

**KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.  
UL. BUDOWLANA 3, KARTOSZYNO,  
KROKOWA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

**WRAZ  
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA  
I  
RAPORTEM Z BADANIA**

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A. ZA ROK OBROTOWY 2014 .....</b>	<b>5</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>5</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę .....	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy .....	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki .....	6
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>7</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>8</b>
1. Ocena systemu rachunkowości.....	8
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe .....	8
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego .....	8
4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki .....	9
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE .....</b>	<b>10</b>

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014**

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014**

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

### **Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie przy ulicy Budowlanej 3 (dalej „Spółka”), na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki wykazało na dzień bilansowy niepokryte straty z lat ubiegłych, przewyższające kapitał zapasowy oraz jedną trzecią kapitału zakładowego Spółki i nadwyżkę zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi. Zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu podjęcia uchwały o kontynuacji działalności Spółki. Do dnia wydania opinii uchwała w tej sprawie nie została podjęta. Niemniej w nocy 9.13 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki przedstawił podjęte działania, analizę sytuacji oraz informuje, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Spółki.

Wobec tego sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i nie zawiera korekt, które byłyby konieczne gdyby założenie było nieprawidłowe.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku było przedmiotem badania przez inny podmiot uprawniony, który z dniem 25 kwietnia 2014 roku wydał opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Piotr Świętochowski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 90039

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 19 marzec 2015 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI  
KORPORACJA BUDOWLNA DOM S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą Korporacja Budowlana Dom S.A. (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Kartoszyno, ul. Budowlana 3.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy VIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy w Gdańsk-Północ pod numerem KRS 0000024482.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 158.829.600,00 zł i dzielił się na 9.926.850 akcji o wartości nominalnej 16 zł każda. W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, pozostałego doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Małgorzata Dziegielewska – Członek Zarządu,
- Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu,
- Adam Stroniawski – Członek Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

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

Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 2.100.623,25 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony „Perfekta-Audytor” Sp. z o.o. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Zgromadzenie Wspólników zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 6 czerwca 2014 roku. Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekazaniu zysku na kapitał zapasowy.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 lipca 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 lipca 2014 roku.

**3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 21 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Świętochowskiego (nr ewidencyjny 90039) od 2 do 6 lutego 2015 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

**4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 19 marca 2015 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

### Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Przychody ze sprzedaży	898	741
Koszty działalności operacyjnej	(1 558)	(1 409)
Wynik na działalności operacyjnej	(465)	2 168
Zysk (strata) netto	(1 593)	2 101

### Podstawowe dane finansowe pochodzące z sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	140	12
Należności z tytułu dostaw i usług	167	179
Aktywa obrotowe	3 244	2 735
Suma aktywów	106 125	112 178
Kapitał (fundusz) własny	92 465	94 059
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	13 635	17 992
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	628	670
Suma zobowiązań i rezerw	13 660	18 119

### Wskaźniki rentowności i efektywności

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– rentowność sprzedaży	-52%	293%
– rentowność netto kapitału własnego	-2%	2%
– wskaźnik rotacji majątku	0,01	0,01
– wskaźnik rotacji należności w dniach	69	87
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	150	171
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	17	1

### Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	13%	16%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	87%	84%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	(10 391)	(15 256)
– wskaźnik płynności	0,24	0,15
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,23	0,15

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2014 następujących tendencji:

- spadek rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- wskaźnik rotacji majątku pozostał bez zmian,
- spadek rotacji należności oraz zobowiązań,
- wzrost rotacji zapasów,
- spadek zadłużenia Spółki,
- wzrost pokrycia majątku kapitałem własnym,
- wzrost kapitału obrotowego,

- wzrost wskaźnika płynności oraz podwyższonej płynności.

Zwracamy uwagę na informacje zawarte w nocie 9.13 do sprawozdania finansowego dotyczące ujemnego kapitału obrotowego netto. Na dzień bilansowy zobowiązania bieżące Spółki przekraczają aktywa obrotowe Spółki o kwotę 10.358 tys. zł. W ocenie Zarządu nie występuje zagrożenie utraty płynności finansowej Grupy.

### **III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE**

#### **1. Ocena systemu rachunkowości**

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

#### **2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe**

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 106.125.115,37 zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące stratę netto w kwocie 1.593.463,31 zł oraz ujemny całkowity dochód ogółem w kwocie 1.593.463,31 zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.593.344,75 zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 24.110,35 zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### **3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego**

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Rzeczowe aktywa trwałe

Na pozycję rzeczowych aktywów trwałych w Spółce składają się środki trwałe w kwocie 12.858,65 zł.

Inwestycje długoterminowe

Na pozycję inwestycji długoterminowych składają się udziały lub akcje w kwocie 100.129.305,72 zł

Zobowiązania

Specyfikację otrzymanych pożyczek wraz z opisem ich zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została ujawniona w notach objaśniających.

**4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki**

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

##### Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.

Piotr Świętochowski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 90039

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 19 marzec 2015 roku