

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Korporacja Budowlana Dom S.A.
za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Kartoszyño, 20 marca 2017 r.

Spis treści

I.	Podstawowe informacje	4
a)	Dane podstawowe	4
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności	4
II.	Skład Grupy Kapitałowej	4
III.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	6
1.	Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”	6
2.	Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	10
a)	Rada Nadzorcza	10
b)	Komitet Audytu	11
c)	Zarząd	11
3.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów	12
4.	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	13
5.	Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych	13
6.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	13
7.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	13
8.	Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	14
9.	Zasady zmiany Statutu Spółki	15
IV.	Informacja o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	15
V.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	15
VI.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	16
a)	Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy	16
VII.	Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej	18
a)	Wskaźniki rentowności	18
b)	Wskaźniki płynności finansowej	19
VIII.	Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy	19
IX.	Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska	19
X.	Wynagrodzenia wyższej kadry kierowniczej Grupy	19
XI.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk	20
1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	20
a)	Ryzyko związane z celami strategicznymi	20

b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	20
c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi	20
d) Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych, niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju.....	20
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Grupa prowadzi działalność.....	20
a) Ryzyko związane z podatkami.....	20
b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne	21
3. Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk	21
a) Ryzyko zmiany cen.....	21
b) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	21
c) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	21
d) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	21
4. Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowych	21
XII. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką	22
XIII. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	22
XIV. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	23
XV. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach.....	23
XVI. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych.....	24
XVII. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	24
XVIII. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	24
XIX. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	24
XX. Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.....	25
XXI. Wynagrodzenie audytora.....	25
XXII. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.	25

I. Podstawowe informacje

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

a) Dane podstawowe

Nazwa (firma):	Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kartoszyño
Adres:	ul. Budowlana 3, Kartoszyño, 84-110 Krokowa
Numer telefonu:	+48 (58) 670 60 55
Numer faksu:	+48 (58) 670 60 55
Adres internetowy:	www.kbdom.pl
E – mail:	sekretariat@kbdom.eu
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	0000024482

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności

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

Czas trwania Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

II. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. jest Spółką 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 2016 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie nastąpiły zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacja Budowlana Dom S.A. z innymi podmiotami.

AKTUALNA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.



➤ Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

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

Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. prowadzi prace w charakterze generalnego wykonawcy i inwestora zastępczego na dużych projektach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Trójmieście, Warszawie, Ząbkach, Łodzi, Olsztynie, Żyrardowie oraz Rumi.

W segmencie prefabrykowanych elementów betonowych spółka posiada szeroką ofertę produktową poczynwszy od galanterii budowlanej (m.in. kostka brukowa, krawężniki, płyty drogowe) przez systemy kanalizacji deszczowej i prefabrykaty drogowe oraz kolejowe, wielkogabarytowe elewacje z betonu architektonicznego oraz prefabrykowane elementy dla budownictwa mieszkaniowego (ściany, stropy, schody). Produkty spółki zastosowane zostały m.in. przy budowie najbardziej wymagających technicznie projektów takich jak hala widowiskowo-sportowa Podium w Gliwicach, Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, przebudowa Nabrzeża Szwedzkiego w Gdyni, Nabrzeża Szyprów na Martwej Wiśle w Gdańsku oraz Nabrzeża Oliwskiego, Nabrzeża Węglowego i Nabrzeża Administracyjnego w Gdańsku, a także przy budowie Europejskiego Centrum Solidarności w Gdańsku, Oxygen Parku w Warszawie, siedziby LPP w Gdańsku, InfoBoxu w Gdyni, Autostrady A1, Galerii Bałtyckiej w Gdańsku, czy też Pomnika Gdynian Wysiedlonych w Gdyni.

➤ Cogilco Polonia Sp. z o.o.

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

➤ KBDI Sp. z o.o.

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

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

III. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Zarząd Spółki przedstawia Raport w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego w Korporacja Budowlana Dom S.A.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego jest publicznie dostępny na stronie internetowej <http://www.corp-gov.gpw.pl/>, która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

1. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”

Z uwagi na wejście w życie w dniu 01.01.2016 r. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, Spółka zgodnie z zasadą I.Z.1.13 zamieściła na swojej stronie internetowej informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym dokumencie.

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. oświadcza, że Spółka i jej organy przestrzegały w roku 2016 zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” – uchwała Rady Giełdy z dnia 13.10.2015 r., z wyłączeniem poniższych rekomendacji i zasad:

➤ Rekomendacja I. R. 2.

„Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.”

Spółka aktualnie nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej ani innej o zbliżonym charakterze.

➤ Zasada I.Z.1.3

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.”

Ze względu na model prowadzonej działalności (działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., natomiast Spółka świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) w Spółce nie został sformalizowany wewnętrzny podział zadań pomiędzy Członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki. Spółka planuje podjęcie odpowiednich czynności w tym zakresie.

➤ Zasada I.Z.1.10

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji.”

Spółka nie podjęła decyzji o publikowaniu prognoz finansowych.

➤ Zasada I.Z.1.15

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację: zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej

polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.”

Ze względu na rozmiar i model prowadzonej działalności (działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., natomiast Spółka świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności. Przy zatrudnianiu kluczowych menedżerów jak również pozostałych pracowników przez spółki wchodzące w skład Grupy KB DOM decydujące znaczenie mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji.

➤ Zasada I.Z.1.16 i związana z nią Zasada I.Z.1.20 oraz Zasada IV.Z.2

Zasada I.Z.1.16 „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.”

Zasada I.Z.1.20 „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.”

Zasada VI.Z.2 „Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.”

Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

➤ Zasada I.Z.2

„Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub model i zakres prowadzonej działalności.”

Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Spółka jednak nie wyklucza w przyszłości prowadzenie strony internetowej języku angielskim, w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1.

➤ Zasada II.Z.1

„Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.”

Ze względu na model prowadzonej działalności (działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. natomiast Spółka świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) w Spółce nie został sformalizowany wewnętrzny podział zadań pomiędzy Członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki. Spółka planuje podjęcie odpowiednich czynności w tym zakresie.

➤ Zasada III.Z.2 oraz Zasada III.Z.3

Zasada III.Z.2 *„Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.”*

Zasada III.Z.3 *„W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.”*

W Spółce na chwilę obecną nie funkcjonuje dział audytu wewnętrznego. W przypadku zmiany w tym zakresie Spółka dostosuje się do powyżej zasady.

➤ Rekomendacja IV.R.2

„Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.”

Powyższa rekomendacja jest stosowana w ograniczonym zakresie. W ocenie Zarządu Spółki, powyższa rekomendacja nie jest stosowana w całości, z uwagi na utrudnienia logistyczne oraz zagrożenia zarówno natury technicznej, jak i prawnej dla prawidłowego i sprawnego przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia, a w szczególności realne ryzyko takich zakłóceń technicznych, które uniemożliwią nieprzerwaną, dwustronną komunikację z akcjonariuszami znajdującymi się w miejscach innych niż sala obrad. W ocenie Spółki aktualnie obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji i wystarczająco zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy, w tym mniejszościowych. Ponadto zastosowanie ww. zasady byłoby związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów

➤ Rekomendacja IV.R.3

„Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.”

Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę notowane są wyłącznie na rynku krajowym

➤ Zasada IV.Z.6

„Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.”

Spółka aktualnie nie posiada sformalizowanych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów oraz zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka zweryfikuje funkcjonującą w tym obszarze praktykę i nie wyklucza możliwość wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

➤ Rekomendacja VI.R.1

„Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.”

Ze względu na rozmiar i model prowadzonej działalności (działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. natomiast Spółka świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) powyższa rekomendacja nie jest obecnie stosowana w Spółce. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki natomiast Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie za każde odbyte posiedzenie, a jego wysokość uchwalana jest przez Walne Zgromadzenie Spółki.

➤ Rekomendacja VI.R.3

„Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7”

W Radzie Nadzorczej Spółki nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń. Na dzień dzisiejszy jego funkcję pełni Rada Nadzorcza.

➤ Zasada VI.Z.1

„Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.”

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.2

„Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.”

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.4

„Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.”

Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce w całości, ponieważ brak jest regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń członków organów zarządzających. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie za każde posiedzenie, którego wysokość uchwalana jest przez Walne Zgromadzenie Spółki.

2. 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

Podstawową misją Rady Nadzorczej jest wykonywanie funkcji nadzorczej - Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach. Rada Nadzorcza ma prawo dokonywać kontroli każdego działu Spółki, rewizji majątku, sprawdzać księgi i dokumenty. Do wyłącznych kompetencji Rady Nadzorczej, poza zadaniami ustawowymi i wymienionymi w innych postanowieniach Statutu należy:

1. powoływanie i odwoływanie Prezesa, Wiceprezesów oraz pozostałych Członków Zarządu,
2. zawieranie wszelkich umów między Spółką a Członkami Zarządu, jak również reprezentowanie Spółki we wszystkich sporach z Członkami Zarządu. We wszelkich czynnościach prawnych, umowach i sporach z byłymi Członkami Zarządu, Spółkę reprezentuje Zarząd na podstawie wyraźnego, uprzedniego upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą,
3. ustalanie zasad wynagrodzenia oraz innych warunków umów z Członkami Zarządu,
4. wyrażanie zgody Członkom Zarządu na prowadzenie interesów konkurencyjnych lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek władz,
5. opiniowanie wszelkich spraw wnoszonych pod obrady Walnego Zgromadzenia,
6. dokonywanie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki,
7. wyrażanie zgody na nabycie, zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki,
8. wyrażanie zgody na nabycie, zbycie, wydzierżawienie lub obciążenie aktywów o wartości przekraczającej 10% kapitału własnego Spółki,
9. zatwierdzanie regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza obraduje w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację i sposób wykonywania czynności. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w przypadku niemożności zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego, posiedzenie może być zwołane przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej lub przez innego Członka

Rady Nadzorczej. Posiedzenie Rady Nadzorczej należy również zwołać na pisemny wniosek Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się w takim przypadku odbyć w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku. Członkowie Zarządu mogą brać udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej z głosem doradczym, o ile którykolwiek z Członków Rady Nadzorczej się temu nie sprzeciwi.

W razie konieczności uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte również za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Rada Nadzorcza może podejmować także uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Projekty uchwał, podejmowanych w powyższych trybach, są przedkładane do podpisu wszystkim Członkom Rady Nadzorczej. Ponadto Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, w obecności co najmniej połowy Członków Rady Nadzorczej, przy czym za głosy oddane uważane są głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.

b) Komitet Audytu

W ramach Rady Nadzorczej Spółki funkcjonował w roku 2016 Komitet Audytu.

W skład Komitetu Audytu na dzień 31.12.2016 r. wchodził:

- Pan Peter Behnke - Członek Komitetu Audytu
- Pan Henryk Torbicki - Członek Komitetu Audytu

c) 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 Dzięgielewska – 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 Dzięgielewska 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

Zarząd Spółki działa we wszystkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji innych organów, a w szczególności:

1. nadzoruje i kontroluje pracę wszystkich działów przedsiębiorstwa,
2. podejmuje czynności związane z promocją Spółki,
3. dba o najwyższą jakość sprzedawanych przez Spółkę produktów, towarów i usług,
4. czuwa nad należytych przestrzeganiem norm i przepisów prawnych we wszystkich gałęziach przedsiębiorstwa,
5. nadzoruje proces zarządzania zasobami ludzkimi w przedsiębiorstwie,
6. kontroluje gospodarkę materiałową oraz gospodarowanie środkami trwałymi w przedsiębiorstwie,
7. decyduje o kierunkach rozwoju Spółki,
8. dokonuje wszelkich innych niezbędnych czynności, związanych z realizacją celów Spółki.

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

Na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej 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. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 16 zł i zostały w pełni opłacone. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

➤ 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%

➤ Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.

Imię i Nazwisko	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 (%)
Rafał Jakóbiak	10 355	10 355	0,10%	10 355	0,10%

➤ Rada Nadzorcza Korporacja Budowlana Dom S.A.

Imię i Nazwisko	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 (%)
Peter Behnke	83 818	83 818	0,84%	83 818	0,84%
Włodimir Czumakow	690 215	690 215	6,95%	690 215	6,95%

4. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

5. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

Zgodnie z art. 337 KSH akcje Spółki mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

7. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie, jako najwyższy organ Spółki obraduje nad sprawami należącymi na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych („KSH”) i Statutu wyłącznie do jego właściwości, a jego uprawnienia są niezbywalne na inne organy Spółki. Prawo głosowania na Walnym Zgromadzeniu mają wyłącznie akcjonariusze. Walne Zgromadzenie działa według zasad określonych w przepisach KSH oraz w Statucie i Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia („Regulamin”) jako Zgromadzenie Zwyczajne lub Nadzwyczajne.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zasadniczo zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Wyjątki od tej zasady określają przepisy KSH i postanowienia Statutu. Za głosy oddane uważa się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. Zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenia odbywają w siedzibie Spółki, która mieści się w Kartoszynie lub w Warszawie albo Gdyni. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jest tajny. Przewodniczący kieruje obradami i uprawniony jest do interpretowania Regulaminu. Do obowiązków Przewodniczącego należy stwierdzanie prawdziwości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał, czuwanie nad sprawnym i prawidłowym przebiegiem obrad, kierowanie pracą personelu pomocniczego, ścisłe przestrzeganie porządku obrad, udzielanie głosu i odbieranie go, ostateczne redagowanie treści uchwał i wniosków, zarządzanie głosowań i sposobu liczenia głosów, ogłaszanie treści powziętej uchwały i wyniku głosowań. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny

przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy oraz ma obowiązek przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych.

Projekty uchwał są przedkładane Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć przedstawiciele mediów.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Biegły rewident jest zapraszany na obrady Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie posiada stabilny Regulamin, określający szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał. Regulamin zawiera w szczególności postanowienia dotyczące wyborów Przewodniczącego Zgromadzenia oraz Komisji Skrutacyjnej. Regulamin nie ulega częstym zmianom, a uchwalane zmiany wchodzą w życie począwszy od następnego Walnego Zgromadzenia.

- 1) Zgodnie z postanowieniami Statutu do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - a. rozpatrzenie i zatwierdzenie bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania Zarządu za ubiegły rok obrotowy oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
 - b. podejmowanie uchwał o podziale zysków lub pokryciu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku,
 - c. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
 - d. połączenie i przekształcenie Spółki,
 - e. rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - f. emisja obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa,
 - g. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - h. inne sprawy, które według Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

 - 2) Prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy:
 - a. wyborach Członków Rady Nadzorczej i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem,
 - b. głosowaniu o pociągnięcie do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób,
 - c. w sprawach osobistych,
 - d. na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.
8. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany w ramach Działu Finansowego jako jeden z kluczowych elementów zgodności z normami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

W Korporacji Budowlanej Dom S.A. działa system zarządzania obejmujący system kontroli wewnętrznej i system zarządzania ryzykiem. Celem systemu kontroli wewnętrznej, który obejmuje: mechanizmy kontroli ryzyka, badanie zgodności działania z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi jest wspomaganie procesów decyzyjnych, przyczyniające się do zapewnienia:

- skuteczności i wydajności działania,
- wiarygodności sprawozdawczości finansowej,
- zgodności działania Spółki z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółka wykorzystuje dedykowane tego celu narzędzie czyli pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

Ponadto stosowany jest usystematyzowany model raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych. Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sprawozdań finansowych jest poddawanie tych sprawozdań przeglądowi i badaniom przez biegłego rewidenta.

9. Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 KSH oraz w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki zwołuje Walne Zgromadzenie na co najmniej 26 dni przed planowanym terminem odbycia Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 402¹ oraz art. 402² KSH na stronie internetowej Spółki, Spółka przedstawia na podstawie art. 402 § 2 KSH treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 KSH przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

IV. Informacja o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Zgodnie z zawartymi umowami z Zandell Holdings Limited oraz Geosof Limited, Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. posiada możliwość nabycia (lub wskazania podmiotu, który wstąpi w prawa i obowiązki wynikające z tych umów) łącznie 900 tys. sztuk akcji KB DOM SA (po 450 tys. sztuk od każdego z ww. podmiotów). W sytuacji realizacji opisanych Umów udział ww. akcjonariuszy w akcjonariacie KB DOM ulegnie zmianie.

V. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

VI. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

a) Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy

Wyszczególnienie	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.		od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	<u>2016</u> <u>2015</u>
I. Przychody	140 218	100,00%	134 451	100,00%	4,29%
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	140 113	99,93%	134 096	99,74%	4,49%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	105	0,07%	355	0,26%	(70,42%)
II. Koszt własny sprzedaży	130 259	92,90%	127 652	94,94%	2,04%
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	130 160	92,83%	127 317	94,69%	2,23%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	99	0,07%	335	0,25%	(70,45%)
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 959	7,10%	6 799	5,06%	46,48%
Koszty sprzedaży	790	0,56%	970	0,72%	(18,56%)
Koszty ogólnego zarządu	3 809	2,72%	4 218	3,14%	(9,70%)
Pozostałe przychody operacyjne	873	0,62%	1 277	0,95%	(31,64%)
Pozostałe koszty operacyjne	10 228	7,29%	564	0,42%	1 713,48%
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(3 995)	(2,85%)	2 324	1,73%	(271,90%)
Przychody finansowe	1 201	0,86%	225	0,17%	433,78%
Koszty finansowe	314	0,22%	277	0,21%	13,36%
V. Zysk (strata) brutto	(3 108)	(2,22%)	2 272	1,69%	(236,80%)
Podatek dochodowy	3 432	2,45%	2 167	1,61%	58,38%
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 540)	(4,66%)	105	0,08%	(6 328,57%)
VII. Zysk (strata) netto za okres	(6 540)	(4,66%)	105	0,08%	(6 328,57%)
VIII. Inne całkowite dochody					
IX. Całkowity dochód za okres	(6 540)	(4,66%)	105	0,08%	(6 328,57%)
Zysk za okres przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	(6 540)	(4,66%)	105	0,08%	(6 328,57%)
Całkowity dochód przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	(6 540)	(4,66%)	105	0,08%	(6 328,57%)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	(0,66)	(0,00%)	0,01	0,00%	(6 688,19%)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	(0,66)	(0,00%)	0,01	0,00%	(6 688,19%)

Wyszczególnienie	31.12.2016 r.		31.12.2015 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	<u>2016</u> <u>2015</u>
AKTYWA					
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)	100 080	67,93%	105 057	74,89%	(4,74%)
Wartość firmy	81 432	55,27%	81 432	58,05%	
Inne wartości niematerialne	81	0,05%	130	0,09%	(37,69%)
Rzeczowe aktywa trwałe	17 729	12,03%	21 081	15,03%	(15,90%)
Nieruchomości inwestycyjne	801	0,54%	801	0,57%	
Aktywa finansowe	1	0,00%	3	0,00%	(66,67%)
Pozostałe aktywa trwałe	36	0,02%	72	0,05%	(50,00%)
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	47 248	32,07%	35 231	25,11%	34,11%
Zapasy	2 198	1,49%	3 269	2,33%	(32,76%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 042	28,54%	27 847	19,85%	50,97%
Inne aktywa finansowe	1 280	0,87%	1 629	1,16%	(21,42%)
Bieżące aktywa podatkowe	184	0,12%	125	0,09%	47,20%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44	0,03%	2 361	1,68%	(98,14%)
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	1 500	1,02%			100,00%
AKTYWA RAZEM	147 328	100,00%	140 288	100,00%	5,02%
PASYWA					
I. Kapitał własny razem	87 705	59,53%	96 245	68,61%	(8,87%)
Kapitał podstawowy	158 830	107,81%	158 830	113,22%	
Akcje własne	(3 457)	(2,35%)	(1 457)	(1,04%)	137,27%
Kapitał zapasowy i rezerwy	13	0,01%	13	0,01%	
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	(61 141)	(41,50%)	(61 246)	(43,66%)	(0,17%)
Niepodzielony wynik finansowy	(6 540)	(4,44%)	105	0,07%	(6 328,57%)
II. Zobowiązania długoterminowe	7 096	4,82%	3 179	2,27%	123,21%
Rezerwy	18	0,01%	14	0,01%	28,57%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	317	0,22%			100,00%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	463	0,31%	179	0,13%	158,66%
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	6 298	4,27%	2 986	2,13%	110,92%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	52 527	35,65%	40 864	29,13%	28,54%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42 730	29,00%	37 488	26,72%	13,98%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	7 242	4,92%	1 947	1,39%	271,96%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	1 868	1,27%	558	0,40%	234,77%
Krótkoterminowe rezerwy	434	0,29%	714	0,51%	(39,22%)
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	253	0,17%	157	0,11%	61,15%
PASYWA RAZEM	147 328	100,00%	140 288	100,00%	5,02%
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	9,04	0,01%	9,70	0,01%	(0,07)
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	9,04	0,01%	9,70	0,01%	(0,07)

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 KBDOM. 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 w analizowanym okresie 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 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.

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 2 563 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.

VII. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej

a) Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	Formuła	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.	od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} \cdot 100}{\text{aktywa ogółem}}$	(4,44%)	0,07%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} \cdot 100}{\text{kapitały własne}}$	(7,46%)	0,11%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} \cdot 100}{\text{przychody ogółem}}$	(4,66%)	0,08%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.} + \text{amort.} \cdot 100}{\text{przychody ogółem}}$	(1,62%)	2,97%

b) Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr. - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,90	0,86
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{ak. obr. - zapasy - kr. rmk - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,84	0,71
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,03	0,10

VIII. Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność oraz 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, co obciążało w całości wyniki finansowe Spółki za 2016 rok. Szerzej opisano w pkt. VI.a).

IX. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi przewidują odprawę w wysokości równowartości sześciu miesięcznych pensji w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

X. Wynagrodzenia wyższej kadry kierowniczej Grupy

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
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	909	933
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.	11	181
Zarząd - Jednostki zależne	897	752
Rada Nadzorcza	20	377
	928	1 310

XI. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

a) Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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

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

c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

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

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

a) Ryzyko związane z podatkami

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów

prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

a) Ryzyko zmiany cen

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

b) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

c) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

d) Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne

komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

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

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

Głównymi odbiorcami usług świadczonych przez Grupę Korporacja Budowlana Dom w okresie od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 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 Kapitałowej Polnord wyniosły 116 349, co stanowi 83 % przychodów Grupy KB DOM ogółem.

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

W analizowanym okresie głównym dostawcą usług Grupy Korporacja Budowlana Dom była spółka Fabet – Konstrukcje Sp. z o.o., która wygenerowała przychody ze sprzedaży na rzecz Grupy w wysokości 17 329 tys. zł.

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

1. W dniu 12.01.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Wykonawca”). Przedmiotem umowy jest wykonanie części prac budowlanych na realizowanym przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. projekcie mieszkaniowym zlokalizowanym w Ząbkach koło Warszawy. Z tytułu realizacji Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 11 100 tys. zł netto.
2. W dniu 05.04.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Przedsiębiorstwo Budowlane "GRANIT" Sp. z o.o. z siedzibą w Kartuzach („Wykonawca”), w związku z czym suma wartości umów zawartych pomiędzy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., a Wykonawcą, w okresie ostatnich 12 miesięcy, wyniosła łącznie 14 159 tys. zł netto i przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 05.04.2016 r. („Umowa”). W ramach Umowy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zleciła wykonanie części prac budowlanych na realizowanym projekcie mieszkaniowym obejmującym budowę pięciu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Kowalach koło Gdańska. Z tytułu realizacji Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 059 tys. zł netto.

3. W dniu 08.08.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Porozumienie ze Spółką Polnord S.A. i spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord w 100% zależnymi od Polnord S.A., w ramach którego, mając na uwadze dotychczasową współpracę, Strony rozstrzygnęły kwestie sporne związane z okolicznościami objętymi opublikowanym w dniu 19.04.2016 r. Raportem Bieżącym nr 7/2016 oraz ustaliły zasady dalszego współdziałania. Ponadto Polnord S.A. zobowiązał się, iż w okresie 5 lat od zawarcia Porozumienia do Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o., każdorazowo kierowane będą przez Polnord oraz spółki zależne z Grupy Kapitałowej Polnord zapytania ofertowe na realizację nowych projektów inwestycyjnych, a w przypadku przystąpienia Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o., do przetargu/postępowania ofertowego, będzie traktowana na równi z pozostałymi oferentami.

Mając na uwadze, iż Grupa Kapitałowa Polnord stanowi największego odbiorcę usług budowlanych świadczonych przez Grupę Kapitałową KB DOM w ramach linii biznesowej generalnego wykonawstwa oraz skalę i dynamiczny rozwój jej działalności, zawarcie Porozumienia należy uznać za rozwiązanie optymalne z punktu widzenia interesów Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. Zapewnia ono również Grupie płynny proces realizacji już zawartych umów.

4. W dniu 08.09.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła aneksy zmieniające umowy podpisane ze spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord na realizację inwestycji budowlanych w Gdyni, Gdańsku, Warszawie oraz Ząbkach.

Zgodnie z warunkami aneksów zmianie, ze skutkiem od dnia 01.09.2016 r., uległa formuła realizacji wymienionych umów z inwestora zastępczego na generalnego wykonawcę oraz, w związku z ograniczeniem obowiązków umownych, zmniejszeniu uległo wynagrodzenie należne KB Dom z tytułu usług świadczonych w ramach pełnienia funkcji inwestora zastępczego o łączną kwotę 1 032 tys. zł netto przy zachowaniu niezmienionej wysokości wynagrodzenia za roboty budowlano-montażowe.

5. W dniu 22.09.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na realizację w charakterze generalnego wykonawcy, wielorodzinnego budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Bartągu koło Olsztyna.

W ramach inwestycji wybudowanych zostanie 87 lokali mieszkalnych wraz z halą garażową. Termin zakończenia realizacji został ustalony na 28.02.2018 r. Z tytułu realizacji Umowy, Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. otrzyma wynagrodzenie w wysokości 16 299 tys. zł netto.

6. W dniu 05.10.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Budomal Estate Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Łodzi na realizację stanu surowego otwartego inwestycji obejmującej budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami zlokalizowanych w Łodzi (dalej: Umowa).

Termin zakończenia realizacji został ustalony na 31.07.2017 r. Z tytułu realizacji Umowy, Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. otrzyma wynagrodzenie w wysokości 12 585 tys. zł netto.

7. W dniu 20.12.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Wykonawca”). Przedmiotem umowy jest wykonanie części prac budowlanych na realizowanym przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. projekcie mieszkaniowym zlokalizowanym w Łodzi. Z tytułu realizacji Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 9 563 tys. zł netto.

8. W dniu 22.12.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, na realizację w charakterze generalnego wykonawcy, inwestycji budowlanej obejmującej wykonanie dwóch wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Żyrardowie. Termin zakończenia realizacji został ustalony na 30.09.2018 r. Z tytułu realizacji Umowy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. otrzyma wynagrodzenie 16 390 tys. zł.

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

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

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

1. 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. zł (dalej: Umowa). W związku z zawarciem wyżej opisanej Umowy, 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).

2. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła aneks do wyżej opisanej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł (dalej: Aneks). Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 21.07.2017 r. W związku z zawarciem wyżej opisanego Aneksu został zawarty aneks do opisanej w pkt. 1 Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.

XVI. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych

W ostatnim okresie Grupa KB Dom dokonywała zakupów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie wydajności zakładu produkcyjnego w Kartoszynie. W najbliższej przyszłości, w związku z obserwowanym wzrostem popytu na produkty spółki oraz planowanym dalszym zwiększaniem skali działalności (w tym poza granicami kraju) Grupa zamierza kontynuować działania w tym zakresie. Oprócz inwestycji w macierzysty zakład w Kartoszynie, Grupa podjęła również kroki w kierunku akwizycji działających zakładów prefabrykacji, których zakup zwiększyłby potencjał produkcyjny w segmencie prefabrykacji.

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

Grupa nie publikowała prognozy wyników finansowych.

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

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

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

1. W dniu 14.01.2015 r. w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła ugodę 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 ugodę celem ostatecznego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz definitywnego zakończenia prowadzonego sporu. Zgodnie z treścią zawartej ugody Spółka zobowiązana była uiścić na rzecz Wessel kwotę 860 tys. Euro w ratach do 30.06.2015 r. oraz wycofać złożoną apelację od otrzymanego w dniu 31.10.2014 r. wyroku zasądzającego na rzecz Wessel kwotę 5 116 tys. Euro wraz z odsetkami (8%) od dnia 15.04.2010 r. oraz zapłacić 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 ugody i z chwilą jej zrealizowania, strony ugody ustaliły rezygnację z wszelkich wzajemnych roszczeń. Spółka zrealizowała wszystkie postanowienia ugody, 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 ugody.

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

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

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

- XXI. 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.

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

Spółka nie posiada wiedzy o istnieniu zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych 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