

# **Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.  
sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**



**KBDOM**  
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Kartoszyño, 20 marca 2017 r.

## Spis treści

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	8
III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	10
V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia .....	11
1. Informacje ogólne.....	11
a) Podstawowe dane Spółki dominującej: .....	11
b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej według Europejskiej Klasyfikacji Działalności .....	11
2. Skład Grupy Kapitałowej.....	11
3. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. ....	12
a) Rada Nadzorcza .....	12
b) Zarząd .....	12
4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego.....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	13
a) Profesjonalny osąd .....	13
b) Ważne oszacowania i założenia .....	13
c) Szacunki .....	13
d) Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów.....	14
e) Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	14
6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	15
7. Oświadczenie o zgodności .....	15
8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF .....	15
a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2016.....	15
b) Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie .....	16
c) Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE) .....	16
9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych .....	17
10. Wybrane dane finansowe .....	18
11. Sezonowość działalności.....	18
12. Segmenty działalności.....	18
a) Dane za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. ....	19
b) Dane za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. ....	20
13. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	20
14. Korekta błędu .....	20
15. Istotne zasady rachunkowości .....	20
15.1. Zasady konsolidacji .....	20

15.2.	Kontrakty długoterminowe .....	21
15.3.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	21
15.4.	Aktywa niematerialne.....	22
15.5.	Utrata wartości aktywów.....	23
15.6.	Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe.....	23
15.7.	Utrata wartości aktywów finansowych .....	26
15.8.	Zapasy .....	27
15.9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	27
15.10.	Środki pieniężne .....	28
15.11.	Rozliczenia międzyokresowe .....	28
15.12.	Kapitał podstawowy .....	28
15.13.	Rezerwy na zobowiązania.....	28
15.14.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	29
15.15.	Leasingi .....	29
15.16.	Przychody ze sprzedaży .....	30
15.17.	Podatek odroczony .....	30
15.18.	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe.....	31
15.19.	Zysk netto na akcje .....	31
15.20.	Wartość firmy .....	31
VI.	Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania .....	32
1.	Przychody i koszty .....	32
a)	Przychody ze sprzedaży produktów.....	32
b)	Koszt własny sprzedaży.....	33
c)	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych .....	33
d)	Pozostałe przychody operacyjne .....	33
e)	Pozostałe koszty operacyjne.....	34
f)	Przychody finansowe .....	34
g)	Koszty finansowe .....	35
h)	Koszty świadczeń pracowniczych.....	35
2.	Podatek dochodowy .....	35
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego .....	35
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody.....	36
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans.....	37
3.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	38
4.	Dywidendy wypłacone .....	38
5.	Wartość firmy .....	38
6.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	39
a)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.....	39
b)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.....	40
7.	Nieruchomości inwestycyjne .....	41

8. Zapasy .....	42
a) Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela .....	42
b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy.....	43
9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	43
10. Inne aktywa finansowe .....	44
11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	45
12. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia .....	45
13. Kapitał podstawowy .....	45
a) Wartość nominalna akcji .....	45
b) Prawa akcjonariuszy .....	46
c) Skład akcjonariatu .....	46
14. Akcje własne .....	46
15. Kapitał zapasowy i rezerwy .....	46
16. Wartość księgowa na jedną akcję .....	47
17. Rezerwy .....	47
a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. ....	47
b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. ....	47
18. Świadczenia pracownicze .....	47
a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	47
b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy .....	48
c) Płatności na bazie akcji .....	48
19. Długoterminowe zobowiązania handlowe.....	48
20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe.....	48
21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe .....	49
22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	49
23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....	50
24. Ocena płynności finansowej .....	50
25. Zobowiązania i aktywa warunkowe .....	50
26. Zobowiązania inwestycyjne .....	50
27. Udzielone i otrzymane poręczenia.....	50
28. Sprawy sądowe .....	51
29. Informacje o podmiotach powiązanych.....	51
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. ....	52
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. ....	52
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2016 r. ....	52
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2015 r. ....	52
30. Znaczący akcjonariusz .....	53
31. Podmioty powiązane osobowo.....	53
32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu .....	53
33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	53

34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej .....	53
35. Instrumenty finansowe .....	53
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r. ....	53
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2015 r. ....	54
c) Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów: .....	54
d) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych .....	54
36. Hierarchia wartości godziwej .....	55
37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	55
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym .....	55
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym .....	56
c) Zarządzanie ryzykiem płynności .....	58
d) Zarządzanie ryzykiem rynkowym .....	59
e) Ryzyko zmiany cen .....	59
f) Ryzyko błędów szacunków .....	60
38. Struktura zatrudnienia .....	60
39. Wynagrodzenie audytora .....	61
40. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	61

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>I. Przychody</b>	VI.1.a)	<b>140 218</b>	<b>134 451</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		140 113	134 096
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		105	355
<b>II. Koszt własny sprzedaży</b>	VI.1.b)	<b>130 259</b>	<b>127 652</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		130 160	127 317
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		99	335
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>9 959</b>	<b>6 799</b>
Koszty sprzedaży		790	970
Koszty ogólnego zarządu		3 809	4 218
Pozostałe przychody operacyjne	VI.1.d)	873	1 277
Pozostałe koszty operacyjne	VI.1.e)	10 228	564
<b>IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(3 995)</b>	<b>2 324</b>
Przychody finansowe	VI.1.f)	1 201	225
Koszty finansowe	VI.1.g)	314	277
<b>V. Zysk (strata) brutto</b>		<b>(3 108)</b>	<b>2 272</b>
Podatek dochodowy	VI.2.	3 432	2 167
<b>VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(6 540)</b>	<b>105</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto za okres</b>		<b>(6 540)</b>	<b>105</b>
<b>VIII. Inne całkowite dochody</b>			
<b>IX. Całkowity dochód za okres</b>		<b>(6 540)</b>	<b>105</b>
Zysk (strata) za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(6 540)	105
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(6 540)	105
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,66)	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,66)	0,01

W analizowanym okresie: 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom wypracowała przychody w wysokości 140 218 tys. zł przy zysku brutto ze sprzedaży na poziomie 9 959 tys. zł istotnie poprawiając tym samym wyniki z analogicznego okresu roku 2015, kiedy wartości te wyniosły odpowiednio 134 451 tys. zł oraz 6 799 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, Łodzi, Olsztynie, Żyrardowie oraz na terenie Warszawy. Łączny zysk brutto ze sprzedaży z tej linii biznesowej wyniósł 8 655 tys. zł przy przychodach na poziomie 128 723 tys. zł.

Wpływ na sumę przychodów oraz zysku brutto ze sprzedaży miała również działalność w zakresie prefabrykacji elementów betonowych, w ramach której w analizowanym okresie Grupa osiągnęła przychody w wysokości 10 680 tys. zł, co oznacza wzrost przychodów w stosunku do analogicznego okresu 2015 r. na poziomie 21 % (8 825 tys. zł).

W efekcie utrzymany został pozytywny trend w zakresie wzrostu rentowności prowadzonej działalności przez Grupę Kapitałową KB DOM. Marża brutto ze sprzedaży wyniosła w analizowanym okresie 7,1 %, wobec 5,1% w okresie porównywalnym.

Grupa konsekwentnie prowadzi racjonalną politykę w zakresie kosztów bieżących - pomimo wzrostu przychodów koszty ogólnego zarządu i sprzedaży uległy zmniejszeniu z poziomu 5 188 tys. zł odnotowanego w 2015 r. do 4 599 tys. zł w okresie 2016 r., zaś ich udział w przychodach ze sprzedaży obniżył się z 3,9% w 2015 r. do 3,3 % w 2016 r.

Analizując poszczególne poziomy zyskowności należy także mieć na względzie wysoki poziom amortyzacji (1 729 tys. zł), która obciąża wyniki Grupy.

W analizowanym okresie Grupa dokonała przeglądu aktywów związanych z działalnością prowadzoną na terenie Rosji oraz aktywa podatkowego utworzonego od strat podatkowych wygenerowanych w szczególności przez KB DOM SA w latach ubiegłych. Kierując się zasadą ostrożności i zgodnie z zaleceniem audytora Grupa podjęła decyzję o utworzenie odpisów aktualizujących w łącznej wysokości 9 103 tys. zł, w tym kwota 7 117 tys. zł dotyczy częściowego odpisu należności od spółki „Europejska Dolina 2” Sp. z o.o. (odpis został utworzony do wysokości wartości zabezpieczenia rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego na 690 215 szt. akcji KB DOM SA o wartości na dzień 31.12.2016 r. 1 995 tys. zł), natomiast kwota 1 986 tys. zł związana jest ze spisaniem wartości aktywa podatkowego. Grupa prowadzi obecnie działania mające na celu zmianę modelu funkcjonowania na rynku rosyjskim i w efekcie doprowadzenie do zwrotu należnych kwot. Odpisanie aktywa podatkowego związane jest z ostrożną oceną możliwości wykorzystania strat podatkowych w świetle obecnie funkcjonującego modelu biznesowego Grupy KB DOM (dochodowa działalność operacyjna skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o., natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) oraz wprowadzonych w ostatnim czasie zmian legislacyjnych w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych.

Pomijając skutki w/w operacji księgowych, zarówno wynik na działalności operacyjnej, jak i zysk netto ukształtowały się na istotnie wyższym poziomie, niż w analogicznym okresie 2015 roku, i wyniosły odpowiednio: 3 122 tys. zł i 2 562 tys. zł w 2016 r. oraz 2 324 tys. zł i 105 tys. zł w 2015 r.

Grupa prowadzi działania w kierunku dalszego rozwoju prowadzonej działalności, w tym dywersyfikacji Klientów w segmencie generalnego wykonawstwa i pozyskania kontraktów o wysokim potencjale rentowności, w szczególności związanych z eksportem produktów Grupy na rynki skandynawskie.

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>AKTYWA</b>			
<b>I. Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>		<b>100 080</b>	<b>105 057</b>
Wartość firmy	VI.5.	81 432	81 432
Inne wartości niematerialne		81	130
Rzeczowe aktywa trwałe	VI.6.	17 729	21 081
Nieruchomości inwestycyjne	VI.7.	801	801
Aktywa finansowe		1	3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1 538
Pozostałe aktywa trwałe		36	72
<b>II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		<b>47 248</b>	<b>35 231</b>
Zapasy	VI.8.	2 198	3 269
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.9.	42 042	27 847
Inne aktywa finansowe	VI.10.	1 280	1 629
Bieżące aktywa podatkowe		184	125
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.11.	44	2 361
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	VI.12.	1 500	
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>147 328</b>	<b>140 288</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>I. Kapitał własny razem</b>		<b>87 705</b>	<b>96 245</b>
Kapitał podstawowy	VI.13.	158 830	158 830
Akcje własne	VI.14.	(1 457)	(1 457)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.15.	13	13
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(63 141)	(61 246)
Niepodzielony wynik finansowy		(6 540)	105
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>7 096</b>	<b>3 179</b>
Rezerwy	VI.17.	18	14
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		317	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	VI.20.	463	179
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	VI.19.	6 298	2 986
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>52 527</b>	<b>40 864</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.21.	42 730	37 488
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.22.	7 242	1 947
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI.23.	1 868	558
Krótkoterminowe rezerwy	VI.17.	434	714
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		253	157
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>147 328</b>	<b>140 288</b>
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	9,04	9,70
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	9,04	9,70



III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2016 r.</b>	<b>158 830</b>	<b>(1 457)</b>	<b>13</b>	<b>(61 141)</b>	<b>96 245</b>
Wynik za okres				(6 540)	(6 540)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				<b>(6 540)</b>	<b>(6 540)</b>
Pozostałe				(2 000)	(2 000)
<b>Na dzień 31.12.2016 r.</b>	<b>158 830</b>	<b>(1 457)</b>	<b>13</b>	<b>(69 681)</b>	<b>87 705</b>

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2015 r.</b>	<b>158 830</b>	<b>(1 457)</b>	<b>78 886</b>	<b>(139 998)</b>	<b>96 261</b>
Wynik roku				105	105
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				<b>105</b>	<b>105</b>
Korekty				(120)	
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			(78 873)	78 873	
Pozostałe				(1)	
<b>Na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>158 830</b>	<b>(1 457)</b>	<b>13</b>	<b>(61 141)</b>	<b>96 245</b>

IV. Skonsolidowane sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b><u>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u></b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>(3 108)</b>	<b>2 272</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>(4 164)</b>	<b>91</b>
Amortyzacja	1 729	1 668
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	191	97
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(4)	
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 034	51
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(16 841)	(4 480)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	1 071	(426)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	6 651	3 502
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 529	118
Zmiana stanu rezerw	(270)	(216)
Podatek dochodowy zapłacony	(224)	(224)
Inne korekty	(30)	1
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>	<b>(7 272)</b>	<b>2 363</b>
<b><u>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u></b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>19</b>	<b>1 325</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	18	19
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 300
Sprzedaż aktywów finansowych		6
Odsetki otrzymane	1	
<b>II. Wydatki</b>	<b>264</b>	<b>2 112</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	264	812
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		1 300
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>	<b>(245)</b>	<b>(787)</b>
<b><u>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u></b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>5 546</b>	<b>2</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	5 546	2
<b>II. Wydatki</b>	<b>349</b>	<b>634</b>
Spląty kredytów i pożyczek		89
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	263	536
Zapłacone odsetki	86	9
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b>	<b>5 197</b>	<b>(632)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(2 320)</b>	<b>944</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 361</b>	<b>1 417</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>41</b>	<b>2 361</b>

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	41	2 360
Lokaty krótkoterminowe		1
<b>Razem</b>	<b>41</b>	<b>2 361</b>

Różnica pomiędzy środkami pieniężnymi wykazywanymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a środkami pieniężnymi wykazywanymi w rachunku przepływów pieniężnych wynika z zarachowanych różnic kursowych w wysokości 3 tys. zł.

## V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia

### 1. Informacje ogólne

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 wskazane w pkt. 2 poniżej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy i obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2016 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2015 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015 r.

Zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

#### a) Podstawowe dane Spółki dominującej:

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
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	0000024482

#### b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej 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.

W okresie sprawozdawczym Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

Czas trwania Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2016 r. jest nieoznaczony.

### 2. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.12.2016 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.

W analizowanym okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie nie nastąpiły zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacja Budowlana Dom S.A. z innymi podmiotami.

### 3. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.

#### a) Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią wspólną kadencję. W przypadku rezygnacji Członka lub Członków Rady Nadzorczej skutkującej zmniejszeniem ilości Członków Rady Nadzorczej poniżej 5 osób, Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w terminie miesiąca od daty zmniejszenia się liczby Członków Rady Nadzorczej poniżej 5 osób.

➤ Na dzień 01.01.2016 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Peter Behnke – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Władimir Czumakow – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Torbicki – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2016 r.:

- w dniu 29.01.2016 r. Pan Jerzy Kamiński został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki
- w dniu 29.01.2016 r. Pan Jerzy Kotkowski został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki
- w dniu 27.06.2016 r. Pan Jerzy Kotkowski został odwołany z pełnionej funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki
- w dniu 27.06.2016 r. Pani Dagmara Gorzelana - Królikowska została powołana do składu Rady Nadzorczej Spółki
- w dniu 10.10.2016 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Jerzemu Kamińskiemu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej obecnej kadencji.

➤ Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego tj. 20.03.2017 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Jerzy Kamiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Peter Behnke – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Władimir Czumakow – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Dagmara Gorzelana - Królikowska – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Torbicki – Członek Rady Nadzorczej

#### b) Zarząd

➤ Zasady działania Zarządu, w tym zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia.

Zarząd Spółki składa się z co najmniej 1, a co najwyżej 5 Członków Zarządu: Prezesa, Wiceprezesów i pozostałych Członków Zarządu. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Kadencja Członka Zarządu trwa 3 lata. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Członek Zarządu zgodnie z art. 370 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz pkt. 2.3 i 2.4 regulaminu Zarządu Spółki może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą.

Zarząd pracuje wg uchwalonego regulaminu Zarządu określającego organizację Zarządu i sposób prowadzenia spraw Spółki. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu. Uchwały Zarządu są podejmowane na posiedzeniach i zapadają większością głosów obecnych, chyba że Statut Spółki lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie obiegowym. Uchwała zostaje podjęta z chwilą złożenia na niej podpisów przez większość Członków Zarządu.

W stosunkach prawnych pomiędzy Spółką i Członkami Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. W zakresie prawa do podjęcia decyzji o emisji akcji lub wykupie akcji obowiązują przepisy KSH i Statut Spółki.

- Na dzień 01.01.2016 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:
  - Pani Małgorzata Dziegielewska – Członek Zarządu
  - Pan Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu
  - Pan Adam Stroniawski – Członek Zarządu
  
- Zmiany w składzie Zarządu w 2016 r.:
  - w dniu 23.06.2016 r. Pan Adam Stroniawski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu
  - w dniu 26.06.2016 r. Pani Małgorzata Dziegielewska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu
  - w dniu 06.07.2016 r. Członek Rady Nadzorczej - Pani Dagmara Gorzelana - Królikowska została oddelegowana przez Radę Nadzorczą do czasowego wykonywania obowiązków Prezesa Zarządu Spółki na okres nie dłuższy niż 3 miesiące
  - w dniu 10.10.2016 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do składu Zarządu Spółki na okres 3 – letniej kadencji Pana Marcina Raszka, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.
  
- Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego tj. 20.03.2017 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:
  - Pan Marcin Raszka - Prezes Zarządu
  - Pan Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu

#### 4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20.03.2017 r.

#### 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

##### a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w Skonsolidowanym sprawozdaniu, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania.

##### b) Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Na dzień bilansowy Spółka Dominująca Korporacja Budowlana Dom S.A. jest powodem oraz pozwany w kilku postępowaniach sądowych. Wpływ tych postępowań został uwzględniony w niniejszym Skonsolidowanym sprawozdaniu przez utworzenie odpowiednich rezerw. Sporządzając Skonsolidowane sprawozdanie Spółka każdorazowo bada szanse i ryzyka związane w prowadzonych postępowaniach sądowymi i stosownie do rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Zawsze jednak istnieje ryzyko, iż sąd wyda wyrok odmienny od przewidywań spółek i utworzone rezerwy okażą się niewystarczające lub niewspółmiernie wysokie w stosunku do rzeczywistych wyników postępowań.

##### c) Szacunki

Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

#### **Oszacowanie odpisów aktualizujących (Nota nr VI.9.)**

Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

#### **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota nr VI.2)**

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

#### **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Noty nr VI.17., VI.28.)**

Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwany w postępowaniach sądowych. Sporządzając Skonsolidowane sprawozdanie, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

#### **Utrata wartości aktywów**

Zgodnie z MSR 36 Spółki z Grupy przeprowadziły testy z tytułu utraty wartości dla udziałów w jednostkach zależnych, aktywów trwałych i aktywów niematerialnych według stanu na dzień 31.12.2016 r. Przeprowadzone testy wymagały oszacowania wartości użytkowej segmentów w oparciu o przyszłe przepływy pieniężne generowane przez te segmenty, które następnie przy zastosowaniu stopy dyskontowej zostały skorygowane do wartości bieżącej. W wyniku przeprowadzonych testów Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących.

- d) Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Zmiany wielkości szacunkowych z poszczególnych tytułów opisano w notach objaśniających poniżej.

- e) Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W analizowanym okresie Grupa dokonała przeglądu aktywów związanych z działalnością prowadzoną na terenie Rosji oraz aktywa podatkowego utworzonego od strat podatkowych wygenerowanych w szczególności przez KB DOM SA w latach ubiegłych. Kierując się zasadą ostrożności i zgodnie z zaleceniem audytora Grupa podjęła decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących w łącznej wysokości 9 103 tys. zł, w tym kwota 7 117 tys. zł dotyczy częściowego odpisu należności od spółki „Europejska Dolina 2” Sp. z o.o. (odpis został utworzony do wysokości wartości zabezpieczenia rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego na 690 215 szt. akcji KB DOM SA o wartości 1 995 tys. zł na dzień 31.12.2016 r.), natomiast kwota 1 986 tys. zł związana jest ze spisaniem wartości aktywa podatkowego. Grupa prowadzi obecnie działania mające na celu zmianę modelu funkcjonowania na rynku rosyjskim i w efekcie doprowadzenie do zwrotu należnych kwot. Odpisanie aktywa podatkowego związane jest z ostrożną oceną możliwości wykorzystania strat podatkowych w świetle obecnie funkcjonującego modelu biznesowego Grupy KB DOM (dochodowa działalność operacyjna skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o., natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) oraz wprowadzonych w ostatnim czasie zmian legislacyjnych w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych.

## 6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane wg. wartości godziwej. Skonsolidowane sprawozdanie jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy (Nota nr VI. 24).

## 7. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

## 8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

### a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2016

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2016:

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24.11.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18.12.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 02.12.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23.11.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 18.12.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 r. lub po tej dacie),

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15.12.2015 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy w analizowanym okresie kończącym się dnia 31.12.2016 r.

- b) Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** – zatwierdzony w UE w dniu 22.11.2016 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. 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 22.09.2016 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),

- c) Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 20.03.2017 r. 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 01.01.2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 16 „Leasing”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2019 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1.01.2018 r. lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 r. lub po tej dacie).



- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, w/w nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie) zawiera zasady, które zastąpią większość obecnych szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów (w szczególności MSR 18 Przychody i MSR 11 Umowy o usługę budowlaną). Nowy standard regulujący przychody jest bardziej uszczegółowiony i restrykcyjny od dotychczasowych wytycznych (m.in. jednostki będą stosować pięciostopniowy model aby określić moment i wysokość przychodów), co za tym idzie wprowadza nowe wyzwania rachunkowo – księgowo. Grupa nie dokonała oszacowania wpływu opisywanych zmian na sprawozdanie finansowe.

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 Grupy 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.

## 9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej i spółek zależnych jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą Skonsolidowanego sprawozdania jest polski złoty (PLN).

### ➤ Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych na EURO:

Wyszczególnienie	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,4240	4,2615
Kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie przyjęty do obliczenia poszczególnych pozycji z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	4,3757	4,1848
Kurs najwyższy w okresie	4,4405	4,2652
Kurs najniższy w okresie	4,2684	4,0337

## 10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży	140 218	134 451	32 045	32 129
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 959	6 799	2 276	1 625
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(3 995)	2 324	(913)	555
Zysk (strata) brutto	(3 108)	2 272	(710)	543
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 540)	105	(1 495)	25
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(6 540)	105	(1 495)	25
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa trwałe	100 080	105 057	22 622	24 653
Aktywa obrotowe	47 248	35 231	10 680	8 267
Zobowiązania długoterminowe	7 096	3 179	1 604	746
Zobowiązania krótkoterminowe	52 527	40 864	11 873	9 589
Kapitał własny	87 705	96 245	19 825	22 585
Kapitał zakładowy	158 830	158 830	35 902	37 271
Aktywa/Pasywa razem	147 328	140 288	33 302	32 920

## 11. Sezonowość działalności

Sektor budownictwa, w którym działa Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom S.A. charakteryzuje zjawisko sezonowości sprzedaży. Największe przychody ze sprzedaży Grupa realizuje w okresie wiosna – jesień (tj. w szczycie sezonu budowlanego), natomiast niższe przychody Grupa uzyskuje w sezonie zimowym, kiedy w głównej mierze warunki atmosferyczne utrudniają wykonywanie prac. Zauważalne w ostatnich latach zmiany klimatyczne oraz rozwój technologiczny w sektorze budownictwa powodują, że wskazana powyżej sezonowość branży jest coraz mniej odczuwalna.

## 12. Segmenty działalności

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych. Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie (Zarząd), który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Do każdego segmentu prowadzona jest odrębna ewidencja sprzedaży, kosztu własnego oraz przypisane są aktywa i pasywa bezpośrednio związane z danym segmentem. Wynikiem segmentu jest wynik na poziomie zysku (straty) brutto ze sprzedaży. Jednocześnie Grupa informuje, że nie sporządza informacji na temat przepływu środków pieniężnych w poszczególnych segmentach działalności.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski świadcząc usługi Generalnego Wykonawcy i Inwestora Zastępczego oraz produkując i sprzedając prefabrykowane elementy betonowe.

### Grupa Korporacja Budowlana Dom wyodrębnia następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacja elementów betonowych.

Ponadto w ramach segmentu generalnego wykonawstwa dokonany został podział ze względu na podział terytorialny prowadzonej działalności (kraj i export). W zakresie segmentu generalnego wykonawstwa Grupa osiąga przychody w związku z realizacją projektów budowlanych (przede wszystkim osiedli mieszkaniowych) na zlecenie Klientów. Segment prefabrykacji betonowej generuje przychody z tytułu sprzedaży gotowych (prefabrykowanych) elementów betonowych (produkty standardowe jak i realizowane zgodnie z indywidualnymi zamówieniami Klientów). Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na terenie Polski zostały wypracowane z tytułu usług świadczonych w przeważającej części na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Polnord S.A. Aktualnie Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. realizuje trzy kontrakty o łącznej wartości ponad 62,7 mln zł netto na rzecz klientów spoza Grupy Kapitałowej Polnord S.A. Zarząd prowadzi zintensyfikowane działania w celu dalszej dywersyfikacji bazy klientów.

Inne rodzaje działalności, które miałyby znaczący wpływ na sytuację finansową i zostałyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym w analizowanym okresie nie wystąpiły.

Głównymi odbiorcami (klienci, dla których sprzedaż przekroczyła wartość 10% przychodów) usług świadczonych przez Grupę Korporacja Budowlana Dom w okresie od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. były następujące podmioty :

- Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. – 41 873 tys. zł
- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. – 25 427 tys. zł
- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. – 18 165 tys. zł
- Polnord Sopot II Sp. z o.o. – 16 327 tys. zł

Łącznie przychody z Grupy Polnord wyniosły 116 349 co stanowi 83 % przychodów ogółem.

Wyżej wskazane podmioty są podmiotami zależnymi od Polnord S.A., będącego akcjonariuszem spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.

➤ Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

a) Dane za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Export			
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>129 023</b>		<b>10 380</b>	<b>815</b>	<b>140 218</b>
Przychody międzysegmentowe	(300)		300		
<b>Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>128 723</b>		<b>10 680</b>	<b>815</b>	<b>140 218</b>
Wynik segmentu	8 655		1 226	78	9 959
Przychody z tytułu odsetek					
Koszty z tytułu odsetek					
Amortyzacja wg. segmentu	62		1 207	302	1 571
<b>Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji</b>	<b>8 716</b>		<b>2 433</b>	<b>380</b>	<b>11 529</b>
<b>Dane na dzień 31.12.2016 r.</b>					
Aktywa segmentu	114 857		23 881	8 590	147 328
Nakłady inwestycyjne segmentu	24		137	103	264

b) Dane za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Export			
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>116 301</b>	<b>8 599</b>	<b>8 572</b>	<b>979</b>	<b>134 451</b>
Przychody międzysegmentowe	(253)		253		
<b>Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2015 - 31.12.2015</b>	<b>116 048</b>	<b>8 599</b>	<b>8 825</b>	<b>979</b>	<b>134 451</b>
Wynik segmentu	5 803	542	856	(402)	6 799
Przychody z tytułu odsetek					
Koszty z tytułu odsetek					
Amortyzacja wg segmentu	38		1 392	238	1 668
<b>Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji</b>	<b>5 841</b>	<b>542</b>	<b>2 248</b>	<b>164</b>	<b>8 795</b>
<b>Dane na dzień 31.12.2015 r.</b>					
Aktywa segmentu	94 396	8 776	22 892	14 224	140 288
Nakłady inwestycyjne segmentu	209		450	428	1 087

### 13. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

### 14. Korekta błędów

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca korekta błędów.

### 15. Istotne zasady rachunkowości

Rokiem obrotowym dla Spółek z Grupy jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

#### 15.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Korporacji Budowlanej Dom S.A. i jej jednostek zależnych za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 r. oraz zawiera dane porównawcze sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2015 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami Grupy zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Spółka z tytułu swojego zaangażowania w inną jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Sprawowanie władzy może również mieć miejsce w sytuacji, gdy jednostka dominująca nie posiada ponad połowy liczby głosów w jednostce zależnej.

## 15.2. Kontrakty długoterminowe

Grupa jest stroną kontraktów długoterminowych, które mają charakter umów o usługę budowlaną, czyli umów, których przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne pod względem projektowym, technologicznym lub ze względu na ich funkcję użytkową czy ostateczne przeznaczenie lub sposób użytkowania.

**Umowy o usługę budowlaną mogą być formułowane na dwa sposoby:**

- Umowa w cenach stałych jest to umowa o usługę budowlaną, w której wykonawca zgadza się na stałą cenę lub na stałą stawkę umowną za wybudowaną jednostkę produkcji; w niektórych przypadkach umowa może zawierać klauzulę umożliwiającą podniesienie ceny.
- Umowa koszt plus jest to umowa o usługę budowlaną, na podstawie której wykonawcy są zwracane określone koszty, powiększone o ustalony procent tych kosztów lub o stałą opłatę.

Przychody i koszty związane z umową o usługę budowlaną ujmuje się jako przychody i koszty odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na koniec okresu sprawozdawczego. Zgodnie z metodą stopnia zaawansowania przychody z umowy są ujmowane w zyskach lub stratach, jako przychody w tym okresie, w którym wykonane zostały odpowiednie prace wynikające z umowy o usługę budowlaną. Koszty umowy są ujmowane w zyskach lub stratach jako koszty tego okresu, w którym wykonane zostały prace, do których koszty te się odnoszą. Jednak każda przewidywana nadwyżka łącznych kosztów umowy nad łącznymi przychodami z tytułu umowy jest ujmowana w pełnej wartości jako koszt w okresie, kiedy została zidentyfikowana.

Aktualizacje wyceny kontraktów według metody stopnia zaawansowania przeprowadzane są z częstotliwością kwartalną.

Stan zaawansowania realizacji umowy określa się poprzez ustalenie proporcji kosztów umowy poniesionych z tytułu prac wykonanych do danego momentu w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy wynikających z aktualnego globalnego budżetu kosztów. Uwzględniane są jedynie te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac.

**Przykładem kosztów umowy, których nie należy w tym celu uwzględniać, są:**

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce realizacji projektu lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas budowy - za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy oraz
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Manager projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

**Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług, przewidywany całkowity koszt jej wykonania, lub wynik umowy nie może być na koniec okresu sprawozdawczego ustalony w sposób wiarygodny, to:**

- przychody powinny być ujęte wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne,
- koszty umowy powinny być ujęte jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Natomiast bez względu na zastosowany sposób ustalania przychodów na wynik finansowy jednostki wpływają przewidywane straty związane z wykonaniem usługi objętej umową.

## 15.3. Rzeczowe aktywa trwałe

**Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:**

- które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do użytkowania innym podmiotom na podstawie umowy najmu, lub w celach administracyjnych oraz
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres obrotowy.

Początkowe ujęcie składnika środków trwałych (środków trwałych w budowie) następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wartość podlegająca amortyzacji jest ceną nabycia lub kosztem wytworzenia danego składnika aktywów, pomniejszoną o wartość rezydualną tego składnika. Spółka na dzień przejścia na MSSF wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych dokonywane są przy zastosowaniu metody odzwierciedlającej tryb konsumowania przez jednostkę korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów – możliwymi do zastosowania metodami są:

- metoda liniowa przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności,
- metoda naturalna zgodna z jego rzeczywistym zużyciem, a tym samym ilością wykonanej pracy,
- metoda degresywna przy zastosowaniu współczynników.

Spółka stosuje metodę liniową i degresywną.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte nieodpłatnie w drodze decyzji administracyjnej traktowane jest jako leasing operacyjny zgodnie z definicją umowy leasingowej zawartej w MSSF 17, a opłaty z tego tytułu ujmuje się jako koszty okresu metodą liniową. Nie ujawnia się w takiej sytuacji aktywów ani zobowiązań z tego tytułu, poza bieżącymi zobowiązaniami z tytułu opłaty za dany okres.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia a w następnych okresach obrachunkowych podlega ocenie czy nie nastąpiły przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości, a następnie obejmowana jest ewentualnym odpisem aktualizującym.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji.

**Grupa stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:**

<b>Grupa</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Stawka</b>
grupa 0	grunty i prawo wieczystego użytkowania	1% - 2%
grupa I	budynki i lokale (w tym inwestycje w obce środki trwałe)	2,5 % - 4,5 %
grupa II	obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 % - 4,5 %
grupa III	kotły i maszyny energetyczne	5 % - 7 %
grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	5 % - 30 %
grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	5 % - 50 %
grupa VI	urządzenia techniczne	4,5 % - 20 %
grupa VII	środki transportu	7 % - 25 %
grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	5 % - 50 %

Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych środków trwałych jest przez spółkę weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych. Zmiana metody amortyzacji zostaje ujęta jako zmiana wartości szacunkowych.

Środki trwałe w budowie to zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

#### 15.4. Aktywa niematerialne

Składnik aktywów niematerialnych jest możliwym do zidentyfikowania niepieniężnym składnikiem aktywów, niemającym postaci fizycznej, będącym w posiadaniu jednostki gospodarczej w celu wykorzystania w produkcji lub dostarczeniu dóbr lub świadczenia usług, lub w celu oddania do odpłatnego użytkowania osobom trzecim lub w celach związanych z działalnością administracyjną jednostki. Aktywo niematerialne identyfikujemy, gdy:

- jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów niematerialnych,
- istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia wartości danego składnika aktywów niematerialnych (składnik posiada cenę nabycia lub koszt wytworzenia albo inną wartość, którą można wiarygodnie określić).

Początkowe ujęcie składnika aktywów niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Koszt wytworzenia składnika aktywów niematerialnych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki aktywów niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych aktywów niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności.

Nie amortyzuje się:

- aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania,
- wartości firmy nabytej w wyniku transakcji połączenia jednostek.

Odpisy amortyzacyjne od składników aktywów niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących okresów:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Znaki towarowe	Nieokreślony czas użytkowania
Oprogramowanie komputerowe	20 %
Pozostałe prawa majątkowe	50%

Oszacowany okres ekonomicznej użyteczności i metoda amortyzacji podlegają weryfikacji na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian szacunków rozlicza się prospektywnie.

#### 15.5. Utrata wartości aktywów

Z trwałą utratą wartości mamy do czynienia w sytuacjach, kiedy istnieje duże prawdopodobieństwo, że wykazywany w księgach jednostki składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W sytuacjach takich spółka dokonuje, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpisu aktualizującego, w wysokości nadwyżki bilansowej danego składnika aktywów nad jego wartością odzyskiwalną, odpowiadającą wyższej z wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub jego wartości użytkowej.

**Oszacowanie wartości użytkowej danego składnika aktywów uwzględnia następujące elementy:**

- szacunkową prognozę przyszłych przepływów pieniężnych, które zgodnie z oczekiwaniami, jednostka może uzyskać z tytułu danego składnika aktywów,
- oczekiwania dotyczące ewentualnych zmian kwot lub terminów wystąpienia powyższych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wartość pieniądza w czasie odzwierciedloną przez bieżącą wolną od ryzyka stopę procentową,
- wpływ niepewności związanej z naturą danego składnika aktywów na jego cenę oraz
- inne czynniki, takie, jak brak płynności, które uczestnik rynku może odzwierciedlić w wycenie wartości przyszłych przepływów pieniężnych, jakie jednostka oczekuje uzyskać z danego składnika aktywów.

W przypadku grupy aktywów stanowiących ośrodek wypracowujący środki pieniężne ewentualny odpis aktualizujący odnosi się proporcjonalnie do udziału wartościowego możliwych do zidentyfikowania aktywów.

#### 15.6. Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe

**Aktywa finansowe dzieli się na cztery kategorie:**

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki udzielone i należności własne Spółki,
- dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy kiedy są one przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu to:

- instrumenty pochodne (z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowych lub wyznaczonych będących efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi);
- inne pozycje, które powstały lub zostały nabyte w celach handlowych (w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie);
- część portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków.

Składnik aktywów finansowych może zostać wyznaczony jako wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wynik. Zysk lub strata ujęte w wynik obejmują wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane od aktywów finansowych i są wykazywane na linii pozostałe przychody lub koszty finansowe.

#### **Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz ustalonym terminem wymagalności (np. aktywa finansowe dłużne), nabyte przez jednostkę, względem których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

#### **Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności to aktywa finansowe, nie będące instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, inne niż aktywa finansowe wyznaczone przez jednostkę jako dostępne do sprzedaży, bądź przeznaczone do obrotu bądź wyceniane w wartości godziwej przez wynik. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Różnica jest wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe. W przypadku gdy różnica pomiędzy wyceną w skorygowanej cenie nabycia, a wyceną w kwocie wymagającej zapłaty nie ma istotnego wpływu na cechy jakościowe sprawozdania finansowego, pożyczki i należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.



### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to wszystkie aktywa, nie będące instrumentami pochodnymi, wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie uwzględnione w powyższych kategoriach, np.: spółka może klasyfikować jako takie niektóre inwestycje w akcje lub instrumenty dłużne.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, nie potrącając kosztów transakcji, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny poprzez inne całkowite dochody, z wyjątkiem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych. Dywidendy wynikające z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie kiedy powstaje prawo do ich otrzymania.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejściu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

#### **Zobowiązania finansowe dzieli się na dwie kategorie:**

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu lub wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### **Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:**

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

#### **Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy na moment początkowego ujęcia, jeżeli:**

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrz; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmuje się w wynik. Zysk lub strata ujęty w wyniku obejmuje wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i jest wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub w razie konieczności, w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

#### 15.7. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

##### ➤ Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. dla instrumentów opartych o stałą stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu, a dla instrumentów opartych o zmienną stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej podczas ostatniej aktualizacji stopy rynkowej).

Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące.

Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

##### ➤ Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowaną przy zastosowaniu metod najbardziej adekwatnych dla danego typu składnika aktywów, w tym poprzez odniesienie do podobnych instrumentów kapitałowych.

Raz rozpoznany odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych wg ceny nabycia nie podlega odwróceniu.

##### ➤ Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty

kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksiegowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat, w wartości nieprzekraczającej wartości aktywa obliczonej bez uwzględnienia utraty wartości.

#### 15.8. Zapasy

Zapasy są to aktywa, które są przeznaczone są do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, są w trakcie produkcji przeznaczonej na sprzedaż, mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Towary oraz materiały bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg zasady pierwsze weszło – pierwsze wyszło.

Produkcja w toku w ciągu roku obrotowego jest wyceniana według cen materiałów bezpośrednich powiększonych o koszt robocizny bezpośredniej, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji, poniesione przy przetwarzaniu materiałów na gotowe dobra.

Wyroby gotowe w ciągu roku obrotowego wyceniane są według technicznego kosztu wytworzenia. Przy kalkulacji technicznego kosztu wytworzenia przyjmuje się, że koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych uznaje się za istotne, gdy poziom niewykorzystania wynosi więcej niż 20%. Założenie takie wynika ze specyfiki działalności grupy. Po przekroczeniu tej wielkości koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych obciążają bezpośrednio koszty okresu.

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania. Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty, możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów pomniejszonej o wszelkie koszty konieczne do zakończenia produkcji oraz koszty doprowadzenia zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy (tj. koszty sprzedaży, marketingu itp.). Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu

Na dzień bilansowy Spółka sporządza analizę zapasów wolno-rotujących oraz analizę okresu zalegania zapasów w magazynie w podziale na poszczególne indeksy. Na podstawie tych informacji Spółka dokonuje odpisu aktualizującego w wysokości odpowiadającej ocenie ryzyka utraty wartości zapasu.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych dokonane w związku z utratą ich wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast według cen nabycia albo zakupu albo kosztów wytworzenia – zalicza się do kosztu własnego sprzedaży.

#### 15.9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Odpis ujęty zostaje w rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia nieściągalności należności

Do należności krótkoterminowych, jako należności z tytułu dostaw i usług zalicza się kaucje gwarancyjne zatrzymane przez odbiorców, w przypadku gdy zostaną rozliczone w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te, za względu na inny okres zapadalności niż należność główna są ewidencjonowane na osobnym koncie księgowym. Ewidencja kaucji gwarancyjnych musi pozwolić na jednoznaczne przypisanie ich do konkretnych kontraktów oraz na rozdzielenie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej. Jednostka ujmuje tu także należności z tytułu zaliczek udzielonych dostawcom.

#### 15.10. Środki pieniężne

Przez środki (aktywa) pieniężne rozumie się aktywa w ustalonej lub możliwej do wyznaczenia kwocie, mające postać pieniędzy oraz jednostek pieniężnych krajowych i pozostałych, zarówno w gotówce jak i na rachunku bankowym oraz чеки i weksle obce.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, depozyty (lokaty) krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy oraz inne instrumenty o wysokim stopniu płynności.

Środki pieniężne wycenia się w ich wartości nominalnej. W przypadku środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, wartość nominalna obejmuje doliczone przez bank na koniec okresu sprawozdawczego odsetki, które stanowią przychody finansowe.

#### 15.11. Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem, rozgraniczane są przychody i koszty dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny.

Rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów, w sprawozdaniu finansowym prezentowane są odpowiednio jako należności krótkoterminowe. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów prezentuje się w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Należne przychody z kontraktów wynikają z rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. W przypadku, gdy księgową wartość przychodu rozpoznanego na danym kontrakcie budowlanym przewyższa kwotę zafakturowanych przychodów, różnica ta jest księgowana w pozycji „Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów”.

Niewykonane prace zafakturowane są związane z rozliczeniami kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. W przypadku, gdy księgową wartość przychodu rozpoznanego na danym kontrakcie budowlanym jest niższa niż kwota zafakturowanych przychodów, różnica wykazywana jest w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

#### 15.12. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Jednostki Dominującej.

#### 15.13. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania, jakie wynikają z przeszłych zdarzeń, ale których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwę należy utworzyć, gdy na spółce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwy tworzy się również na przyszłe zobowiązania spowodowane restrukturyzacją, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny oszacować wartość tych przyszłych zobowiązań, przy czym stosowaną decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd.

W przypadku gdy jednostka gospodarcza oczekuje, że nastąpi zwrot części lub całości wydatków objętych rezerwą, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, zwrot taki ujmuje się jako oddzielny składnik aktywów, tylko wtedy jednakże, gdy zwrot ten jest praktycznie pewny. Koszt związany z jakąkolwiek rezerwą prezentuje się w rachunku zysków i strat po odliczeniu wszelkich uzyskanych zwrotów wydatku. Jeżeli wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, rezerwy dyskontuje się stopą nie zawierającą wpływu podatku, odzwierciedlającą tam gdzie to możliwe specyficzne ryzyka dotyczące tego zobowiązania. W przypadku, gdy rezerwa jest dyskontowana, zwiększenie rezerwy w wyniku upływu czasu ujmuje się jako koszt finansowania zewnętrznego.

Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych tworzone są jedynie w Spółkach, w których powyższy obowiązek wynika z obowiązujących przepisów prawa, funkcjonującego zakładowego systemu wynagradzania, zbiorowego układu pracy lub innych umów zawartych z pracownikami.

Kwotę rezerwy na odprawy emerytalne ustala się za pomocą metod prognozowanych uprawnień jednostkowych. Rezerwy na odprawy emerytalne wyliczane są na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na koniec każdego okresu sprawozdawczego na podstawie faktycznej ilości dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie oraz powiększona o ilość dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich.

#### 15.14. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe to zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o charakterze inwestycyjnym zalicza się do pozostałych zobowiązań krótkoterminowych. Ponadto pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, kaucje gwarancyjne zatrzymane dostawcom (podwykonawcom) z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania usługi. Kaucje te, ze względu na inny okres zapadalności niż należność główna są ewidencjonowane na osobnym koncie księgowym. Ewidencja kaucji gwarancyjnych musi pozwolić na jednoznaczne przypisanie ich do konkretnych kontraktów oraz na rozdzielenie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej.

Otrzymane lub należne środki na rzecz innych podmiotów, również o charakterze niepieniężnym, z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości ewidencjonowane są, jako zobowiązania krótkoterminowe. Zalicza się tutaj głównie zaliczki na poczet przyszłej usługi, które zostaną rozliczone do 12 miesięcy od daty bilansowej.

#### 15.15. Leasingi

Umowa leasingowa jest to umowa, na mocy której w zamian za opłatę lub serię opłat, leasingodawca przekazuje leasingobiorcy prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres.

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

Leasing operacyjny spełniający, co najmniej jeden warunek leasingu finansowego traktowany jest, jako leasing finansowy.

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Klasyfikacji leasingu dokonuje się na dzień rozpoczęcia leasingu, w oparciu o treść ekonomiczną umowy, nie zaś o jej formę prawną. W przypadku klasyfikacji leasingu jako finansowy, przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Jednostki (leasingobiorcy) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Zasady amortyzacji przedmiotu leasingu są jednakowe z zasadami stosowanymi przy amortyzacji podlegających amortyzacji własnych aktywów Jednostki.

#### 15.16. Przychody ze sprzedaży

Przychody ujmuje się tylko wtedy, jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych związanych z przeprowadzoną transakcją jest prawdopodobne.

Momentem sprzedaży usługi jest jej wykonanie i odbiór przez kontrahenta. Momentem sprzedaży towarów i materiałów jest ich dostarczenie i przekazania prawa własności odbiorcy.

Przychody z tytułu długoterminowych usług budowlanych, ujmuje się na podstawie wyliczonego stopnia zaawansowania robót. Stan zaawansowania robót liczony jest stosunkiem kosztów poniesionych do kosztów planowanych. W pozycji „Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług” wykazuje się więc również przychody niezafakturowane, a dotyczące danego okresu obrotowego, wyliczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

Jeżeli na świadczenie usług składa się niedająca się dokładnie określić liczba działań wykonywanych w określonym przedziale czasu, ze względów praktycznych przychody ujmuje się w oparciu o metodę liniową (równomiernie) na przestrzeni danego okresu, o ile nie istnieją dowody na to, że inna metoda w lepszy sposób zobrazuje stopień zaawansowania realizacji. W przypadku otrzymania z góry środków pieniężnych stanowiących zapłatę za świadczenie usług za określony w umowie okres, Spółka dokonuje rozliczeń otrzymanych środków zgodnie z warunkami umowy w korespondencji z pozycją biernych rozliczeń międzyokresowych.

Przychody z tytułu najmu rozpoznawane są liniowo przez okres trwania umowy najmu, niezależnie od kwot faktycznie zafakturowanych przez jednostkę, które zwykle uwzględniają okresy obniżonych czynszów lub okresy beczynszowe.

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy).

Do kosztu własnego sprzedanych usług jednostka zalicza wszystkie koszty bezpośrednio związane ze świadczoną usługą oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich. Koszty związane z funkcjonowaniem kierownictwa jednostki (np. wynagrodzenia) zaliczane są w całości do kosztów ogólnego zarządu.

Wartość godziwa zapłaty nie podlega dyskontowaniu, gdyż Spółka uznaje, że różnica między wartością godziwą i nominalną jest nieistotna.

#### 15.17. Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy określa się na podstawie różnic zidentyfikowanych na koniec okresu sprawozdawczego. Różnice przejściowe są to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej a jego wartością podatkową.

Różnice przejściowe mogą być:

- dodatnie, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona, lub
- ujemne, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona.

W odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych należy ująć składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej i niewykorzystanej ulgi podatkowej, ujmowany jest w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe i niewykorzystane ulgi podatkowe.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Nieodłącznym warunkiem ujęcia jakiejkolwiek pozycji aktywów jest to, że jej wartość bilansowa zostanie zrealizowana w formie korzyści ekonomicznych, które wpłyną do jednostki w przyszłych okresach. Jeśli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość podatkową, to kwota podlegających opodatkowaniu korzyści ekonomicznych będzie wyższa od kwoty uznanej za koszt uzyskania przychodu. Różnica ta stanowi dodatnią różnicę przejściową, a obowiązek zapłaty w przyszłych okresach związanego z nią podatku dochodowego znajduje wyraz w rezerwie z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Gdy jednostka gospodarcza zrealizuje wartość bilansową składnika aktywów, dodatnia różnica przejściowa odwróci się i w jednostce gospodarczej powstanie dochód do opodatkowania. Rodzi to prawdopodobieństwo, iż z jednostki gospodarczej wypłyną pewne korzyści ekonomiczne w formie płatności podatkowych i w związku z powyższym występuje wymóg tworzenia rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka dokonuje kompensat aktywa z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

#### 15.18. Bieżące zobowiązania i należności podatkowe

Bieżący podatek za bieżący i poprzednie okresy ujmowany jest jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie został zapłacony. Jeśli kwota dotychczas zapłacona z tytułu podatku bieżącego i za poprzednie okresy przekracza kwotę do zapłaty za te okresy, to nadwyżka ujmowana jest jako należność.

#### 15.19. Zysk netto na akcje

Zysk na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku lub straty netto (z działalności kontynuowanej) danego okresu, który przypada na zwykłych akcjonariuszy, przez średnią ważoną ilości akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu.

#### 15.20. Wartość firmy

Wartość firmy oznacza przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej początkowo wycenia się w wartości nadwyżki a) nad b):

a) sumy:

- przekazanej zapłaty wycenianej zgodnie z MSSF 3, który generalnie wymaga wyceny według wartości godziwych na dzień przejęcia;
- kwoty niekontrolującego udziału w jednostce przejmowanej ujmowanego zgodnie z MSSF 3 oraz
- w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, wartości godziwej na dzień przejęcia należącego poprzednio do jednostki przejmującej udziału kapitałowego w jednostce przejmowanej.

b) kwoty netto na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań wycenianych zgodnie z MSSF 3.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie, zaś w przypadku, gdy zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na ewentualną utratę wartości jej wartości bilansowej należy taki test wykonać odpowiednio częściej. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne lub grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.



## VI. Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania

Poniższe noty zawierają te informacje i dane dotyczące Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A., które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy a nie zostały zamieszczone w Skonsolidowanym sprawozdaniu i równocześnie uległy istotnym zmianom w bieżącym okresie raportowania w stosunku do poprzednich okresów.

### 1. Przychody i koszty

#### a) Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>140 218</b>	<b>134 451</b>
- przychody kraj	137 413	125 852
- przychody z zagranicy	2 805	8 599

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>140 218</b>	<b>134 451</b>
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	140 113	134 096
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	105	355

#### ➤ Struktura rzeczowa – rodzaje działalności

Przychody netto ze sprzedaży (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>a) kraj</b>	<b>137 413</b>	<b>125 852</b>
- Sprzedaż usług - generalne wykonawstwo	128 723	116 301
- Sprzedaż usług pozostałych	710	726
- Sprzedaż prefabrykatów betonowych	7 875	8 572
- Sprzedaż pozostała	105	253
<b>b) eksport</b>	<b>2 805</b>	<b>8 599</b>
- Sprzedaż usług - generalne wykonawstwo		8 599
- Sprzedaż prefabrykatów betonowych	2 805	
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, razem</b>	<b>140 218</b>	<b>134 451</b>



b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Amortyzacja	1 729	1 668
Zużycie materiałów i energii	7 838	8 808
Usługi obce	117 334	115 261
Podatki i opłaty	509	410
Wynagrodzenia	5 754	5 586
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 239	1 065
Pozostałe koszty rodzajowe	366	495
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>134 769</b>	<b>133 293</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 002	(565)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	1 012	223
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	790	970
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	3 809	4 218
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>130 160</b>	<b>127 317</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>130 259</b>	<b>127 652</b>

c) Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W analizowanym okresie 2016 r. nie dokonano przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

d) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:</b>	<b>105</b>	<b>580</b>
- rozwiązanie rezerw	105	479
- rozwiązanie odpisów		101
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>768</b>	<b>697</b>
- spisanie zobowiązań przedawnionych	507	194
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		1
- kary umowne	155	286
- otrzymane odszkodowania	28	79
- inne	78	137
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>873</b>	<b>1 277</b>

Na dzień 31.12.2016 r. główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych stanowią spisane zobowiązania wobec CF Plus Polska Sp. z o.o. z tytułu przedawnionych pożyczek w wysokości 391 tys. zł oraz innych zobowiązań z tytułu dostaw i usług w wysokości 82 tys. zł. Pozostała wartość 34 tys. zł dotyczy spisania przedawnionych wynagrodzeń.

e) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	7
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	9 103	199
Inne koszty operacyjne, w tym:	1 119	358
- koszty sądowe i egzekucyjne	18	114
- kary	71	
- koszty likwidacji zdarzeń losowych	5	29
- kasacja majątku obrotowego	405	82
- inne	620	133
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>10 228</b>	<b>564</b>

Na dzień 31.12.2016 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom posiadała hipoteki ustanowione na zabezpieczenie zobowiązań podmiotów trzecich na nieruchomościach Grupy o wartości księgowej 716 tys. zł. W analizowanym okresie Grupa zaksięgowała odpis aktualizujący wartość nieruchomości w kwocie 716 tys. zł. Ponadto po dokonanej analizie zapasów oraz należności od kontrahentów Grupa dokonała odpisu aktualizującego w wysokości 1 461 tys. zł.

W analizowanym okresie Grupa dokonała również przeglądu aktywów związanych z działalnością prowadzoną na terenie Rosji. Kierując się zasadą ostrożności i zgodnie z zaleceniem audytora Grupa podjęła decyzję o utworzeniu częściowego odpisu należności od spółki „Europejska Dolina 2” Sp. z o.o. w łącznej wysokości 7 116 tys. (odpis został utworzony do wysokości wartości zabezpieczenia rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego na 690 215 szt. akcji KB DOM SA). Szerzej opisano w nocie V. 5 e) na stronie 14.

W wyniku reklasyfikacji linii do produkcji elementów wibroprasowanych, z aktywów trwałych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szerzej opisanej w nodzie nr VI.12.), Grupa wykazała w pozostałych kosztach operacyjnych odpis w kwocie 318 tys. zł.

W pozycji „kasacja majątku obrotowego” ujęto wartość uszkodzonych elementów prefabrykowanych przeznaczonych do skruszenia w wysokości 405 tys. zł.

Główną pozycję innych pozostałych kosztów operacyjnych na dzień bilansowy stanowią spisane należności z tytułu pożyczek udzielonych CF Plus Polska Sp. z o.o. w wysokości 520 tys. zł.

f) Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Odsetki	17	79
Różnice kursowe	280	146
Inne	904	
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>1 201</b>	<b>225</b>

W analizowanym okresie 2016 r. główną pozycję innych przychodów finansowych stanowi dyskonto długoterminowych zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych w wysokości 733 tys. zł.

g) Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Odsetki	148	132
- od kredytów i pożyczek	122	82
- pozostałe odsetki	26	50
Różnice kursowe	84	
Inne	82	145
- utworzone odpisy i rezerwy	2	142
- inne	80	3
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>314</b>	<b>277</b>

W analizowanym okresie Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

h) Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>		
Wynagrodzenia	5 754	4 298
Narzuty na wynagrodzenia	994	792
<b>Razem</b>	<b>6 748</b>	<b>5 090</b>

Szczegółowe ujawnienia dotyczące świadczeń po okresie zatrudniania oraz płatności na bazie akcji zostały zawarte w nocie VI.18.

## 2. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2016 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2015 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Rachunek zysków i strat</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>1 578</b>	<b>727</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	1 578	727
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>1 854</b>	<b>1 440</b>
Związany z rozwiązaniem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 986	
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(132)	1 440
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>3 432</b>	<b>2 167</b>

a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. i okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>(3 108)</b>	<b>2 272</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(590)	432
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(73)	18
Nieujęte straty podatkowe	34	(65)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 512	617
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(305)	(428)
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	1 854	1 593
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>3 432</b>	<b>2 167</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	3 432	2 167

b) Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody

Odroczony podatek dochodowy – Rachunek zysków i strat	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Różnice kursowe	(29)	25
Naliczone odsetki od pożyczek	96	159
Wycena robót długoterminowych - zmniejszenie w księgach podatkowych	(106)	66
Rozliczenie leasingu	(266)	39
Amortyzacja podatkowa	34	8
Inne	203	7
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(68)</b>	<b>304</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami	(62)	42
Naliczone odsetki od pożyczek	(504)	165
Naliczone różnice kursowe	(6)	(12)
Niewypłacone wynagrodzenia	7	(13)
Niezapłacony ZUS	9	7
Wycena kontraktów deweloperskich	38	189
Niewypłacona delegacja	1	
Odpis aktualizacyjny na obligacje	(570)	570
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	6	31
Rezerwa od wykonawstwa		(7)
Rezerwa na należności	19	(5)
Inne	6	(5)
<b>Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania</b>	<b>(942)</b>	<b>(2 108)</b>
• 2010		(570)
• 2011	(1)	(1 052)
• 2012	(193)	(451)
• 2013	(8)	(188)
• 2014	(621)	
• 2015	(153)	153
• 2016	34	
<b>Odpis aktualizujący wartość zapasów</b>	<b>76</b>	<b>10</b>
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(1 922)</b>	<b>(1 136)</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 854</b>	<b>1 440</b>

c) Odroczone podatki dochodowe – bilans

Odroczone podatki dochodowe – Bilans	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Różnice kursowe	7	36
Naliczone odsetki od pożyczek	556	460
Wycena robót długoterminowych - zmniejszenie w księgach podatkowych	171	277
Rozliczenie leasingu	45	311
Amortyzacja podatkowa	199	166
Inne	210	6
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 188</b>	<b>1 256</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami	30	93
Naliczone odsetki od pożyczek	1	505
Naliczone różnice kursowe	8	14
Niewypłacone wynagrodzenia	21	14
Niezapłacony ZUS	39	30
Wycena kontraktów deweloperskich	458	420
Niezapłacone opłaty licencyjne		1
Niezapłacona delegacja	1	
Odpis aktualizacyjny na obligacje		570
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	68	62
Rezerwa na należności	88	68
Inne	8	2
<b>Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania</b>	<b>34</b>	<b>976</b>
• 2011		1
• 2012		193
• 2013		8
• 2014		621
• 2015		153
• 2016	34	
<b>Odpis aktualizujący wartość zapasów</b>	<b>115</b>	<b>39</b>
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>871</b>	<b>2 794</b>
<b>Podatek odroczonego netto wykazany w bilansie</b>	<b>317</b>	<b>(1 538)</b>

Analizując powyższe dane trzeba mieć na uwadze, iż rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

Niewykorzystane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i niewykorzystane ulgi podatkowe	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Niewykorzystane straty podatkowe, z podziałem wg. terminu wygaśnięcia:</b>	<b>762</b>	<b>4 093</b>
• 2016		3 511
• 2017		498
• 2018	304	84
• 2019	381	
• 2020	77	
Niewykorzystane odpisy aktualizacyjne	11 417	10 887
<b>RAZEM</b>	<b>12 179</b>	<b>14 980</b>

### 3. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy zysk netto na 1 akcję został obliczony, jako iloraz zysku netto przypadającego na akcjonariuszy Korporacja Budowlana Dom S.A., osiągniętego w okresie od 1 dnia danego okresu do dnia bilansowego oraz średniej ważonej ilości akcji w okresie od 1 stycznia do dnia bilansowego danego roku, gdzie wagą jest ilość dni w okresie. Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano w pkt. V. 9. Dodatkowych informacji i objaśnień.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). W analizowanych okresach 2016 oraz 2015 roku nie wystąpiły pozycje rozwadniające.

- Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku na jedną akcję:

Zysk (strata) na akcję	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(6 540)	105
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(1 495)	25
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(0,66)	0,01
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,15)	0,00
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(6 540)	105
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(1 495)	25
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(0,66)	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,15)	0,00

### 4. Dywidendy wypłacone

W 2016 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

### 5. Wartość firmy

Wartość firmy	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych:</b>	<b>81 432</b>	<b>81 432</b>
Korporacja Budowlana Sp. z o.o.	81 432	81 432

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 31.12.2016 r.

Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, będą generowane w ramach poszczególnych linii biznesowych w okresie najbliższych 6 lat, przy zastosowaniu średniej stopy dyskontowej WACC w wysokości 8,3% oraz stopy wzrostu po okresie prognozy na poziomie 1,5%. Podstawą prognozy przepływów pieniężnych były już zawarte oraz negocjowane umowy a także plany finansowe. W odniesieniu do przyszłych kontraktów i związanych z nimi przepływów pieniężnych przyjęte zostały założenia w zakresie ich marżowości odzwierciedlające dotychczasowe doświadczenia związane z prowadzoną działalnością jak również perspektywy rozwoju rynków na których działa Spółka.

Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość firmy.

## 6. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.</b>	<b>2 690</b>	<b>14 423</b>	<b>11 642</b>	<b>879</b>	<b>554</b>	<b>30 188</b>	<b>41</b>	<b>30 229</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu)</b>		<b>69</b>	<b>579</b>	<b>71</b>	<b>197</b>	<b>916</b>	<b>1</b>	<b>917</b>
Zakup		69	579	71	197	916	1	917
<b>Zmniejszenia (z tytułu)</b>		<b>116</b>	<b>5 048</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>5 204</b>		<b>5 204</b>
Sprzedaż			57	36	1	94		94
Reklasyfikacje		116	4 960			5 076		5 076
Likwidacja			31		3	34		34
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2016 r.</b>	<b>2 690</b>	<b>14 375</b>	<b>7 173</b>	<b>915</b>	<b>747</b>	<b>25 900</b>	<b>42</b>	<b>25 942</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2016 r.</b>	<b>145</b>	<b>1 716</b>	<b>6 428</b>	<b>278</b>	<b>253</b>	<b>8 820</b>		<b>8 820</b>
<b>Amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>25</b>	<b>346</b>	<b>(2 170)</b>	<b>118</b>	<b>75</b>	<b>(1 606)</b>		<b>(1 606)</b>
Umorzenie	25	363	1 096	138	79	1 701		1 701
Reklasyfikacje		(17)	(3 241)			(3 258)		(3 258)
Sprzedaż			(25)	(20)	(4)	(49)		(49)
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2016 r.</b>	<b>170</b>	<b>2 062</b>	<b>4 258</b>	<b>396</b>	<b>328</b>	<b>7 214</b>		<b>7 214</b>
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2016 r.			(328)			(328)		(328)
Zmniejszenia stanu	716		(45)			671		671
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2016 r.	(716)		(283)			(999)		(999)
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2016 r.</b>	<b>2 545</b>	<b>12 707</b>	<b>4 886</b>	<b>601</b>	<b>301</b>	<b>21 040</b>	<b>41</b>	<b>21 081</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2016 r.</b>	<b>1 804</b>	<b>12 314</b>	<b>2 632</b>	<b>518</b>	<b>419</b>	<b>17 687</b>	<b>42</b>	<b>17 729</b>

b) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2015 r.</b>	<b>2 690</b>	<b>14 409</b>	<b>10 978</b>	<b>594</b>	<b>539</b>	<b>29 210</b>	<b>69</b>	<b>29 279</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu)</b>		<b>14</b>	<b>694</b>	<b>363</b>	<b>15</b>	<b>1 086</b>		<b>1 086</b>
Zakup		14	694	363	15	1 086		1 086
<b>Zmniejszenia (z tytułu)</b>			<b>30</b>	<b>78</b>		<b>108</b>	<b>28</b>	<b>136</b>
Sprzedaż			30	60		90	28	118
Likwidacja				18		18		18
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>2 690</b>	<b>14 423</b>	<b>11 642</b>	<b>879</b>	<b>554</b>	<b>30 188</b>	<b>41</b>	<b>30 229</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2015 r.</b>		<b>1 353</b>	<b>5 380</b>	<b>237</b>	<b>165</b>	<b>7 135</b>		<b>7 135</b>
<b>Amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>145</b>	<b>363</b>	<b>1 048</b>	<b>41</b>	<b>88</b>	<b>1 685</b>		<b>1 685</b>
Umorzenie	145	363	1 055	106	88	1 757		1 757
Sprzedaż			7	65		72		72
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>145</b>	<b>1 716</b>	<b>6 428</b>	<b>278</b>	<b>253</b>	<b>8 820</b>		<b>8 820</b>
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2015 r.			(284)			(284)		(284)
Zmniejszenia stanu			44			44		44
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2015 r.			(328)			(328)		(328)
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2015r.</b>	<b>2 690</b>	<b>13 056</b>	<b>5 314</b>	<b>357</b>	<b>374</b>	<b>21 791</b>	<b>69</b>	<b>21 860</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>2 545</b>	<b>12 707</b>	<b>4 886</b>	<b>601</b>	<b>301</b>	<b>21 040</b>	<b>41</b>	<b>21 081</b>



## 7. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.12.2016 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 801 tys. zł. W 2016 roku nie dokonano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o ustalone możliwe warunki sprzedaży oraz posiadane operaty szacunkowe.

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>801</b>	<b>801</b>
- grunty	801	801
- budynki		
- budowle		
Zwiększenia (zakup, reklasyfikacje)		1 300
Zmniejszenia (sprzedaż)		1 300
- grunty		1 300
- budynki		
- budowle		
Aktualizacja wartości		
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>801</b>	<b>801</b>
- grunty	801	801

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 18 tys. zł zarówno w 2016 jak i w 2015 roku.

Nieruchomości inwestycyjne Grupy znajdują się na terenie Polski.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystanie aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

Dane w tys. zł	Wartość godziwa na dzień 31.12.2016 r.	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Nieruchomość A	78	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	25 - 77 (51)
			Współczynnik korygujący	0,49 - 1,51 (0,847)
Nieruchomość B	782	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	25 - 77 (51)
			Współczynnik korygujący	0,49 - 1,51 (0,847)

Dane w tys. zł	Wartość godziwa na dzień 31.12. 2015 r.	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Nieruchomość A	78	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	25 - 77 (51)
			Współczynnik korygujący	0,49 - 1,51 (0,847)
Nieruchomość B	782	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	25 - 77 (51)
			Współczynnik korygujący	0,49 - 1,51 (0,847)

➤ **Proces wyceny**

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się na podstawie raportów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Raporty te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

## 8. Zapasy

Zapasy	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Materiały	603	590
Półprodukty i produkty w toku	97	279
Produkty gotowe	1 388	1 991
Towary	110	409
<b>Zapasy, razem</b>	<b>2 198</b>	<b>3 269</b>

Grupa szacuje, że zapasy zostaną sprzedane lub wykorzystane w procesie produkcji w okresie 12 miesięcy.

a) Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela

Zapasy	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Materiały</b>	<b>603</b>	<b>590</b>
Wartość brutto	603	590
Odpis aktualizujący		
<b>Produkcja w toku</b>	<b>97</b>	<b>279</b>
Wartość brutto	97	279
Odpis aktualizujący		
<b>Produkty gotowe</b>	<b>1 388</b>	<b>1 991</b>
Wartość brutto	1 753	2 078
Odpis aktualizujący	365	87
<b>Towary</b>	<b>110</b>	<b>409</b>
Wartość brutto	467	526
Odpis aktualizujący	357	117
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>2 198</b>	<b>3 269</b>

b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy

Zapasy	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Wartość odpisu aktualizującego, na BO</b>	<b>204</b>	<b>269</b>
Utworzenie	601	
Rozwiązanie		65
Wykorzystanie	83	
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>722</b>	<b>204</b>

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Od jednostek powiązanych:</b>	<b>34 464</b>	<b>16 583</b>
- z tytułu dostaw i usług	34 464	16 583
- inne		
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>6 511</b>	<b>8 453</b>
- z tytułu dostaw i usług	5 093	5 151
- inne	1 418	3 302
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów	900	1 459
Inne rozliczenia międzyokresowe	167	1 352
Pozostałe		
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>42 042</b>	<b>27 847</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	14 678	6 557
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>56 720</b>	<b>34 404</b>

W pozycji „należności z tytułu rozliczeń międzyokresowych” ujęty jest podatek PCC od warunkowego podwyższenia kapitału w wysokości 1 000 tys. zł oraz koszty ubezpieczeń rozliczanych w czasie. W związku z niewykorzystaniem do dnia 31.12.2015 r. prawa wynikającego z warunkowego podwyższenia kapitału, Spółka wystąpiła w styczniu 2016 r. o zwrot zapłaconego podatku PCC, który nastąpił w czerwcu 2016 r.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>6 557</b>	<b>6 521</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>8 190</b>	<b>98</b>
- utworzenie rezerw	8 190	98
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>69</b>	<b>62</b>
- rozwiązanie rezerw	69	62
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>14 678</b>	<b>6 557</b>

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych Grupy.

Opis celu i zasad zarządzania ryzykiem kredytowym w odniesieniu do należności został zawarty w nocie VI.37.

➤ **Wycena kontraktów długoterminowych**

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości przychody z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych rozpoznawane są zgodnie z MSR 11 i obejmują kwotę uzgodnioną początkowo w kontrakcie, wraz z odchyleniami w wykonaniu zakontraktowanych robót, rozszczeniami oraz wypłatami premii motywacyjnych w stopniu, w jakim uzyskanie związanych z umową przychodów jest prawdopodobne, a ich rzetelna wycena możliwa. Koszty wykonania umowy obejmują koszty bezpośrednio związane z określoną umową, wydatki dające się zarachować na poczet ogólnych kosztów działalności związanej z wykonaniem umowy, wraz z innymi kosztami które w myśl warunków umowy można bezpośrednio przypisać do danego klienta. Przychody i koszty ujmuje się poprzez odniesienie do etapu zaawansowania robót wynikających z umowy (metodą procentowego zaawansowania realizacji umowy). W celu prawidłowej wyceny kontraktów długoterminowych Grupa wprowadziła i stosuje wieloetapowy proces tworzenia i akceptacji budżetów oraz ich kwartalnej aktualizacji umożliwiający nie tylko bieżącą kontrolę realizowanych projektów ale również analizę ewentualnych odchyłeń kosztów realizacji oraz realizowanych marż. W opisywany proces zaangażowane są zarówno osoby odpowiedzialne za bezpośredni nadzór nad realizacją poszczególnych inwestycji, pracownicy Działu Finansów i Księgowości, jak i Członkowie Zarządu.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje dotyczące realizowanych w 2016 r. kontraktów długoterminowych.

Projekt	Przychody	Koszty	Zaliczki	Kaucje zatrzymane
<b>Generalne wykonawstwo</b>				
Kraj	128 723	120 069	5 810	9 394
<b>Razem</b>	<b>128 723</b>	<b>120 069</b>	<b>5 810</b>	<b>9 394</b>

W analizowanym okresie 2016 r. Grupa rozpoznała łącznie z tytułu realizowanych w ramach segmentu generalnego wykonawstwa, kontraktów długoterminowych koszty w wysokości 120 069 tys. zł. Zysk brutto zrealizowany w ramach tego segmentu wyniósł 8 655 tys. zł

## 10. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez Grupę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2016 r. wynosi 1 280 tys. zł., natomiast na 31.12.2015 r. wynosiła 1 629 tys. zł. W stosunku do stanu na koniec roku 2015 kwota pożyczek uległa zmniejszeniu o 349 tys. zł w wyniku spisania należności z tytułu pożyczek udzielonych CF Plus Polska Sp. z o.o. w wysokości brutto 520 tys. zł wraz z odpisem (w tym rozwiązanie odpisów aktualizujących naliczone odsetki w wysokości 171 tys. zł).

Dłużnik	Stan należności	Przychody finansowe	Stan należności	Przychody finansowe
	31.12.2016 r.		31.12.2015 r.	
CF Plus Polska Sp. z o.o.			349	
Osoba fizyczna	1 280		1 280	52
<b>Razem</b>	<b>1 280</b>		<b>1 629</b>	<b>52</b>

## 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Środki pieniężne w banku	44	2 360
Lokaty krótkoterminowe		1
<b>Razem</b>	<b>44</b>	<b>2 361</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Środki pieniężne w banku	41	2 360
Lokaty krótkoterminowe		1
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>41</b>	<b>2 361</b>

Różnica pomiędzy środkami pieniężnymi wykazywanymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a środkami pieniężnymi wykazywanymi w rachunku przepływów pieniężnych wynika z zarachowanych różnic kursowych w wysokości 3 tys. zł.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	waluta	30.06.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>a) w walucie polskiej</b>	<b>PLN</b>	<b>33</b>	<b>2 343</b>
<b>b) w walutach obcych, razem (po przeliczeniu na tys. zł)</b>	<b>PLN</b>	<b>11</b>	<b>18</b>
b1) w walucie	EUR	2	3
b1) po przeliczeniu na tys. zł	PLN	9	15
b2) w walucie	RUB	20	56
b2) po przeliczeniu na tys. zł	PLN	1	3
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>PLN</b>	<b>44</b>	<b>2 361</b>

## 12. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

W związku z koncentracją prowadzonej działalności w zakresie elementów prefabrykowanych na produkcji przede wszystkim elementów dla budownictwa mieszkaniowego (ściany wielowarstwowe, balkony, stropy, biegi schodowe), wielkogabarytowych elewacjach z betonu architektonicznego oraz produktach nietypowych, wykonywanych na indywidualne zlecenia Klientów Grupa podjęła decyzję o sprzedaży linii produkcyjnej przeznaczonej do produkcji elementów wibroprasowanych (przede wszystkim kostki brukowej). Grupa oczekuje, że proces sprzedaży zostanie zakończony w 2017 roku. Uzyskane środki zostaną przeznaczone na zwiększenie zdolności produkcyjnych zakładu prefabrykacji w Kartoszynie oraz zasilą kapitał obrotowy.

Grupa w wyniku opisanej powyżej reklasyfikacji linii do produkcji elementów wibroprasowanych z aktywów trwałych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży wykazała w pozostałych kosztach operacyjnych kwotę 318 tys. zł.

## 13. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Korporacji Budowlanej Dom S.A. Na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 9 926 850 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 16 zł każda. Łączna wysokość kapitału zakładowego, a zarazem kapitału wpłaconego to 158 829 600 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji : 9 926 850 głosów

### a) Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 16 złote i zostały w pełni opłacone.

b) Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

c) Skład akcjonariatu

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, zgodnie z posiadanymi przez Spółkę ostatnimi zawiadomieniami przesłanymi przez akcjonariuszy, następujące podmioty posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2015	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 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%

#### 14. Akcje własne

W związku z odstąpieniem od Umowy Inwestycyjnej z dnia 23.04.2009 r. (Raport bieżący nr 56/2012 z dnia 11.09.2012 r.) Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. ponownie stała się właścicielem 100 000 szt. akcji serii R wyemitowanych w ramach zapłaty za 46% akcji Trion Financial Services S.A. Wartość akcji własnych wykazana w bilansie w wysokości (1 457) tys. zł. odzwierciedla dotychczasową wartość akcji TFS SA ujętą w księgach Korporacja Budowlana Dom S.A.

#### 15. Kapitał zapasowy i rezerwy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

Kapitał zapasowy i rezerwy	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Kapitał zapasowy	13	13
Kapitał rezerwy		
<b>Kapitał zapasowy i rezerwy, razem</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

## 16. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	89 705	96 245
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	20 277	22 585
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.) *	9,04	9,70
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.) *	2,04	2,28
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	89 705	96 245
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	20 277	22 585
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	9,04	9,70
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	2,04	2,28

\*Wartość księgowa na 1 akcję została obliczona, jako iloraz kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy Korporacji Budowlanej Dom S.A. na dzień bilansowy oraz ilości akcji w tym dniu. Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano w pkt. 9. Dodatkowych informacji i objaśnień.

## 17. Rezerwy

### a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Na dzień 01.01.2016 r.</b>	<b>14</b>	<b>315</b>			<b>399</b>	<b>728</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	12	96		919	24	1 051
Wykorzystane	8	70		110	367	555
Rozwiązanie				716	56	772
<b>Na dzień 31.12.2016 r.</b>	<b>18</b>	<b>341</b>		<b>93</b>		<b>452</b>
Krótkoterminowe		341		93		434
Długoterminowe	18					18

### b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Na dzień 01.01.2015 r.</b>	<b>6</b>	<b>156</b>	<b>39</b>		<b>739</b>	<b>940</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	10	159			5	174
Wykorzystane	2				260	262
Rozwiązanie			39		85	124
<b>Na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>14</b>	<b>315</b>			<b>399</b>	<b>728</b>
Krótkoterminowe		315			399	714
Długoterminowe	14					14

## 18. Świadczenia pracownicze

### a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia określonego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Pracy oraz Regulaminu wynagrodzeń. W związku z tym

Grupa tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

➤ Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
<b>Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych</b>		
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
Utworzenie rezerwy	12	10
Koszty wypłaconych świadczeń	8	2
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>18</b>	<b>14</b>
<b>Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:</b>		
Stopa dyskontowa (%)	3,60%	3,30%
Przewidywana nominalna stopa wzrostu wynagrodzeń z uwzględnieniem inflacji (%)	2,50%	2,50%

b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku 2016 Grupa poniosła koszty z tytułu rozwiązania stosunku pracy w wysokości 165 tys. zł.

c) Płatności na bazie akcji

Grupa nie prowadzi programu akcji pracowniczych.

## 19. Długoterminowe zobowiązania handlowe

W pozycji tej zostały ujęte długoterminowe kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom usług budowlanych w kwocie 6 298 tys. zł.

## 20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozycja dotyczy długoterminowej części zobowiązania z tytułu leasingu zaciągniętego przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w kwocie 463 tys. zł. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Opłaty minimalne</b>		
W okresie 1 roku	271	163
W okresie od 1 do 5 lat	499	190
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	770	353
Minus koszty finansowe	54	17
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>716</b>	<b>336</b>



Wartość bieżąca opłat	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Wartość bieżąca opłat</b>		
W okresie 1 roku	253	157
W okresie od 1 do 5 lat	463	179
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>716</b>	<b>336</b>

## 21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>Wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>6 299</b>	<b>7 987</b>
- z tytułu dostaw i usług	269	82
- inne	6 030	7 905
<b>Wobec pozostałych podmiotów:</b>	<b>34 468</b>	<b>28 208</b>
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	34 364	28 166
do 12 miesięcy	34 364	28 166
- inne	104	42
<b>Zaliczki otrzymane na dostawy</b>	<b>11</b>	<b>53</b>
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>321</b>	<b>363</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych</b>	<b>1 558</b>	<b>833</b>
<b>Inne</b>	<b>73</b>	<b>44</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>42 730</b>	<b>37 488</b>

### ➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami, a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług była rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach kwartalnych, a począwszy od 01.01.2017 r. (w wyniku zmian legislacyjnych w podatku VAT) spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. rozlicza podatek w okresach miesięcznych, a pozostałe podmioty z Grupy KB DOM rozliczają podatek w okresach kwartalnych.

## 22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Grupę Korporacja Budowlana Dom S.A. kredyty i pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2016 r. wynosi 7 242 tys. zł.

W dniu 22.07.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 21.07.2017 r.

W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2015 r. (stan 1 947 tys. zł.) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy wzrosła o 5 295 tys. z i jest wynikiem wykorzystania części kredytu bankowego.

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce naruszenie postanowień umów kredytów i pożyczek.

## 23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
<b>a) z tytułu podatków</b>	<b>1 486</b>	<b>217</b>
Podatek VAT	51	135
Podatek dochodowy od osób fizycznych	80	80
Podatek CIT	1 353	
Pozostałe	2	2
<b>b) z tytułu ubezpieczeń społecznych</b>	<b>379</b>	<b>341</b>
<b>c) z tytułu innych świadczeń</b>	<b>3</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem</b>	<b>1 868</b>	<b>558</b>

## 24. Ocena płynności finansowej

Analizując wysokość kapitału obrotowego netto należy odnotować w analizowanym okresie poprawę w stosunku do stanu obserwowanego w okresie porównawczym – poziom zobowiązań krótkoterminowych wzrósł wraz ze wzrostem skali prowadzonej działalności z 40 864 tys. zł na dzień 31.12.2015 r. do 52 527 tys. zł na dzień 31.12.2016 r. przy jednoczesnym znacznym wzroście aktywów obrotowych z 35 231 tys. zł na dzień 31.12.2015 r. do 47 248 tys. zł na dzień 31.12.2016 r. Należy również wskazać, iż zmiana ta jest kontynuacją obserwowanego od wielu kwartałów pozytywnego trendu w zakresie poziomu kapitału obrotowego.

Oceniając sytuację finansową Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. należy mieć także na uwadze, iż:

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która wypracowuje zysk na prowadzonej działalności, zwiększając z okresu na okres zarówno przychody, jak i generowaną marżę.
2. W dniu 27.06.2016 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, z uwagi na fakt wykazania w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki za 2015 r. (Grupy Kapitałowej) niepokrytych strat z lat ubiegłych przewyższających kapitał zapasowy oraz jedną trzecią kapitału zakładowego Spółki, podjęło zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych uchwałę o kontynuacji działalności Spółki.
3. W dniu 22.07.2016 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 21.07.2017 r.

Uwzględniając powyższe informacje i perspektywy, Spółka nie widzi ryzyka związanego z utratą płynności finansowej.

## 25. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2016 r. w Grupie nie występują zobowiązania i aktywa warunkowe.

## 26. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2016 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 27. Udzielone i otrzymane poręczenia

1. W związku z zawarciem przez spółkę zależną Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. Umowy kredytu odnawialnego z limitem w wysokości 6 000 tys. zł Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 22.07.2016 r. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 6 000 tys. zł (dalej: Umowa Poręczenia). W związku z zawarciem w dniu 17.01.2017 r. przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. aneksu

zwiększającego limit kredytu do wysokości 8 000 tys. zł, w dniu 17.01.2017 r. został zawarty aneks do Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.

2. W roku 2014 Pan Władimir Czumakow, Członek Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom S.A., udzielił jako poręczyciel solidarny spółce Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. poręczenia osobistego za zobowiązania Spółki "Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym zobowiązań przewyższających kwotę zobowiązań w wys. 500 tys. Euro.

Powyższe zobowiązania wynikać mogą z realizowanej na terenie Federacji Rosyjskiej umowy z dnia 09.09.2014 r. ze Spółką "Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. w ramach, której Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. realizuje w charakterze Generalnego Wykonawcy projekt mieszkaniowy zlokalizowany w okolicach Moskwy. Ponadto Pan Władimir Czumakow zawarł ze spółką Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. umowę zastawu rejestrowego na 690 215 akcjach Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. celem zabezpieczenia wynagrodzenia należnego za wykonanie robót budowlano-montażowych na wyżej opisanym kontrakcie.

## 28. Sprawy sądowe

1. W dniu 14.01.2015 r. w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła umowę z niemieckim kontrahentem Fenster- und Türentechnik 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 umowę celem ostatecznego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz definitywnego zakończenia prowadzonego sporu. Zgodnie z treścią zawartej umowy Spółka zobowiązana była uiścić na rzecz Wessel kwotę 860 tys. 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 5 116 tys. Euro wraz z odsetkami (8%) od dnia 15.04.2010 r. oraz zapłatę kwoty w wysokości 3 tys. Euro wraz z odsetkami (5%) liczonymi od dnia 11.04.2009 r. (łącznie ponad 7 mln Euro). W związku z zawarciem przedmiotowej umowy i z chwilą jej zrealizowania, strony umowy ustaliły rezygnację z wszelkich wzajemnych roszczeń. Spółka zrealizowała wszystkie postanowienia umowy, niezależnie jednak od powyższego pismem z dnia 14.01.2016 r. druga strona złożyła wniosek do sądu w Itzeohe o nadanie klauzuli wykonalności wydanemu w pierwszej instancji wyrokowi jednocześnie dochodząc stwierdzenia nieważności zawartej umowy.

Sąd w Itzeohe w dniu 19.01.2016 r. uznał się niewłaściwym dla rozstrzygnięcia kwestii skuteczności zawartej umowy i przekazał sprawę do rozpoznania sądowi w Szlezwiku, który wyrokiem z dnia 22.07.2016 r. potwierdził brak podstaw do podważenia umowy i jej skuteczności.

2. 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.

W dniu 18.10.2016 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. powzięła od pełnomocnika procesowego informację o oddaleniu przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej, złożonej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, o którym mowa powyżej.

## 29. Informacje o podmiotach powiązanych

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>			
Przychody ze sprzedaży	191	116 158	116 349
<b>Razem</b>	<b>191</b>	<b>116 158</b>	<b>116 349</b>
Koszty działalności operacyjnej	114	8 215	8 329
Pozostałe koszty operacyjne		7 117	7 117
<b>Razem</b>	<b>114</b>	<b>15 332</b>	<b>15 446</b>

b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>			
Przychody ze sprzedaży	178	115 087	115 265
Pozostałe przychody operacyjne		850	850
<b>Razem</b>	<b>178</b>	<b>115 937</b>	<b>116 115</b>
Koszty działalności operacyjnej	205	1 348	1 553
Pozostałe koszty operacyjne		1 300	1 300
<b>Razem</b>	<b>205</b>	<b>2 648</b>	<b>2 853</b>

c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2016 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Aktywa</b>			
Należności krótkoterminowe	9	34 455	34 464
<b>Razem Aktywa</b>	<b>9</b>	<b>34 455</b>	<b>34 464</b>
<b>Pasywa</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	44	6 254	6 298
<b>Razem Pasywa</b>	<b>44</b>	<b>6 254</b>	<b>6 298</b>

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2015 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Aktywa</b>			
Należności krótkoterminowe	8 995	7 588	16 583
<b>Razem Aktywa</b>	<b>8 995</b>	<b>7 588</b>	<b>16 583</b>
<b>Pasywa</b>			
Zobowiązania krótkoterminowe	17	7 970	7 987
<b>Razem Pasywa</b>	<b>17</b>	<b>7 970</b>	<b>7 987</b>

### 30. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 31.12.2016 r. znaczącym akcjonariuszem Spółki była Spółka Polnord S.A.

### 31. Podmioty powiązane osobowo

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

### 32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2016 jak i 2015 nie udzielono pożyczek członkom Zarządu Spółki.

### 33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2016 jak i 2015 nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

### 34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres	
	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	909	933
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej</b>	<b>909</b>	<b>933</b>
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.	11	181
Zarząd - Jednostki zależne	897	752
Rada Nadzorcza	20	377
	<b>928</b>	<b>1 310</b>

### 35. Instrumenty finansowe

a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2016 r.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe	1				1
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		39 557		2 485	42 042
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 280			1 280
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		44			44
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>1</b>	<b>40 881</b>		<b>2 485</b>	<b>43 367</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			47 397		47 397
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki			7 242		7 242
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>			<b>54 639</b>		<b>54 639</b>

b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2015 r.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe	3				3
Należności długoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		21 734		6 113	27 847
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 629			1 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 361			2 361
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>3</b>	<b>25 724</b>		<b>6 113</b>	<b>31 840</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			39 597		39 597
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki			1 947		1 947
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>			<b>41 544</b>		<b>41 544</b>

c) Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów:

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2016	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek		17	(148)	(131)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			195	195
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(1)	(629)		(630)
<b>Ogółem</b>	<b>(1)</b>	<b>(612)</b>	<b>47</b>	<b>(566)</b>

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2015	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek		79	(132)	(53)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			146	146
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(1)	(771)		(772)
<b>Ogółem</b>	<b>(1)</b>	<b>(692)</b>	<b>14</b>	<b>(679)</b>

d) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

**Pożyczki i należności**

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w nocie VI.9. oraz nocie VI.35. niniejszego sprawozdania finansowego.

Pożyczki krótkoterminowe w wysokości 1 280 tys. zł zostały szerzej opisane w nocie VI.10. niniejszego sprawozdania finansowego.

### **Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39**

W kategorii aktywów finansowych wyłączonych z MSR 39 Spółka wykazuje aktywa o charakterze rozliczeń międzyokresowych kosztów – 2 485 tys. zł.

### **Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek zostały szerzej opisane w nocie VI.22. niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Zobowiązania z tytułu gwarancji, factoringu i wyłączone z zakresu MSR 39**

W ramach zobowiązań finansowych wyłączonych z zakresu MSR 39 Spółka wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu.

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

## **36. Hierarchia wartości godziwej**

Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1/ metoda 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2/ metoda 2) oraz
- dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3/metoda 3).

Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. Spółka stosowała w stosunku do aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej poziom 1 (posiadane akcje podmiotu notowanego na GPW o wartości ok. 1 tys. zł) oraz poziom 3 (nieruchomości inwestycyjne o wartości 801 tys. zł).

W okresach sprawozdawczych nie miały miejsca przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

## **37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega m.in. na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie określonego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera. W ramach zarządzania ryzykiem finansowym w Grupie wprowadzono szereg procedur mających na celu minimalizowanie ryzyk w procesie podejmowania decyzji.

### **a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym**

Grupa zarządza kapitałem w sposób umożliwiający kontynuowanie działalności przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy. Na strukturę kapitałową Grupy składają się zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaciągnięte pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i udzielonych pożyczek, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał (szczegółowo zaprezentowany w Notach 13-15).

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Wyszczególnienie [w tys.]	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	7 242	1 947
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	42 730	37 488
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(44)	(2 361)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>49 928</b>	<b>37 074</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>87 705</b>	<b>96 245</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>137 633</b>	<b>133 319</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>36%</b>	<b>28%</b>

#### b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Grupa poniesie straty. Grupa (oraz jej spółki zależne) każdorazowo przed zawarciem umowy dokonuje weryfikacji wiarygodności danego Klienta w celu zminimalizowania ryzyka nieotrzymania należnego wynagrodzenia. Mając na uwadze powyższe oraz, fakt że na należności z tytułu dostaw i usług składają się przede wszystkim kwoty należne od podmiotów zależnych ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe jest ograniczone.

Klasy instrumentów finansowych, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego:

- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- pozostałe należności finansowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności poprzez regularną analizę struktury wiekowej i terminowość spłat należności oraz sytuacji finansowo-majątkowej kontrahentów.

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Grupy, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Wyszczególnienie	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Pożyczki i należności	1 280	1 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44	2 361
Należności z tytułu dostaw i usług	39 557	21 734
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	1	3
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>40 882</b>	<b>25 727</b>



➤ **Pożyczki udzielone**

Umowy pożyczek zostały wyspecyfikowane w nocie VI.10. Spółka w roku 2016 dokonała analizy możliwości spłat należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych CF Plus Polska Sp. z o.o. w wysokości 520 tys. zł (w tym rozwiązanie odpisów aktualizujących naliczone odsetki w wysokości 171 tys. zł).

Zdaniem Zarządu, ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa, zostało poprawnie ocenione. Zostało ono odzwierciedlone w księgach poprzez dokonanie stosownych odpisów od należności.

➤ **Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług mają terminy płatności zawierające się w przedziale od 14 do 45 dni.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczą głównie należności z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Poprzez bieżącą kontrolę należności z tytułu dostaw i usług zdaniem kierownictwa nie istnieje dodatkowe istotne ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym.

➤ **Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące**

Na dzień 31.12.2016 roku część aktywów finansowych była objęta odpisami aktualizującymi.

➤ **Zmiana stanu odpisów aktualizujących dla tych klas instrumentów finansowych została zaprezentowana w poniższych tabelach:**

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2016	1 996	17 590	4 561
Utworzenie odpisów	7 593	629	58
Rozwiązanie odpisów		171	
Wykorzystanie odpisów	42		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2016	9 520	18 047	4 618
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego</b>	<b>49 077</b>	<b>19 327</b>	<b>7 103</b>
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>39 557</b>	<b>1 280</b>	<b>2 485</b>

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015	1 992	16 819	4 529
Utworzenie odpisów	36	771	62
Rozwiązanie odpisów	32		30
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2015	1 996	17 590	4 561
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego</b>	<b>23 730</b>	<b>19 219</b>	<b>10 674</b>
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>21 734</b>	<b>1 629</b>	<b>6 113</b>

Poza należnościami z tytułu dostaw i usług Spółka nie posiada istotnych pozycji należności, które na dzień sprawozdawczy były znacznie przeterminowane, lecz nieobjęte odpisem aktualizującym.

- Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych pożyczek i należności zostało zaprezentowane w poniższej tabeli:

Przedział przeterminowania	Stan na 31.12.2016			Stan na 31.12.2015		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
<b>Należności nieprzeterminowane</b>	<b>23 004</b>	<b>7 117</b>	<b>15 887</b>	18 617		18 617
Przeterminowane <30 dni	10 966		10 966	2 216		2 216
Przeterminowane 30-90 dni	12 430		12 430	735		735
Przeterminowane 90-180 dni	376	346	30	43		43
Przeterminowane 180-360 dni	306	77	229	90	34	56
Przeterminowane >360 dni	1 995	1 980	15	2 029	1 962	67
<b>Należności przeterminowane, razem:</b>	<b>26 073</b>	<b>2 403</b>	<b>23 670</b>	<b>5 113</b>	<b>1 996</b>	<b>3 117</b>
Należności z tytułu pożyczek	19 327	18 047	1 280	19 219	17 590	1 629
Pozostałe należności	7 103	4 618	2 485	10 674	4 561	6 113
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem</b>	<b>75 507</b>	<b>32 185</b>	<b>43 322</b>	<b>53 623</b>	<b>24 147</b>	<b>29 476</b>

c) Zarządzanie ryzykiem płynności

Zarządzanie ryzykiem płynności w Spółce ma formę bieżącego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych. Wdrożone procedury i podjęte działania pozwalają podejmować z odpowiednim wyprzedzeniem, jeżeli jest to konieczne, działania w celu pozyskania finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz minimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Dane w tabeli poniżej przedstawiają wiekowanie wymagalności zobowiązań finansowych Spółki według terminu wymagalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

- Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	<b>1 696</b>		<b>5 546</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 039	12 909	4 156		11 626
Pozostałe zobowiązania finansowe	25	51	177		
<b>Razem</b>	<b>15 760</b>	<b>12 960</b>	<b>9 879</b>		<b>11 626</b>

- Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	<b>1 947</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 706	2 002	265		515
Pozostałe zobowiązania finansowe	13	25	119		
<b>Razem</b>	<b>36 666</b>	<b>2 027</b>	<b>384</b>		<b>515</b>

➤ Zarządzanie ryzykiem rynkowym

Grupa narażona jest na ryzyko stóp procentowych oraz zmian kursów walut. Na dzień dzisiejszy ryzyko związane ze stopami procentowymi jest ograniczone (wartość zaciągniętych zobowiązań kredytowych i pożyczek oraz udzielonych pożyczek jest niewielka w stosunku do skali prowadzonej działalności, ponadto oprocentowane są one wg. stałej stopy procentowej). Odnośnie ograniczenia ryzyka zmiany kursu walut Grupa nie stosuje obecnie dodatkowych transakcji zabezpieczających, natomiast ryzyko to jest na bieżąco monitorowane i w przypadku takiej konieczności zostaną wykorzystane odpowiednie instrumenty pozwalające je ograniczyć.

Poniższe tabele prezentują ekspozycję Grupy na ryzyko walutowe w podziale na poszczególne klasy instrumentów finansowych w latach 2016 oraz 2015.

Stan na 31.12.2016 r.	łączna wartość bilansowa w PLN	EUR		RUB		USD	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
<b>Aktywa finansowe</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe	42 042	451	1 995				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44	2	9	20	1		
Pożyczki udzielone	1 280						
<b>Razem</b>	<b>43 366</b>	<b>453</b>	<b>2 004</b>	<b>20</b>	<b>1</b>		
<b>Zobowiązania finansowe</b>							
Kredyty i pożyczki udzielane na warunkach rynkowych	7 242						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	47 397	265	1 170			0,2	1
<b>Razem</b>	<b>54 639</b>	<b>265</b>	<b>1 170</b>			<b>0,2</b>	<b>1</b>
<b>Pozycja walutowa netto</b>		<b>188</b>	<b>834</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1</b>

Grupa identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian kursów walutowych EUR/PLN oraz RUB/PLN. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany kursów walutowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka:

Stan na 31.12.2015 r.	łączna wartość bilansowa w PLN	EUR		RUB	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
<b>Aktywa finansowe</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe	27 847	2 059	8 776		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 361	3	11	56	3
Pożyczki udzielone	1 629				
<b>Razem</b>	<b>31 837</b>	<b>2 062</b>	<b>8 787</b>	<b>56</b>	<b>3</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty i pożyczki udzielane na warunkach rynkowych	1 947	365	1 555		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	39 597	268	1 143		
<b>Razem</b>	<b>41 544</b>	<b>633</b>	<b>2 698</b>		
<b>Pozycja walutowa netto</b>		<b>1 429</b>	<b>6 089</b>	<b>56</b>	<b>3</b>

d) Ryzyko zmiany cen

Grupa KB DOM tak jak i inne podmioty funkcjonujące na rynku narażona jest na zmianę cen usług oraz materiałów. W celu minimalizacji tego ryzyka podejmuje działania w celu możliwie szybkiego zakontraktowania 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 Spółki 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 (KB DOM jest zarówno nabywcą jak i sprzedającym materiały wykorzystywane w sektorze budowlanym).

e) Ryzyko błędów szacunków

Większość przychodów i kosztów rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym Grupy KB DOM związana jest działalnością w segmencie generalnego wykonawstwa. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupa dokonuje wyceny realizowanych kontraktów długoterminowych zgodnie z wymogami MSR 11 w oparciu o budżety poszczególnych projektów. Wprowadzona i stosowana w KB DOM wieloetapowa struktura tworzenia i akceptacji budżetów wraz z ich aktualizacją w okresach kwartalnych umożliwiają bieżącą kontrolę realizowanych projektów, w szczególności analizę ewentualnych odchyłań kosztów realizacji oraz realizowanych marż. Pomimo zastosowanych procedur kontrolnych nie można jednak całkowicie wykluczyć, że przyjęte założenia okażą się obciążone błędem zawyżonych lub zaniżonych szacunków. Mając na uwadze powyższe w tabeli zaprezentowano analizę zmiany zakładanej w przyjętych budżetach marży.

Zmiana marży %	Zmiana marży (tys. zł)
Zmniejszenie o 2 p.p.	(3 937)
Zmniejszenie o 1 p.p.	(1 948)
Bez zmian	
Zwiększenie o 1 p.p.	1 910
<b>Zwiększenie o 2 p.p.</b>	<b>3 787</b>

38. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Zarząd	2	2
- Zarząd jednostki dominującej	2	2
Administracja	13	14
Dział sprzedaży	3	3
Pion produkcji	45	38
Generalne wykonawstwo	22	23
Pozostali pracownicy	8	4
<b>Razem</b>	<b>93</b>	<b>84</b>

### 39. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe zarówno za rok 2016, jak i za rok 2015 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Umowa o przegląd i badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Dominującej Korporacja Budowlana Dom S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. została zawarta w dniu 22 sierpnia 2016r.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2016 r. wynosiło łącznie 79 tys. zł, z tego 59 tys. zł za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A., natomiast 20 tys. zł za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Umowa o przegląd i badanie sprawozdań finansowych za rok 2015 została zawarta w dniu 27.08.2015 r. Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2015 r. wyniosło łącznie 79 tys. zł, z tego 59 tys. zł za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz 20 tys. zł za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponadto za dodatkowe usługi doradcze audytor otrzymał wynagrodzenie w wysokości 30 tys. zł.

### 40. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Grupa nie posiada wiedzy o istnieniu zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

## Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A.

**Marcin Raszka**

Prezes Zarządu

**Rafał Jakóbiak**

Członek Zarządu