

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Korporacja Budowlana Dom S.A.
za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.03.2017 r.



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Spis treści

I.	Podstawowe informacje	4
a)	Dane podstawowe.....	4
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności	4
II.	Skład Grupy Kapitałowej	4
III.	Informacje dotyczące składu osobowego Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	6
a)	Rada Nadzorcza	6
b)	Zarząd	6
IV.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów	7
V.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	9
1.	Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy.....	9
2.	Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej	11
a)	Wskaźniki rentowności	11
b)	Wskaźniki płynności finansowej	11
VI.	Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy	11
VII.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	12
1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy.....	12
a)	Ryzyko związane z celami strategicznymi	12
b)	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	12
c)	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi	12
d)	Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych, niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju.....	12
2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Grupa prowadzi działalność.....	12
a)	Ryzyko związane z podatkami.....	12
b)	Ryzyko ekonomiczne i polityczne	13
3.	Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk	13
a)	Ryzyko zmiany cen.....	13
b)	Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	13
c)	Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	13
d)	Ryzyko utraty płynności finansowej.....	13
4.	Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowych	13
VIII.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką	14
IX.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	14

- X. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji14
- XI. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach14
- XII. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok14
- XIII. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....14
- XIV. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej15
- XV. 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.....15
- XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.15

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.

II. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. jest Spółką Dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.03.2017 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 I kwartału 2017 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 począwszy od galanterii budowlanej (m.in. kostka brukowa, krawężniki, płyty drogowe) przez systemy kanalizacji deszczowej i prefabrykaty drogowe oraz kolejowe, wielkogabarytowe elewacje z betonu architektonicznego oraz prefabrykowane elementy dla budownictwa mieszkaniowego (ściany, stropy, schody). Produkty spółki zastosowane zostały m.in. przy budowie najbardziej wymagających technicznie projektów takich jak hala widowiskowo-sportowa Podium w Gliwicach, 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 Wyszędzonych w Gdyni.

➤ Cogilco Polonia Sp. z o.o.

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

➤ KBDI Sp. z o.o.

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

W I kwartale 2017 r. nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

III. Informacje dotyczące składu osobowego Rady Nadzorczej oraz Zarządu 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 31.03.2017 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

➤ Zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej po dniu bilansowym:

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z dniem 13.04.2017r. ze składu Rady Nadzorczej Panią Dagmarę Gorzelana - Królikowską oraz Pana Władimira Czumakow. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 13.04.2017r. powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach aktualnej kadencji Pana Dariusza Krawczyka oraz Panią Agnieszkę Bernabiuk-Perkowską.

➤ Na dzień publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania tj. 12.05.2017 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Dariusz Krawczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Jerzy Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Peter Behnke – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – 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. W przypadku Zarządu wieloosobowego 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 31.03.2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego tj. 12.05.2017 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Marcin Raszka - Prezes Zarządu
- Pan Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu

W dniu 11.04.2017 r. Spółka otrzymała od Pana Rafała Jakóbiak rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Korporacja Budowlana Dom S.A. ze skutkiem na dzień 31.05.2017 r.

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

Na dzień 31.03.2017 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.

W dniu 13.04.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie obniżenia wartości nominalnej akcji do kwoty 4 zł, tym samym obniżając kapitał zakładowy Spółki do kwoty 39 707 tys. zł (szerzej: nota XVI na str. 15). Obecnie trwa proces rejestracji podjętej przez NWZA decyzji.

➤ 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 2016	Liczba akcji na dzień bilansowy 31.03.2017 r.	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I Q 2017 r.	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.*	3 149 189	3 149 189	3 439 189	34,65%	3 439 189	34,65%
COMPENSA TU Na Życie S.A.	902 850	902 850	902 850	9,10%	902 850	9,10%
Zandell Holdings Limited	866 000	866 000	866 000	8,72%	866 000	8,72%
Pan Władimir Czumakow	690 215	690 215	690 215	6,95%	690 215	6,95%
PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (NEPTUN - FIZAN)	528 361	528 361	528 361	5,32%	528 361	5,32%

*W dniu 12.04.2017 r. nastąpiło przejęcie na własność przez Polnord S.A. przedmiotu zabezpieczenia w postaci 290 000 akcji Spółki, w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Transakcja odbyła się poza rynkiem regulowanym GPW w drodze czynności prawnej za pośrednictwem domów maklerskich (szerzej opisano: Raport bieżący Spółki nr 10/2017).

➤ Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.

Imię i Nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2016	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2017	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 2016	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2017	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Peter Behnke	83 818	83 818	0,84%	83 818	0,84%

V. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

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

Wyszczególnienie	31.03.2017 r.		31.12.2016 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	2017 2016
AKTYWA					
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)	100 007	72,87%	100 080	67,93%	(0,07%)
Wartość firmy	81 432	59,33%	81 432	55,27%	
Inne wartości niematerialne	81	0,06%	81	0,05%	
Rzeczowe aktywa trwałe	17 664	12,87%	17 729	12,03%	(0,37%)
Nieruchomości inwestycyjne	801	0,58%	801	0,54%	
Aktywa finansowe			1	0,00%	(100,00%)
Pozostałe aktywa trwałe	29	0,02%	36	0,02%	(19,44%)
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	37 241	27,13%	47 248	32,07%	(21,18%)
Zapasy	1 962	1,43%	2 198	1,49%	(10,74%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31 503	22,95%	42 042	28,54%	(25,07%)
Inne aktywa finansowe	1 280	0,93%	1 280	0,87%	
Bieżące aktywa podatkowe	187	0,14%	184	0,12%	1,63%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	491	0,36%	44	0,03%	1 015,91%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 818	1,32%	1 500	1,02%	21,20%
AKTYWA RAZEM	137 248	100,00%	147 328	100,00%	(6,84%)
PASYWA					
I. Kapitał własny razem	89 187	64,98%	87 705	59,53%	1,69%
Kapitał podstawowy	158 830	115,72%	158 830	107,81%	
Akcje własne	(1 457)	(1,06%)	(1 457)	(0,99%)	
Kapitał zapasowy i rezerwy	13	0,01%	13	0,01%	
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	(69 681)	(50,77%)	(63 141)	(42,86%)	10,36%
Niepodzielony wynik finansowy	1 482	1,08%	(6 540)	(4,44%)	(122,66%)
II. Zobowiązania długoterminowe	6 509	4,74%	7 096	4,82%	(8,27%)
Rezerwy	18	0,01%	18	0,01%	
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	514	0,37%	317	0,22%	62,15%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	545	0,40%	463	0,31%	17,71%
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	5 432	3,96%	6 298	4,27%	(13,75%)
III. Zobowiązania krótkoterminowe	41 552	30,28%	52 527	35,65%	(20,89%)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 144	23,42%	42 730	29,00%	(24,77%)
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	7 290	5,31%	7 242	4,92%	0,66%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	1 472	1,07%	1 868	1,27%	(21,20%)
Krótkoterminowe rezerwy	370	0,27%	434	0,29%	(14,75%)
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	276	0,20%	253	0,17%	9,09%
PASYWA RAZEM	137 248	100,00%	147 328	100,00%	(6,84%)
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	8,98	0,01%	8,84	0,01%	0,02
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	8,98	0,01%	8,84	0,01%	0,02

Wyszczególnienie	od 01.01.2017 r. do 31.03.2017 r.		od 01.01.2016 r. do 31.03.2016 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	2017 2016
I. Przychody	28 229	100,00%	33 069	100,00%	(14,64%)
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	28 190	99,86%	33 040	99,91%	(14,68%)
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	39	0,14%	29	0,09%	34,48%
II. Koszt własny sprzedaży	26 561	94,09%	30 643	92,66%	(13,32%)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26 528	93,97%	30 619	92,59%	(13,36%)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	33	0,12%	24	0,07%	37,50%
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 668	5,91%	2 426	7,34%	(31,24%)
Koszty sprzedaży	215	0,76%	185	0,56%	16,22%
Koszty ogólnego zarządu	1 095	3,88%	772	2,33%	41,84%
Pozostałe przychody operacyjne	1 794	6,36%	97	0,29%	1 749,48%
Pozostałe koszty operacyjne	85	0,30%	769	2,33%	(88,95%)
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 067	7,32%	797	2,41%	159,35%
Przychody finansowe	90	0,32%	12	0,04%	650,00%
Koszty finansowe	477	1,69%	31	0,09%	1 438,71%
V. Zysk (strata) brutto	1 680	5,95%	778	2,35%	115,94%
Podatek dochodowy	198	0,70%	325	0,98%	(39,08%)
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 482	5,25%	453	1,37%	227,15%
VII. Zysk (strata) netto za okres	1 482	5,25%	453	1,37%	227,15%
VIII. Inne całkowite dochody					
IX. Całkowity dochód za okres	1 482	5,25%	453	1,37%	227,15%
Zysk za okres przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	1 482	5,25%	453	1,37%	227,15%
Całkowity dochód przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	1 482	5,25%	453	1,37%	227,15%
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	0,12	0,00%	0,05	0,00%	140,00%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	0,12	0,00%	0,05	0,00%	140,00%

W analizowanym okresie: 01.01.2017 r. - 31.03.2017 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom wypracowała przychody w wysokości 28 229 tys. zł przy zysku brutto ze sprzedaży na poziomie 1 668 tys. zł. W analogicznym okresie roku 2016, wartości te wyniosły odpowiednio 33 069 tys. zł oraz 2 426 tys. zł. Analizując wyniki finansowe należy mieć na uwadze, iż sektor budownictwa, w którym działa Grupa charakteryzuje zjawisko sezonowości sprzedaży. Największe przychody ze sprzedaży realizowane są 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. Wpływ na zmniejszenie przychodów w I kwartale 2017 r. w porównaniu do I kwartału 2016 r. miały niekorzystne warunki atmosferyczne odnotowane w tym okresie, które istotnie spowolniły tempo wykonywanych prac na realizowanych inwestycjach oraz dodatkowo wpłynęły na zmniejszenie wielkości zamówień na elementy prefabrykowane.

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 1 550 tys. zł przy przychodach na poziomie 25 923 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 2 088 tys. zł,

W analizowanym okresie dokonano częściowego odwrócenia odpisu aktualizującego należności od spółki Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. w wysokości 897 tys. zł. Dodatkowo, w związku z zawartą w kwietniu 2017 r. umową sprzedaży linii do produkcji elementów wibroprasowanych, zwiększono jej wartość bilansową o 318 tys. zł. Powyższe kwoty ujęte zostały w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

Analizując poszczególne poziomy zyskowności należy także mieć na względzie wysoki poziom amortyzacji (328 tys. zł), która obciąża wyniki Grupy.

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.

2. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej

a) Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	Formuła	od 01.01.2017 r. do 31.03.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 31.03.2016 r.
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{aktywa ogółem}}$	1,08%	0,30%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{kapitały własne}}$	1,66%	0,47%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	5,25%	1,37%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.} + \text{amort.} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	8,48%	3,72%

b) Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.03.2017 r.	31.12.2016 r.
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr. - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,90	0,90
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{ak. obr. - zapasy - kr. rmk - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,78	0,83
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,04	0,03

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

W I kwartale 2017 r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wyniki Grupy nie wystąpiły.

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

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

a) Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

- a. inflację;
- b. wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych;
- c. 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;
- d. wzrost kosztów finansowania;
- e. wzrost kosztów materiałów i surowców używanych w produkcji;
- f. 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 hedgingiem, instrumentów zabezpieczających. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

c) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

d) Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

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

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

Szczegółowe zestawienie sprzedaży według grup rodzajowych i rynków przedstawiają noty do 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 01.01.2017 r. do dnia 31.03.2017 r. były następujące podmioty :

- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. – 5 752 tys. zł
- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. – 5 150 tys. zł
- JHM Development S.A. – 5 098 tys. zł

W analizowanym okresie żaden z dostawców nie osiągnął udziału w wysokości 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

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

W analizowanym okresie I kwartału 2017r. nie zawarto umów znaczących dla działalności Grupy.

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

W analizowanym okresie I kwartału 2017 r. w Grupie nie wystąpiły transakcje zawierane między podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

- XI. 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 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.

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

Grupa nie publikowała prognozy wyników finansowych.

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

Korporacja Budowlana Dom S.A. poprzez spółkę Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. koncentruje swoją działalność na świadczeniu usług generalnego wykonawstwa 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.

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

Na dzień 31.03.2017 r. Spółki z Grupy są stronami w postępowaniach sądowych, których wartość nie jest istotna z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

XV. 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 Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

1. W dniu 13.04.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A., na którym podjęto uchwałę w sprawie obniżenia wartości nominalnej akcji do kwoty 4 zł, tym samym obniżając kapitał zakładowy Spółki do kwoty 39 707 tys. zł. Celem obniżenia kapitału zakładowego Spółki jest wyrównanie poniesionych przez Spółkę w latach ubiegłych i niepokrytych oraz utworzenie kapitału zapasowego (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 8/2017).
2. W dniu 25.04.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. wypowiedziała Umowę zawartą w dniu 09.09.2014 r. z Zarządzającą Eksploatacyjną Firmą "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. z siedzibą na terenie Federacji Rosyjskiej dotyczącą realizacji w charakterze Generalnego Wykonawcy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Europejska Dolina-2 zlokalizowanego w okolicach Moskwy. Niniejsze wypowiedzenie jest elementem, zapowiedzianej przez Spółkę, koncentracji działalności w obszarze wykonawstwa budynków z prefabrykatów żelbetowych na terenie Polski oraz sąsiednich krajów UE (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 12/2017).
3. W dniu 04.05.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę ze Spółką Polnord Apartamenty Sp. z o.o. na realizację w charakterze generalnego wykonawcy, inwestycji budowlanej obejmującej wykonanie I Etapu projektu mieszkaniowego pod nazwą „Fotoplastykon” zlokalizowanego w Gdańsku, w ramach którego zostaną wybudowane trzy budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą. Termin zakończenia realizacji inwestycji został ustalony na 30.08.2018 r. Z tytułu realizacji Umowy Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. przysługiwać będzie wynagrodzenie ustalone przez strony na kwotę 24 200 tys. zł netto (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 13/2017).

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Marcin Raszka

Prezes Zarządu

Rafał Jakóbiak

Członek Zarządu