2018 ROKU

1. Sprawozdanie z zysków lub strat oraz pozostałych całkowitych dochodów
2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
5. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY OD 1 KWIETNIA 2017 ROKU DO 31 MARCA 2018 ROKU

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Wspólnika KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego spółki KI Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Domaniewskiej 39 (dalej „Spółka”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2018 roku, sprawozdanie z zysków lub strat oraz pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 kwietnia 2017 roku do 31 marca 2018 roku oraz dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające („*sprawozdanie finansowe*”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki sprawującego nadzór za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także umową jednostki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („*Ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm., w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

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

Opinia

Naszym zdaniem załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 marca 2018 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 kwietnia 2017 roku do 31 marca 2018 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 marca 2017 roku nie podlegało badaniu, nasza opinia dotyczy sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 marca 2018 roku.

Inne kwestie

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy nie zostało poddane badaniu pomimo istniejącego obowiązku wynikającego art. 64 Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Przeprowadzający badanie w imieniu Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (do dnia 18 marca 2018 roku działającej pod firmą Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) – podmiotu wpisanego na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Paweł Nowosadko
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 90119

Warszawa, 24 września 2018 roku

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ORAZ SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31.03.2018 r.

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	4
KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	4
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	14
4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. O ZGODNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Z OBOWIĄZUJĄCYMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI	18
5. OŚWIADCZENIE KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O. O O WYBORZE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	18
6. PRZYCHODY NETTO.....	19
7. PODATEK DOCHODOWY	19
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	21
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	21
10. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	23
11. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	24
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
13. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	24
14. KAPITAŁ WŁASNY	26
15. WYEMITOWANE OBLIGACJE	26
16. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG.....	26
17. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE POZOSTAŁE	27
18. WŁADZE SPÓŁKI, KLUCZOWY PERSONEL	27
19. ZMIANY WE WŁADZACH SPÓŁKI	27
20. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA	27

21.	POŻYCZKI DLA KLUCZOWEGO PERSONELU I POWIĄZANYCH Z NIM OSÓB.....	27
22.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	28
23.	INFORMACJE DODATKOWE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	29
24.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI I Z KLUCZOWYM PERSONELEM.....	30
25.	ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM, KTÓRE NIE ZOSTAŁY ODZWIERCIEDLONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA DANY OKRES SPRAWOZDAWCZY	31
26.	INFORMACJA O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ.....	31
27.	INFORMACJE O UDZIELONYCH GWARANCJACH I PORĘCZENIACH ORAZ O ZABEZPIECZENIACH NA MAJĄTKU SPÓŁKI	31
28.	INFORMACJE O UMOWIE Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..	32
29.	ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE.....	32
	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	33
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE.....	34
2.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	34
3.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	35
4.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	35
5.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	35
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.....	35
7.	POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY I ZAKŁADY	35
8.	INSTRUMENTY FINANSOWE.....	35
9.	STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W PRZYPADKU JEDNOSTEK, KTÓRYCH PAPIERY WARTOŚCIOWE ZOSTAŁY DOPUSZCZONE DO OBROTU NA JEDNYM Z RYNKÓW REGULOWANYCH EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO.	36

SPRAWOZDANIE FINANSOWE KI NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT ORAZ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017 <i>niezbadane</i>
Działalność kontynuowana			
Przychody netto	6	1 731	25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 731	25
Koszty ogólnego zarządu	6	(144)	(307)
Pozostałe koszty działalności podstawowej	6	(552)	(565)
Pozostałe przychody operacyjne		-	56
Pozostałe koszty operacyjne		-	(20)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 035	(811)
Przychody finansowe		22	4
Koszty finansowe		(5)	(7)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 052	(814)
Podatek dochodowy	7	(345)	(294)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		707	(1 109)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		707	(1 109)
Inne całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody netto razem		-	-
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		707	(1 109)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31/03/2018	31/03/2017
AKTYWA			niezbadane
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	8	145	219
Nieruchomości inwestycyjne	9	18 398	16 597
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.3	-	-
Aktywa trwałe razem		18 543	16 816
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	508	331
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	600	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	811	521
Aktywa obrotowe razem		1 919	852
Aktywa razem		20 462	17 668
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:		707	(1 109)
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		707	(1 109)
- zyski (straty) lat poprzednich		-	-
Kapitał zapasowy utworzony z zysku		1 282	2 391
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		11 970	11 264
Kapitał własny		11 970	11 264
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.3	640	295
Leasing finansowy	13	18	26
Zobowiązania długoterminowe razem		658	321
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16,17	7 786	6 068
Leasing finansowy	13	15	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		33	
Zobowiązania krótkoterminowe razem		7 834	6 083
Zobowiązania razem		8 492	6 404
Pasywa razem		20 462	17 668

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 052	(814)
<i>Korekty:</i>			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		53	53
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialnych		-	2
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		(713)	1 130
Zyska (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	(2)
Koszty odsetek		4	5
Przychody z odsetek		(22)	(6)
Korekty razem		(678)	1 182
Zmiana stanu należności		(176)	50
Zmiana stanu zobowiązań		1 718	798
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		33	-
Zmiany w kapitale obrotowym		1 574	1 216
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 949	1 216
<i>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(2 554)	(1 427)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1 486	567
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(34)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(600)	-
Otrzymane odsetki		22	6
Otrzymane dywidendy		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 646)	(889)
<i>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</i>			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(13)	(12)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(13)	(12)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		290	315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		521	206
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku		811	521

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy utworzony z zysku	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 kwietnia 2017 roku	10 000	-	(19)	2 391	(1 109)	11 263
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.04.2017 roku do 31.03/2018 roku						
Zysk netto za okres od 01.04.2017 roku do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	707	707
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.04.2017 roku do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-
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

KI Nieruchomości Sp. z o.o.

Roczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31.03.2018 r.

(w tys. PLN)

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy utworzony z zysku	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 31 marca 2016 roku	10 000	-	(19)	-	2 392	12 373
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.04.2016 roku do 31.03.2017 roku						-
Zysk netto za okres od 01.04.2016 roku do 31.03.2017 roku	-	-	-	-	(1 109)	(1 109)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.04.2016 roku do 31.03.2017 roku	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 109)	(1 109)
Podział wyniku	-	-	-	2 391	(2 391)	-
Stan na 31 marca 2017 roku	10 000	-	(19)	2 391	(1 108)	11 264

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 Jarosław Orlikowski Członek 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.

1.6. Zatwierdzenie do publikacji

Zarząd KI Nieruchomości Sp. z o.o. zatwierdził do publikacji niniejsze Sprawozdanie Finansowe sporządzone za rok 2017/2018 (okres od 01 kwietnia 2017 roku do 31 marca 2018 roku), dnia 21 września 2018 („Data Zatwierdzenia”).

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 2018 roku oraz zawiera:

- dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2017 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 2018 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 marca 2017 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”), jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych. 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., nr 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.

2.1.1. Standardy zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym jednostki za rok 2017/2018

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017/2018 rok:

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień – zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat – zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 12 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 – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2017/2018 rok.

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).
- MSSF 16 „Leasing” – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji – zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (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” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (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 MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą – zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych – zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (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 – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (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” – zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku 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. Zakres wpływu MSSF 9 został przedstawiony poniżej.

Według szacunków Spółki, implementacja standardu MSSF 9 nie będzie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 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 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie 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).

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.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

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.

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 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

3.2. Podstawa sporządzenia

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu, które wyceniane są do wartości godziwej. 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 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 dokonano w cenie nabycia wynikającej z oddzielnej transakcji. Po początkowym ujęciu, wyceny składników wartości niematerialnych dokonano w cenie nabycia po pomniejszeniu o umorzenie; czynnikiem pomniejszającym wycenę z zasady jest ponadto łączna kwota odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Czynniki te nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych z oznaczonym okresem użytkowania zostały zweryfikowane na koniec okresu sprawozdawczego. Zweryfikowany okres użytkowania wartości niematerialnych 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, wykorzystywanych w prezentowanych okresach, wynosi:

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

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

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły przesłanki utraty wartości innych składników wartości niematerialnych.

Składnik wartości niematerialnych 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. z wyjątkiem notebook'ów amortyzowanych metodą degresywną przy współczynniku deprecji równym 2.

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.

3.2.4. Nieruchomości inwestycyjne

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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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.

Są to przede wszystkim należności wynikające z prowadzonej przez Spółkę działalności obrotu i zarządzania wierzytelnościami.

Wartość księgowa należności odpowiada ich wartości godziwej.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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.

3.2.10. Kapitał podstawowy

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

3.2.11. Kapitał zapasowy (agio)

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

3.2.12. 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 19%, która według naszej najlepszej wiedzy będzie obowiązywała w roku, w którym rezerwa zostanie rozwiązana.

3.2.13. 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.

3.2.14. Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego w kwocie wymagającej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu emisji obligacji. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji są wyceniane na moment początkowego ujęcia w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Na dzień bilansowy wycena nastąpiła według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (w skorygowanej cenie nabycia) i dzielone wg terminu generowanego przepływu na część krótko i długoterminową.

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty, z zastosowaniem stawki 19%.

3.2.15. 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.

3.2.16. Przychody

Na przychody składają się:

- inne przychody ujmowane w dacie i kwocie ich wymagalności, pomniejszone o odpowiadające im inne koszty.

Przychody finansowe

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

3.2.17. Koszty ogólnego zarządu

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.

3.2.18. Pozostałe koszty działalności podstawowej

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

3.2.19. 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.

3.2.20. Zmiana zasad rachunkowości

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

3.2.21. Zmiany istotnych elementów polityki rachunkowości

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

3.2.22. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu 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 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.

3.2.23. Profesjonalny osąd

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 2017/18 (tj. za okres od 01 kwietnia 2017 roku do dnia 31 marca 2018 roku) sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają 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, dokonujący badania Roczne Sprawozdania Finansowego KI Nieruchomości sp. z o.o. za okres od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia 31 marca 2018 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

	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
		<i>niezbadane</i>
Przychody netto	2 837	1 720
Koszty innych przychodów	(1 106)	(1 695)
Razem	1 731	25
	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	53	67
Zużycie materiałów i energii	65	65
Usługi obce	292	177
Podatki i opłaty	143	258
Wynagrodzenia	137	300
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	6	2
Razem	696	872

7. Podatek dochodowy

7.1. Podatek dochodowy odniesiony na wynik finansowy

	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
Bieżący podatek dochodowy:		
Dotyczący roku bieżącego	-	-
	-	-
Odroczony podatek dochodowy:		
Dotyczący roku bieżącego	(345)	(294)
Razem	(345)	(294)
Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z działalności kontynuowanej	(345)	(294)

7.2. Podatek dochodowy odniesiony na wynik finansowy

	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 052	(814)
Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2017: 19%)	96	(155)
Efekt podatkowy przychodów niebędących przychodami według przepisów podatkowych	3	
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów według przepisów podatkowych	26	24
Strata podatkowa do rozliczenia		(83)
Odliczone darowizny		
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	(33)	
Koszty przejściowo niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	256	510
Koszty podatkowe niebędące kosztami księgowymi	(3)	(3)
Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik z działalności kontynuowanej	345	294

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:

	31/03/2018	31/03/2017
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	408	274
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	703	274
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	295	-
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	345	(294)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	640	295

Spółka stosuje ostrożnościowe podejście i tworzy aktywo na straty podatkowe do wysokości utworzonej rezerwy.

	31/03/2017	Zmiana stanu w rachunku zysków i strat	31/03/2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Strata podatkowa	408	(205)	203
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Razem	408	(205)	203

	31/03/2017	Zmiana stanu w rachunku zysków i strat	31/03/2018
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	703	(703)	-
Pozostałe	-	843	843
Razem	703	140	843

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 31.03.2018							
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
Stan na 31.03.2017							
Wartość bilansowa brutto	-	213	38	58	18	69	396
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	110	38	19	10	-	177
Wartość bilansowa netto	-	103	-	39	8	69	219

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	01.04.2017 – 31.03.2018	01.04.2016 – 31.03.2017
Stan na początek okresu	16 597	16 865
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia nieruchomości	2 554	1 427
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	(1 466)	(565)
Wyceny do wartości godziwej		-
Zwiększenia	832	-
Zmniejszenia	(119)	(1 130)
Stan na koniec okresu	18 398	16 597

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 dni bilansowe następująco:

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
Iłża, 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

Stan na 31.03.2017

Miejscowość	Rodzaj	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Słocina, powiat Rzeszów	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		286		286
Kędzierzyn-Koźle	Działka przemysłowa		782		782
Szymanowice	Nieruchomość gruntowa (zajazd)		1 647		1 647
Balice	Działka budowlana		591		591
Skalka	Nieruchomość gruntowa niezabudowana		5 605		5 605
Skarżysko-Kamienna	Nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu komercyjnym		1 934		1 934
Złotowo-(Mława)	ziemia rolna		184		184
Lublin	Lokale użytkowe		4 716		4 716
Czerwieńsk	Nieruchomości inwestycyjne		440		440
Mikołajki, ul. Kolejowa	Nieruchomości inwestycyjne		155		155
Piotrków Trybunalski, ul. Kwiatowa 27 - nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne		36		36
Czaplinek, Ostroróg	Nieruchomości inwestycyjne		124		124
Toruń, Dębowa Łąka, Łobdowo	Nieruchomości inwestycyjne		57		57
Ilża, Jedlanka Stara	Nieruchomości inwestycyjne		40		40
Nieruchomości razem		-	16 597	-	16 597

10. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	31/03/2018	31/03/2017
Od jednostek powiązanych	270	84
Od pozostałych jednostek	43	23
Należności z tytułu dostaw i usług, razem netto	313	305
Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem brutto	313	305

Należności krótkoterminowe pozostałe

Należności krótkoterminowe pozostałe	31/03/2018	31/03/2017
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek		
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	38	26
- z tytułu wadium	88	-
- z tytułu przejęcia nieruchomości	69	-
- z tytułu operacji finansowych		-
- inne		-
Należności pozostałe brutto, razem	194	26
Odpisy aktualizujące wartość należności pozostałych	-	-
Należności pozostałe netto, razem	194	26

11. Pozostałe aktywa finansowe

	31/03/2018	31/03/2017
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	600	-
Pozostałe aktywa finansowe razem	600	-

Na dzień 31 marca 2018 r. spółka posiada obligacje serii KI AB wyemitowane przez jednostkę powiązaną Kredyt Inkaso S.A. z terminem wykupu 29.09.2018 r. o wartości bilansowej 600 175,91 zł i wartości nominalnej 600 000,00 zł.

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31/03/2018	31/03/2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	811	521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	811	521

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):

	31/03/2018		31/03/2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	600	600	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	508	508	331	331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	811	811	521	521
Zobowiązania:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 786	7 786	6 068	6 068
Leasing finansowy	33	33	41	41

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 31.03.2018		
Aktywa:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	508	508
Aktywa razem	508	508
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	7 311	7 311

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.03.2017		
Aktywa:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	331	331
Aktywa razem	331	331
Zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6 068	6 068
Leasing finansowy	41	41
Zobowiązania razem (-)	6 109	6 109
Wartość godziwa netto	5 778	5 778

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
zawiazanie 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	31/03/2018	31/03/2017
Wobec jednostek powiązanych	2769	1 134
Wobec pozostałych jednostek	34	28
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, razem	2 803	1 162

17. Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe	31/03/2018	31/03/2017
Wobec jednostek powiązanych		-
- z operacji finansowych	-	-
- z tytułu nieruchomości	4 800	4 800
Wobec pozostałych jednostek, z tytułu:		
- wynagrodzeń	25	42
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	123	57
- inne	35	7
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, razem	4 983	4 906

18. Władze Spółki, kluczowy personel

W skład Zarządu na dzień 31 marca 2018 roku wchodził:

- 1) Wiceprezes Zarządu Jarosław Orlikowski.

19. Zmiany we władzach Spółki

W okresie od 1 kwietnia 2017 roku do 31 marca 2018 roku skład zarządu zmienił się.

Z dniem 1 maja 2018 roku z pełnienia funkcji Członka i Prezesa Zarządu KI Nieruchomości Sp. z o.o. został odwołany Pan Paweł Madejski.

Z dniem 15 listopada 2017 roku z pełnienia funkcji Członka Zarządu KI Nieruchomości Sp. z o.o. został odwołany Pan Piotr Podlowski.

W dniu 29 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało Pana Jarosława Orlikowskiego do pełnienia funkcji Wiceprezesa.

20. Umowy zawarte pomiędzy Emitentem 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.

	31/03/2018	31/03/2017 (niebadane)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	508	331
Krótkoterminowe aktywa finansowe	600	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	811	521
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	1 919	852

Przedstawione informacje na temat ryzyka kredytowego dotyczą stanu na dzień 31 marca 2018 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 miesiąca do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	508	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	811	-	-	-	-
Razem	1 319	-	-	-	-

Zobowiązania	kwota nominalu wg terminów płatności				
	do 1 miesiąca	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	od 4 miesiąca do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
Kredyty i pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	1	4	13	15	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 786	-	-	-	-
Razem	7 787	4	13	15	-

22.3. Ryzyko rynkowe: ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej dotyczy następujących instrumentów finansowych Spółki:

- środków pieniężnych
- zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

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

23. Informacje dodatkowe do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezgotówkowym

	Stan na 31/03/2016	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 31/03/2017
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	-	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	49	(12)	-	-	-	(4)	41
Razem	49	(12)	-	-	-	(4)	41

24. Transakcje z podmiotami powiązanymi i z kluczowym personelem**24.1. Transakcje handlowe**

	Przychody		Koszty	
	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017	01/04/2017- 31/03/2018	01/04/2016- 31/03/2017
KREDYT INKASO S.A.	444	410	83	28
FINSANO SPÓŁKA AKCYJNA	5	55	-	-
KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	300	300	-	-
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF.1	144	144	-	-
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SUBF.2	144	144	-	-
KREDYT INKASO INVESTMENTS BG EAD	-	2	-	-
KREDYT INKASO INVESTMENTS RO S.A.	-	1	-	-
LEGAL PROCESS ADMINISTRATION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	22	22	-	-
RAZEM	1 059	1 079	83	28

- 1) Przychody z wynajmu lokali, sprzętu: 471 tys. PLN
- 2) Przychody z tytułu umowy o zarządzanie i obrót wierzytelnościami: 588 tys. PLN
- 3) Koszty księgowo kadrowe świadczone przez jednostkę dominującą – Kredyt Inkaso S.A.: 47,9 tys. PLN
- 4) Czynsz wynajmu lokali od jednostki dominującej – 2,87 tys. PLN

24.2. Następujące stany występujące na koniec okresu sprawozdawczego

	Kwoty należne od stron powiązanych		Kwoty płatne na rzecz stron powiązanych	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
KREDYT INKASO S.A.	9	14	49	5
KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	214	11	1 385	569
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	15	30	1 335	561
FINSANO SPÓŁKA AKCYJNA	-	-	-	-
KREDYT INKASO INVESTMENTS BG EAD	12	12	-	-
KREDYT INKASO INVESTMENTS RO S.A.	17	17	-	-
LEGAL PROCESS ADMINISTRATION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	3	-	-	-
RAZEM	270	84	2 769	1 134

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 2017 roku do dnia 31 marca 2018 roku jest spółka Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie.

Stosowna umowa o badanie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania finansowego została zawarta w dniu 2 lipca 2018 roku, a jej przedmiotem jest przeprowadzenie badania rocznego sprawozdania finansowego KI Nieruchomości Sp. z o.o. za rok obrotowy od 1 kwietnia 2017 roku do dnia 31 marca 2018 roku.

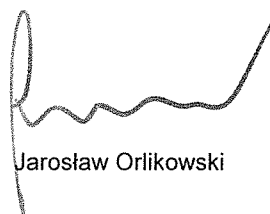
Wynagrodzenie z tytułu badania wynosi 34.675 netto PLN.

29. Zatrudnienie w Spółce

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

Warszawa, dnia 21 września 2018

Członek Zarządu



Jarosław Orlikowski

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Tomasz Jarzębowicz

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KI NIERUCHOMOŚCI 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 2017/2018:

- Działka położona w województwie małopolskim, w miejscowości Kurów - działka
- Krupski Młyn, w województwie tarnogórskim
- Lokal mieszkalny (3/4) w województwie dolnośląskim, powiat Dzierżoniowski, Świdnicka , 3 /4 – lokal mieszkalny
- Budynek usługowy – w województwie śląskim, powiat Częstochowski, Olsztyn, Zrębice I, Główna 8
- Nieruchomość położona w województwie pomorskim, powiat Starogardzki, Starogard Gdański, Dąbrówka, Starogardzka 5
- Lokal usługowy położony w województwie dolnośląskim, powiat Zgorzelecki, Zgorzelec, Poniatowskiego 23 A/2
- Lokal mieszkalny położony w województwie lubuskim, powiat Świebodziński, Zbąszynek, Zbąszynek, długa , 45 /9 kl. B
- Budynek usługowy położony we Wrześni
- Lokal mieszkalny położony w Koninie, Kotłowa , 2 /16
- Nowy Dwór w województwie kujawsko-pomorskim, powiat Golubsko-Dobrzyński, Kowalewo Pomorskie
- Dom w województwie dolnośląskim, Jelenia Góra, Stara Kamienica, Wojcieszyc 179
- Domek letniskowy położony w województwie dolnośląskim, powiat Kłodzki, Lewin Kłodzki, Dańczów, Dańczów nr 4C
- Dom położony w województwie skierniewickim, Słupia, Słupia 115
- Dom w Skrzyszowie

Nieruchomości sprzedane w roku obrotowym 2017/2018:

- Nieruchomość położona w województwie małopolskim, Zabierzów, Balice
- Nieruchomość położona w województwie mazowieckim, Mława, Szreńsk, Złotowo
- Nieruchomość położona w Piotrkowie Trybunalskim, Kwiatowa 27/17
- Nieruchomość położona w województwie Warmińsko-mazurskim, powiat Giżycki, Wydminy, Wydminy, Dworcowa 2 /27
- Nieruchomość położona w Toruniu, Dębowa Łąka
- Lokal mieszkalny położony w województwie lubuskim, powiat Świebodziński, Zbąszynek, Zbąszynek, Długa 45 /9 kl. B
- Dom położony w województwie dolnośląskim, Jelenia Góra, Stara Kamienica, Wojcieszyc 179,

- Dom w Skrzyszowie.

Spółka zamierza czerpać korzyści z wynajmu bądź odsprzedaży.

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

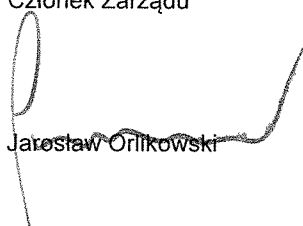
Na dzień bilansowy Spółka spłaciła wszystkie wyemitowane wcześniej obligacje.

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 21 września 2018 roku

Członek Zarządu



Jarosław Orlikowski