

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Korporacja Budowlana Dom S.A.
za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.03.2016 r.



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Kartoszyo, 13 maja 2016 r.

Spis treści

I.	Podstawowe informacje	4
a)	Dane podstawowe	4
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności:	4
II.	Skład Grupy Kapitałowej	4
III.	Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	5
IV.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów	6
V.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	7
1.	Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy	7
2.	Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej	9
a)	Wskaźniki rentowności	9
b)	Wskaźniki płynności finansowej	9
VI.	Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy ...	9
VII.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	9
1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	9
a)	Ryzyko związane z celami strategicznymi	9
b)	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	9
c)	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi	10
d)	Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju	10
2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Grupa prowadzi działalność	10
a)	Ryzyko związane z podatkami	10
b)	Ryzyko ekonomiczne i polityczne	10
3.	Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk	10
a)	Ryzyko zmiany cen	10
b)	Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	11
c)	Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	11
d)	Ryzyko utraty płynności finansowej	11
4.	Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowych	11
VIII.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką	11

- IX. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji ... 12
- X. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji..... 12
- XI. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach..... 12
- XII. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok 12
- XIII. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 12
- XIV. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej..... 12
- XV. Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań 13
- XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe. 13

I. Podstawowe informacje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Korporacja Budowlana Dom S.A.”, „KB DOM”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Korporacja Budowlana Dom S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa KB DOM” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

a) Dane podstawowe

Nazwa (firma):	Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kartoszyño
Adres:	ul. Budowlana 3, Kartoszyño, 84-110 Krokowa
Numer telefonu:	+48 (58) 670 60 55
Numer faksu:	+48 (58) 670 60 55
Adres internetowy:	www.kbdom.pl
E – mail:	sekretariat@kbdom.eu
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	000024482

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności:

70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

II. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. jest Spółką Dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.03.2016 r.):

Lp.	Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Metoda konsolidacji	Wartość nominalna udziałów w tys. zł.	Procent posiadanego kapitału	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyño	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBDI Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%

*zależność pośrednia przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

AKTUALNA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.



➤ Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr rejestru KRS: 0000118855, REGON: 191688293. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności jest generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskich i produkcja prefabrykowanych elementów betonowych.

Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. prowadzi prace w charakterze generalnego wykonawcy i inwestora zastępczego na dużych projektach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Trójmieście, Warszawie, Żąbkach oraz Rumi. W segmencie prefabrykowanych elementów betonowych spółka posiada szeroką ofertę produktową począwszy od galanterii budowlanej (m.in. kostka brukowa, krawężniki, płyty drogowe) przez systemy kanalizacji deszczowej i prefabrykaty drogowe oraz kolejowe, wielkogabarytowe elewacje z betonu architektonicznego oraz prefabrykowane elementy dla budownictwa mieszkaniowego (ściany, stropy, schody). Produkty spółki zastosowane zostały m.in. przy budowie najbardziej wymagających technicznie projektów takich jak hala widowiskowo-sportowa Podium w Gliwicach, przebudowa Nabrzeża Szwedzkiego w Gdyni, Nabrzeża Szyprów na Martwej Wiśle w Gdańsku oraz Nabrzeża Oliwskiego, Nabrzeża Węglowego i Nabrzeża Administracyjnego w Gdańsku, a także przy budowie Europejskiego Centrum Solidarności w Gdańsku, Oxygen Parku w Warszawie, siedziby LPP w Gdańsku, InfoBoxu w Gdyni, PKM w Gdańsku, Autostrady A1, Galerii Bałtyckiej w Gdańsku, czy też Pomnika Gdynian Wyszędzonych w Gdyni.

➤ Cogilco Polonia Sp. z o.o.

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru KRS: 0000267370, REGON: 300413767. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Spółka na dzień dzisiejszy prowadzi działalność wspomagającą w stosunku do działalności Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. zajmując się m.in. sprzedażą pozaklasowych prefabrykatów betonowych.

➤ KBDI Sp. z o.o.

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru: 0000386446. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Spółka jest podmiotem powołanym w celu uczestnictwa w projektach inwestycyjnych Grupy Korporacja Budowlana Dom.

W I kwartale 2016 r. nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

III. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Aktualny skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu :

- Pani Małgorzata Dziągiewska – Członek Zarządu
- Pan Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu
- Pan Adam Stroniawski – Członek Zarządu

Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia raportu :

- Pan Peter Behnke – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Władimir Czumakow – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jerzy Kamiński – Członek Rady Nadzorczej (powołany w dniu 29.01.2016 r.)
- Pan Jerzy Kotkowski – Członek Rady Nadzorczej (powołany w dniu 29.01.2016 r.)
- Pan Henryk Torbicki – Członek Rady Nadzorczej

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

IV. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów

Na dzień 13.05.2016 r., zgodnie z posiadanymi przez Spółkę ostatnimi zawiadomieniami przesłanymi przez Akcjonariuszy, następujące podmioty posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

- Wysokość kapitału zakładowego, a zarazem kapitału wpłaconego: **158.829.600 zł**
- Wartość nominalna jednej akcji po rejestracji: **16 zł**
- Liczba wyemitowanych akcji: **9.926.850 sztuk**
- Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji: **9.926.850 głosów**

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2015	Liczba akcji nabytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2016	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	3 149 189			3 149 189	31,72%	3 149 189	31,72%
COMPENSA TU Na Życie S.A.	902 850			902 850	9,10%	902 850	9,10%
Zandell Holdings Limited	866 000			866 000	8,72%	866 000	8,72%
Pan Władimir Czumakow	690 215			690 215	6,95%	690 215	6,95%
PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (NEPTUN - FIZAN)	528 361			528 361	5,32%	528 361	5,32%

➤ Zarząd

Imię i Nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2015	Liczba akcji nabytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2016	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Małgorzata Dziegielewska	700			700	0,01%	700	0,01%
Rafał Jakóbiak	10 355			10 355	0,10%	10 355	0,10%
Adam Stroniawski	3 775			3 775	0,04%	3 775	0,04%

➤ Rada Nadzorcza

Imię i Nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2015	Liczba akcji nabytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do dnia przekazania raportu	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2016	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Peter Behnke	83 818			83 818	0,84%	83 818	0,84%
Władimir Czumakow	690 215			690 215	6,95%	690 215	6,95%

V. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

1. Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy

Wyszczególnienie	31.03.2016r.		31.12.2015r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	31.03.2016r. /31.12.2015r.
AKTYWA					
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)	104 737	70,26%	105 057	74,89%	(0,30%)
Wartość firmy	81 432	54,63%	81 432	58,05%	
Inne wartości niematerialne	127	0,09%	130	0,09%	(2,31%)
Rzeczowe aktywa trwałe	20 676	13,87%	21 081	15,03%	(1,92%)
Nieruchomości inwestycyjne	801	0,54%	801	0,57%	
Aktywa finansowe	3	0,00%	3	0,00%	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 589	1,07%	1 538	1,10%	3,32%
Pozostałe aktywa trwałe	109	0,07%	72	0,05%	51,39%
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	44 335	29,74%	35 231	25,11%	25,84%
Zapasy	3 252	2,18%	3 269	2,33%	(0,52%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 933	23,43%	27 847	19,85%	25,45%
Inne aktywa finansowe	1 629	1,09%	1 629	1,16%	
Bieżące aktywa podatkowe	272	0,18%	125	0,09%	117,60%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 249	2,85%	2 361	1,68%	79,97%
AKTYWA RAZEM	149 072	100,00%	140 288	100,00%	6,26%
PASYWA					
I. Kapitał własny razem	96 698	64,87%	96 245	68,61%	0,47%
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	96 698	64,87%	96 245	68,61%	0,47%
Kapitał podstawowy	158 830	106,55%	158 830	113,22%	
Akcje własne	(1 457)	(0,98%)	(1 457)	(1,04%)	
Kapitał zapasowy i rezerwy	13	0,01%	13	0,01%	
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	(61 141)	(41,01%)	(61 246)	(43,66%)	(0,17%)
Niepodzielony wynik finansowy	453	0,30%	105	0,07%	331,43%
II. Zobowiązania długoterminowe	3 588	2,41%	3 179	2,27%	12,87%
Rezerwy	14	0,01%	14	0,01%	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	114	0,08%	179	0,13%	(36,31%)
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	3 460	2,32%	2 986	2,13%	15,87%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	48 786	32,73%	40 864	29,13%	19,39%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43 513	29,19%	37 488	26,72%	16,07%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 969	1,32%	1 947	1,39%	1,13%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	1 763	1,18%	558	0,40%	215,95%
Krótkoterminowe rezerwy	1 361	0,91%	714	0,51%	90,62%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	180	0,12%	157	0,11%	14,65%
PASYWA RAZEM	149 072	100,00%	140 288	100,00%	6,26%
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,74	0,01%	9,70	0,01%	0,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,74	0,01%	9,70	0,01%	0,00

Wyszczególnienie	01.01.2016r. do 31.03.2016r.		01.01.2015r. do 31.03.2015r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	31.03.2016r. /31.03.2015r.
I. Przychody	33 069	100,00%	29 299	100,00%	12,87%
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	33 040	99,91%	29 067	99,21%	13,67%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29	0,09%	232	0,79%	(87,50%)
II. Koszt własny sprzedaży	30 643	92,66%	27 400	93,52%	11,84%
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	30 619	92,59%	27 175	92,75%	12,67%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	24	0,07%	225	0,77%	(89,33%)
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 426	7,34%	1 899	6,48%	27,75%
Koszty sprzedaży	185	0,56%	231	0,79%	(19,91%)
Koszty ogólnego zarządu	772	2,33%	902	3,08%	(14,41%)
Pozostałe przychody operacyjne	97	0,29%	291	0,99%	(66,67%)
Pozostałe koszty operacyjne	769	2,33%	156	0,53%	392,95%
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	797	2,41%	901	3,08%	(11,54%)
Przychody finansowe	12	0,04%	214	0,73%	(94,39%)
Koszty finansowe	31	0,09%	198	0,68%	(84,34%)
V. Zysk (strata) brutto	778	2,35%	917	3,13%	(15,16%)
Podatek dochodowy	325	0,98%	208	0,71%	56,25%
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	453	1,37%	709	2,42%	(36,11%)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					
VII. Zysk (strata) netto za okres	453	1,37%	709	2,42%	(36,11%)
VIII. Inne całkowite dochody					
IX. Całkowity dochód za okres	453	1,37%	709	2,42%	(36,11%)
Zysk za okres przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	453	1,37%	709	2,42%	(36,11%)
Całkowity dochód przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	453	1,37%	709	2,42%	(36,11%)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	0,05	0,00%	0,07	0,00%	(36,11%)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	0,05	0,00%	0,07	0,00%	(36,11%)

W analizowanym okresie 01.01.2016 r. – 31.03.2016 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom wypracowała przychody w wysokości 33 069 tys. zł przy zysku brutto ze sprzedaży na poziomie 2 426 tys. zł istotnie poprawiając tym samym wyniki z analogicznego okresu roku 2015, kiedy wartości te wyniosły odpowiednio 29 299 tys. zł oraz 1 899 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży osiągnięty został przede wszystkim na realizowanych przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., w charakterze Inwestora Zastępczego i Generalnego Wykonawcy, inwestycjach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Trójmieście, Żąbkach, Rumi, oraz na terenie Warszawy (łącznie zysk brutto ze sprzedaży z tej linii biznesowej wyniósł 1 787 tys. zł przy przychodach na poziomie 30 278 tys. zł.) Wpływ na poziom przychodów i zysku brutto ze sprzedaży miała również działalność w zakresie prefabrykacji, w ramach której w analizowanym okresie Grupa wypracowała 2 593 tys. zł przychodów i 578 tys. zł zysku brutto ze sprzedaży (przy czym należy mieć na uwadze, że wyniki tej linii biznesowej istotnie obciążają koszty amortyzacji - zysk brutto ze sprzedaży przed uwzględnieniem amortyzacji wyniósł 880 tys. zł). Utrzymany został pozytywny trend w zakresie wzrostu rentowności prowadzonej działalności - marża brutto ze sprzedaży wyniosła w analizowanym okresie ponad 7,3 %, natomiast w okresie porównawczym ukształtowała się na poziomie 6,5% (wpływ na ten wzrost miał m.in. segment prefabrykacji, w ramach którego wypracowano najwyższy w ostatnich latach poziom rentowności tj. 34 % na poziomie marży brutto ze sprzedaży skorygowanej o amortyzację).

Grupa konsekwentnie prowadzi racjonalną politykę w zakresie kosztów bieżących - pomimo wzrostu przychodów o ok. 13 % koszty ogólnego zarządu i sprzedaży uległy zmniejszeniu z poziomu 1 133 tys. zł w I kwartale 2015 r. do 957 tys. zł w I kwartale 2016 r., a ich udział w przychodach ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniósł 2,9 % i ukształtował się na niższym poziomie niż w analogicznym okresie ubiegłego roku (3,9%). Analizując poszczególne poziomy zyskowności należy również mieć na względzie wysoki poziom amortyzacji (434 tys. zł), która obciąża wyniki Grupy. Dodatkowy negatywny wpływ na wyniki wypracowane w I kwartale 2016r. miało zawiązanie rezerwy w wys. 716 tys. zł, która wykazana została w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”. Bez uwzględnienia ww. operacji księgowej również wynik na działalności operacyjnej, jak i zysk netto ukształtowały się na istotnie wyższym poziomie niż w analogicznym okresie 2015 roku i wyniosły odpowiednio 1 513 tys. zł i 1 169 tys. zł.

2. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej

a) Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	Formuła	01.01.2016r. do 31.03.2016r.	01.01.2015r. do 31.03.2015r.
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{aktywa ogółem}}$	0,30%	0,08%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{kapitały własne}}$	0,47%	0,11%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	1,37%	0,36%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.+amort.} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	3,72%	4,42%

b) Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.03.2016r.	31.12.2015r.
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr. - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,91	0,86
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{ak. obr. - zapasy - kr. rmk - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,78	0,72
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,08	0,08

VI. Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy

W pierwszym kwartale 2016 r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wyniki Grupy nie wystąpiły.

VII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

a) Ryzyko związane z celami strategicznymi

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Grupy zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Grupy zależne są od zdolności do wypracowania i skutecznego wdrożenia długoterminowej strategii działania. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywach krótkoterminowej oraz długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.

b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu obrotów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- inflację;
- wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych;

- zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką;
- wzrost kosztów finansowania;
- wzrost kosztów materiałów i surowców używanych w produkcji;
- wzrost kosztów usług podwykonawców.

Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Grupa nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku prowadzoną działalnością zostaną uzyskane przez Grupę ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód i pozwoleń lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

d) Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju

Nie można wykluczyć, iż w przyszłości Grupa w celu zrealizowania planowanych działań i dalszego rozwoju prowadzonej działalności potrzebować będzie dodatkowych środków obrotowych, pozyskanych np. poprzez emisję akcji lub zaciągnięcie kredytu bankowego. Nie ma jednak pewności, że działania podejmowane przez Grupę w tym okresie okażą się skuteczne. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Grupa prowadzi działalność

a) Ryzyko związane z podatkami

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest nadal za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

3. Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk

a) Ryzyko zmiany cen

Grupa Korporacja Budowlana Dom tak jak i inne podmioty funkcjonujące na rynku narażona jest na zmianę cen usług oraz materiałów. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa podejmuje działania umożliwiające szybkie zakontraktowanie poszczególnych zakresów prac na prowadzonych inwestycjach oraz dostaw materiałów. Dodatkowo w zdecydowanej większości umów zawieranych przez Grupę z podwykonawcami wynagrodzenie ustalone jest w formie ryczałtu, w efekcie czego ryzyko zmian cen jest po stronie usługodawców/dostawców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Należy również mieć na uwadze, że w przypadku materiałów budowlanych zmiana

cen jest częściowo neutralizowana poprzez dywersyfikację prowadzonej przez Grupę działalności (Korporacja Budowlana Dom jest zarówno nabywcą, jak i dostawcą materiałów wykorzystywanych w sektorze budowlanym).

b) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy. Możliwe jest również wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut. Grupa na chwilę obecną nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. W odniesieniu do ryzyka wahań kursów wymiany walut Grupa nie stosuje innych, poza naturalnym hedgingiem, instrumentów zabezpieczających. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

c) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Grupa każdorazowo przed zawarciem umowy dokonuje weryfikacji wiarygodności danego Klienta w celu zminimalizowania ryzyka nieotrzymania należnego wynagrodzenia. Dodatkowo część należności objęta jest polisą ubezpieczeniową umożliwiającą uzyskanie odszkodowania w przypadku kłopotów finansowych Klientów. Ponadto Grupa na bieżąco monitoruje prognozowane przepływy pieniężne podejmując z odpowiednim wyprzedzeniem, jeżeli jest to konieczne, działania w celu pozyskania finansowania realizacji prowadzonych inwestycji. Opisane powyżej działania pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

d) Ryzyko utraty płynności finansowej

Zgodnie z informacją zamieszczoną w punkcie powyżej, Grupa w ramach zarządzania płynnością finansową na bieżąco monitoruje przepływy pieniężne oraz analizuje sytuację finansową Klientów, co wraz ze stosowanym ubezpieczeniem należności pozwala minimalizować ryzyko utraty płynności finansowej.

4. Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowych

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

VIII. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką

Szczegółowe zestawienie sprzedaży według grup rodzajowych i rynków przedstawiają noty do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentujące wielkość przychodów oraz segmentację działalności według branż, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne.

Głównymi odbiorcami usług świadczonych przez Grupę Korporacja Budowlana Dom w okresie od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.03.2016 r. były następujące podmioty :

- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. – 8 518 tys. zł
- Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. – 7 788 tys. zł
- JHM DEVELOPMENT S.A. – 3 791 tys. zł
- Polnord Sopot II Sp. z o.o. – 3 510 tys. zł

W analizowanym okresie głównym dostawcą usług Grupy Korporacja Budowlana Dom była spółka Fabet – Konstrukcje Sp. z o.o., która wygenerowała przychody ze sprzedaży na rzecz Grupy w wysokości 10 012 tys. zł.

IX. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

W dniu 12.01.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Wykonawca”). Przedmiotem umowy jest wykonanie części prac budowlanych na realizowanym przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., w charakterze inwestora zastępczego projekcie mieszkaniowym zlokalizowanym w Żąbkach koło Warszawy. Z tytułu realizacji Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 11 100 000 zł netto.

X. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

W analizowanym okresie I kwartału 2016 r. w Grupie nie wystąpiły transakcje zawierane między podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

XI. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

W analizowanym okresie spółki z Grupy nie zawarły umów kredytowych oraz umów pożyczek z podmiotami zewnętrznymi. Korporacja Budowlana Dom S.A. nie zaciągała kredytów bankowych oraz nie udzielała i nie otrzymywała poręczeń oraz gwarancji.

XII. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Grupa nie publikowała prognozy wyników finansowych.

XIII. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Korporacja Budowlana Dom S.A. poprzez spółkę Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. koncentruje swoją działalność na świadczeniu usług generalnego wykonawstwa, które w oparciu o już zawarte oraz aktualnie negocjowane kontrakty gwarantuje stabilność przychodów i zysków oraz generuje dodatnie przepływy pieniężne. Wpływ na możliwość pozyskiwania kolejnych kontraktów i zdolność do zwiększania przychodów i zysków będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w sektorze deweloperskim i budowlanym.

XIV. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

- a. W dniu 14.01.2015 r. w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła ugodę z niemieckim kontrahentem Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH (dalej: Wessel) w sprawie wyroku sądowego dotyczącego trwającego od 2008 r. sporu sądowego. Spółka nie zmieniając swojej oceny stanu faktycznego i jednocześnie oceniając szanse na uzyskanie korzystnego dla siebie wyroku w sporze toczonym z niemieckim kontrahentem przed sądem niemieckim zawarła przedmiotową ugodę celem ostatecznego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz definitywnego zakończenia prowadzonego sporu. Zgodnie z treścią zawartej ugody Spółka zobowiązana była uiścić na rzecz Wessel kwotę 860 000 Euro w ratach do 30.06.2015 r. oraz wycofać złożoną apelację od otrzymanego w dniu 31.10.2014 r. wyroku zasądzonego na rzecz Wessel kwotę 5 115 548,15 Euro wraz z odsetkami (8%) od dnia 15.04.2010 r. oraz zapłatę kwoty w wysokości 3 272,09 Euro wraz z odsetkami (5%) liczonymi od dnia 11.04.2009 r. (łącznie ponad 7 mln Euro). W związku z zawarciem przedmiotowej ugody i z chwilą jej zrealizowania, strony ugody zrezygnują z wszelkich wzajemnych roszczeń. W analizowanym okresie Spółka zrealizowała wszystkie postanowienia ugody, natomiast pismem z dnia 14.01.2016 r. druga strona złożyła wniosek do sądu w Itzehoe o nadanie klauzuli wykonalności wydanemu w pierwszej instancji wyrokowi jednocześnie dochodząc stwierdzenia nieważności

zawartej ugody. Sąd w Itzehoe w dniu 19.01.2016 r. uznał się niewłaściwym dla rozstrzygnięcia kwestii skuteczności zawartej ugody i przekazał sprawę do rozpoznania sądowi w Szlezwiku. W ocenie Spółki stanowisko Wessel jest całkowicie bezzasadne i wniosek ten potwierdzony został przez kancelarie prawne współpracujące ze Spółką, jednocześnie Spółka podjęła stosowne kroki prawne w analizowanej sprawie.

- b. W dniu 14.04.2015 r. Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. powzięła informacje, iż Sąd Apelacyjny w Gdańsku, V Wydział Cywilny, w wyniku złożonej apelacji przez Capital Partners S.A. z siedzibą w Warszawie, stwierdził nieważność dwóch uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 27.06.2012 r. tj.: uchwały nr 3 w sprawie wyboru Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz uchwały nr 6 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2011. Spółka po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia decyzji sądowej wniosła skargę kasacyjną.

XV. Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji Spółki zostały zamieszczone w Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

- a. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. otrzymała pisma z dnia 18.04.2016 r. informujące o wypowiedzeniu zawartych w dniu 04.12.2015 r. ze spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Zamawiający”) dwóch umów na realizację przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o., w charakterze Inwestora Zastępczego, wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z podziemną halą garażową w Warszawie w dzielnicy Wilanów, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2015 z dnia 04.12.2015 r. Wypowiedzenia zostały złożone przez Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia. Jako podstawę każdego z wypowiedzeń wskazano niezłożenie zabezpieczenia należytego i terminowego wykonania przedmiotu umowy oraz uznanie przez Zamawiającego ustalonego wynagrodzenia za nierynkowe. Wypowiedzenie umów będzie miało wpływ na wysokość przychodów i marżę generowaną przez Grupę Kapitałową Korporacji Budowlanej Dom. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. uznaje otrzymane wypowiedzenia za bezpodstawne i złożone z naruszeniem postanowień zawartych umów.
- b. W dniu 05.04.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Przedsiębiorstwo Budowlane "GRANIT" Sp. z o.o. z siedzibą w Kartuzach („Wykonawca”), w związku z czym suma wartości umów zawartych pomiędzy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., a Wykonawcą, w okresie ostatnich 12 miesięcy, wyniosła łącznie 14 158 992,06 zł netto i przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 05.04.2016 r. („Umowa”). W ramach Umowy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zleciła wykonanie części prac budowlanych na realizowanym projekcie mieszkaniowym obejmującym budowę pięciu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Kowalach koło Gdańska. Z tytułu realizacji Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 058 992,06 zł netto.

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Małgorzata Dziegielewska

Rafał Jakóbiak

Adam Stroniewski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu