

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

**Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r.
sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Spis treści

I.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
II.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
III.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
IV.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
V.	Dodatkowe Informacje i objaśnienia	11
1.	Informacje ogólne	11
a)	Podstawowe dane Spółki Dominującej:	11
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej według Europejskiej Klasyfikacji Działalności	11
2.	Skład Grupy Kapitałowej	11
3.	Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	12
a)	Rada Nadzorcza	12
b)	Zarząd	13
4.	Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania	13
5.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
c)	Profesjonalny osąd	14
d)	Ważne oszacowania i założenia	14
e)	Szacunki	14
f)	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	15
g)	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	15
6.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	15
7.	Oświadczenie o zgodności	15
8.	Zmiany wynikające ze zmian MSSF	15
a)	Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017	15
b)	Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	15
c)	Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)	16
9.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	17
10.	Sezonowość działalności	17
11.	Segmenty działalności	17
a)	Dane za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	18
b)	Dane za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. oraz na dzień 31.12.2016 r.	19
12.	Istotne zasady rachunkowości	20
12.1.	Zasady konsolidacji	20
12.2.	Kontrakty długoterminowe	20
12.3.	Rzeczowe aktywa trwałe	21
12.4.	Aktywa niematerialne	22
12.5.	Utrata wartości aktywów	23
12.6.	Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe	23
12.7.	Utrata wartości aktywów finansowych	25
12.8.	Zapasy	26
12.9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27

12.10.	Środki pieniężne	27
12.11.	Rozliczenia międzyokresowe	27
12.12.	Kapitał podstawowy	28
12.13.	Rezerwy na zobowiązania	28
12.14.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28
12.15.	Leasingi	29
12.16.	Przychody ze sprzedaży	29
12.17.	Podatek odroczony	30
12.18.	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe	30
12.19.	Zysk netto na akcje	30
12.20.	Wartość firmy	31
VI.	Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania	32
1.	Przychody i koszty	32
	a) Przychody ze sprzedaży produktów	32
	b) Koszt własny sprzedaży	33
	c) Pozostałe przychody operacyjne	33
	d) Pozostałe koszty operacyjne	34
	e) Przychody finansowe	34
	f) Koszty finansowe	34
2.	Podatek dochodowy	35
	a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego	35
3.	Zysk (strata) na jedną akcję	36
4.	Dywidendy wypłacone	36
5.	Wartość firmy	36
	a) Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych	37
6.	Rzeczowe aktywa trwałe	38
	a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	38
	b) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.	39
7.	Nieruchomości inwestycyjne	40
8.	Zapasy	40
	a) Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela	40
	b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy	40
9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	41
10.	Inne aktywa finansowe	42
11.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
12.	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	43
13.	Kapitał podstawowy	43
	a) Skład akcjonariatu	43
14.	Akcje własne	43
15.	Kapitał zapasowy i rezerwy	44
16.	Wartość księgowa na jedną akcję	44
17.	Rezerwy	44
	a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	44
	b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.	45

18. Długoterminowe zobowiązania handlowe	45
19. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	45
20. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	45
21. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	46
22. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	46
23. Ocena płynności finansowej	46
24. Zobowiązania i aktywa warunkowe	47
25. Zobowiązania inwestycyjne	47
26. Udzielone i otrzymane poręczenia	47
27. Sprawy sądowe	48
28. Informacje o podmiotach powiązanych	48
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	48
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.	48
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2017 r.	49
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2016 r.	49
29. Znaczący akcjonariusz	49
30. Podmioty powiązane osobowo	49
31. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	49
32. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	49
33. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	50
34. Instrumenty finansowe	50
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 30.09.2017 r.	50
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r.	51
35. Hierarchia wartości godziwej	51
36. Struktura zatrudnienia	51
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	52
VII. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Korporacja Budowlana Dom S.A.	53
VIIa. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Korporacji Budowlanej Dom S.A.	53
VIIb. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Korporacji Budowlanej Dom S.A.	54
VIIc. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Korporacji Budowlanej Dom S.A.	55
VIIId. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych Korporacji Budowlanej Dom S.A.	55
VIIe. Skrócona informacja dodatkowa	56
1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego	56
2. Oświadczenie o zgodności	56
3. Zmiany wynikające ze zmian MSSF	56
a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017	56
b) Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	56
c) Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)	57
4. Zasady rachunkowości i metody wyceny	57
5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	57
6. Informacje o zawarciu przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	57

d) Transakcje z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	57
e) Transakcje z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.	57
f) Stan rozrachunków z podmiotami powiązаныmi na dzień 30.09.2017 r.	58
g) Stan rozrachunków z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2016 r.	58
7. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji (powyżej 10% kapitałów własnych Spółki)	58
8. Przychody ze sprzedaży produktów	58
9. Koszt własny sprzedaży	59
10. Pozostałe przychody operacyjne	59
11. Pozostałe koszty operacyjne	59
12. Przychody finansowe	60
13. Koszty finansowe	60
14. Podatek dochodowy	60
15. Zysk (strata) na jedną akcję	61
16. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	61
17. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	62
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	62
19. Inne aktywa finansowe	62
20. Kapitał podstawowy	62
21. Akcje własne	63
22. Kapitał zapasowy i rezerwy	63
23. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	63
24. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	63
25. Ocena płynności finansowej	63
26. Zobowiązania warunkowe	64
27. Segmenty działalności	64
28. Wynagrodzenie audytora	64

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
I. Przychody	VI. 1	95 036	105 596
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	VI. 1a)	94 882	105 531
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		154	65
II. Koszt własny sprzedaży	VI. 1b)	95 566	97 076
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		95 257	97 019
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		309	57
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		(530)	8 520
Koszty sprzedaży		1 104	616
Koszty ogólnego zarządu		3 978	2 770
Pozostałe przychody operacyjne	VI. 1c)	5 602	366
Pozostałe koszty operacyjne	VI. 1d)	1 601	1 806
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 610)	3 694
Przychody finansowe	VI. e)	880	772
Koszty finansowe	VI. f)	2 180	232
V. Zysk (strata) brutto		(2 910)	4 234
Podatek dochodowy	VI. 2	(1 402)	1 149
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(1 508)	3 085
VII. Zysk (strata) netto za okres		(1 508)	3 085
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		(1 508)	3 085
- Właściciele jednostki dominującej		(1 508)	3 085
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właściciele jednostki dominującej		(1 508)	3 085
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI. 3	(0,15)	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI. 3	(0,15)	0,31

W analizowanym okresie: 01.01.2017 r. - 30.09.2017 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom wypracowała przychody w wysokości 95 036 tys. zł realizując przy tym stratę brutto ze sprzedaży na poziomie 530 tys. zł. W analogicznym okresie roku 2016, wartości te wyniosły odpowiednio 105 596 tys. zł oraz 8 520 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.

Zmniejszenie przychodów w III kwartałach 2017 r. w porównaniu do III kwartałów 2016 r. jest wynikiem jednoczesnego zakończenia kilku znaczących inwestycji w II kwartale 2017 r. oraz przesunięcia terminów rozpoczęcia inwestycji przez Inwestorów, z którymi umowy zostały zawarte w II kwartale 2017 r. Negatywny wpływ na wielkość przychodów Grupy miały także niesprzyjające warunki atmosferyczne, a zwłaszcza duże, długotrwałe opady, opóźniające terminy rozpoczęcia prac oraz działania wymagające dodatkowych prac zabezpieczających.

Strata brutto ze sprzedaży GK KB Dom pochodzi z działalności Generalnego Wykonawcy inwestycji prowadzonej przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o, w aglomeracjach: warszawskiej, trójmiejskiej, łódzkiej i olsztyńskiej. W II i III kw. 2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. weszła w spór dotyczący realizacji oraz rozliczenia kontraktu na wykonanie stanu surowego budynku mieszkalnego z BUDOMAL Estate Sp. z o.o. Sp. K. w Łodzi. Na sumę ewentualnych kar umownych oraz strat wynikających z realizacji tego kontraktu, w sprawozdaniu finansowym Grupy KB Dom utworzone zostały rezerwy:

- w wysokości 967 tys. zł na poczet spornej sumy wynagrodzenia
- w wysokości 2 264 zł na poczet strat wynikłych ze zrealizowanego zakresu robót.

Łączna strata brutto ze sprzedaży z tej linii biznesowej wyniosła 2 156 tys. zł przy przychodach na poziomie 86 208 tys. zł.

Prefabrykacja elementów betonowych, przyniosła Grupie zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 1 128 tys. zł. przy przychodach w wysokości 9 808 tys. zł.

W związku z długotrwałym procesem kontraktacji robót budowlanych w I półroczu 2017 r., rozpoczynając realizację projektów w III kw. 2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zderzyła się z gwałtownym wzrostem kosztem robót ziemnych i konstrukcyjnych, co spowodowało przejściowe obniżenie marż oszacowanych dla 3 projektów realizowanych na terenie aglomeracji warszawskiej.

KB Dom Sp. z o.o. podjęła działania ograniczające ryzyko wzrostu kosztów poprzez zastąpienie kompleksowego wykonawstwa poszczególnych zakresów robót podwykonawstwem wykonywanym z materiałów powierzonych przez KB Dom w formule [Materiał / Usługa] oraz włączenie w realizację tego rodzaju zadań podwykonawców z terenu Ukrainy.

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		103 687	100 080
Wartość firmy	VI. 5	81 432	81 432
Inne wartości niematerialne		192	81
Rzeczowe aktywa trwałe	VI. 6	19 200	17 729
Nieruchomości inwestycyjne	VI. 7	801	801
Aktywa finansowe			1
Pozostałe aktywa trwałe		1 640	36
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		49 014	47 248
Zapasy	VI. 8	2 448	2 198
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI. 9	44 794	42 042
Inne aktywa finansowe	VI.10	1 282	1 280
Bieżące aktywa podatkowe		308	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI. 11	182	44
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	VI. 12		1 500
AKTYWA RAZEM		152 701	147 328
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		85 244	87 705
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	VI. 13	158 830	158 830
Akcje własne	VI. 14	(2 787)	(1 457)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI. 15	13	13
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(69 881)	(63 141)
Niepodzielony wynik finansowy		(931)	(6 540)
II. Zobowiązania długoterminowe		1 253	7 096
Rezerwy	VI. 17	18	18
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		496	317
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	VI. 19	739	463
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	VI. 18		6 298
III. Zobowiązania krótkoterminowe		63 205	52 527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI. 20	46 789	42 730
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI. 21	11 111	7 242
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI. 22	2 378	1 868
Krótkoterminowe rezerwy	VI. 17	2 474	434
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		452	253
PASYWA RAZEM		152 701	147 328
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	VI. 16	8,59	9,04
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	VI. 16	8,59	9,04

III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	
Na dzień 01.01.2017 r.	158 830	(1 457)	13	(69 681)	87 705	87 705
Korekty						
Na dzień 01.01.2016 po korekcie						
Wynik roku				(1 508)	(1 508)	(1 508)
Inne całkowite dochody						
Całkowite dochody ogółem				(1 508)	(1 508)	(1 508)
Emisja akcji						
Zyski zatrzymane						
Koszty emisji akcji						
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego						
Pozostałe		(3 530)		(200)	(3 730)	(3 730)
Na dzień 30.09.2017 r.	158 830	(4 987)	13	(71 388)	82 467	82 467

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	
Na dzień 01.01.2016 r.	158 830	(1 457)		(67 029)	90 343	90 343
Wynik roku				3 085	3 085	3 085
Inne całkowite dochody						
Całkowite dochody ogółem				3 085	3 085	3 085
Emisja akcji						
Zyski zatrzymane						
Koszty emisji akcji						
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego						
Pozostałe						
Na dzień 30.09.2016 r.	158 830	(1 457)		(63 944)	93 428	93 428

IV. Skonsolidowane sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	(2 910)	4 234
II. Korekty razem:	(5 771)	(9 671)
Amortyzacja	1 053	1 298
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(449)	111
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0	(2)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(308)	716
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(2 992)	(16 614)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(334)	313
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	3 053	2 497
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 843)	2 408
Zmiana stanu rezerw	2 032	(113)
Podatek dochodowy zapłacony	(1 780)	(287)
Inne korekty	(3 203)	2
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 681)	(5 437)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 131	6
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1 131	6
II. Wydatki	391	248
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	369	248
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	21	0
Udzielenie pożyczek	1	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	740	(242)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	14 109	3 567
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	14 109	3 567
II. Wydatki	6 030	165
Spłaty kredytów i pożyczek	5 546	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	286	136
Zapłacone odsetki	198	29
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 079	3 402
D. Przepływy pieniężne netto, razem	138	(2 277)
F. Środki pieniężne na początek okresu	44	2 361
G. Środki pieniężne na koniec okresu	182	84

V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia

1. Informacje ogólne

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Korporacja Budowlana Dom S.A.”, „KB DOM”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Korporacja Budowlana Dom S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa KB Dom” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji wskazane w pkt. 2 poniżej.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2017 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2016 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016 r. („Skonsolidowane sprawozdanie”)

Zamieszczone w Skonsolidowanym sprawozdaniu dane porównawcze na dzień 31.12.2016 r. były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

a) Podstawowe dane Spółki Dominującej:

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

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej według Europejskiej Klasyfikacji Działalności

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

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

Czas trwania Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 30.09.2017 r. jest nieoznaczony.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszynie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 30.09.2017 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.	Kartoszyno	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyno	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBDI Sp. z o.o.	Kartoszyno	Pełna	5	100%	100%

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

W analizowanym okresie 01.01.2017 r. – 30.09.2017 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie nie nastąpiły zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacja Budowlana Dom S.A. z innymi podmiotami.

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

a) Rada Nadzorcza

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

➤ W III kwartale 2017 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- Pan Dariusz Krawczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pani Agnieszka Bernabiuk-Perkowska – Członek Rady Nadzorczej / Wiceprzewodniczący
- Pan Peter Behnke – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Torbicki – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Ireneusz Arczewski – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Korbacz – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Marek Szochner – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Dorota Zdrojewska – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Rafał Kos – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w III kwartale 2017 r. :

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 22.06.2017 r. podjęło uchwałę o powołaniu do Rady Nadzorczej Spółki na nową wspólną trzyletnią kadencję Pana Dariusza Krawczyka oraz Panią Agnieszkę Bernabiuk-Perkowską, z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 22.06.2017 r. podjęło uchwałę o przerwie w obradach do dnia 14.07.2017 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14.07.2017 r., w związku z upływem kadencji dotychczasowej Rady Nadzorczej, powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki na nową wspólną trzyletnią kadencję Pana Ireneusza Arczewskiego, Pana Jarosława Korbacza oraz Pana Marka Szochnera. Ponadto zgodnie z uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2017 r. od dnia 14.07.2017 r. do Rady Nadzorczej powołani zostali także Pan Dariusz Krawczyk oraz Pani Agnieszka Bernabiuk-Perkowska.

W dniu 10.08.2017 r. Pan Dariusz Krawczyk został wybrany na Przewodniczącym Rady Nadzorczej, natomiast Pani Agnieszka Bernabiuk-Perkowskiej została powierzona funkcja Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej.

W dniu 22.08.2017 r. Pan Jarosław Korbacz oraz Pan Marek Szochner złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, ze skutkiem od dnia 23.08.2017 r.

Nadzwyczajne Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 21.09.2017 r. uzupełniło skład Rady Nadzorczej powołując Panią Dorotę Zdrojewską oraz Pana Rafała Kos na aktualną wspólną trzyletnią kadencję, przy czym uchwały weszły w życie z dniem podjęcia.

➤ Na dzień 30.09.2017 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Dariusz Krawczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Ireneusz Arczewski – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Dorota Zdrojewska – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Rafał Kos – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej po dniu bilansowym:

Skład Rady Nadzorczej do dnia publikacji niniejszego raportu nie uległ zmianie w stosunku do stanu na 30 września 2017 roku.

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.

➤ W III kwartale 2017 r. Zarząd Spółki pracował w następującym składzie:

- Pan Jerzy Kamiński – Prezes Zarządu
- Pan Marcin Raszka – Wiceprezes Zarządu

➤ Zmiany w składzie Zarządu Spółki w III kwartale 2017 r. :

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30.06.2017 r. odwołała, ze skutkiem od dnia 01.07.2017 r. Pana Marcina Raszka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie Rada Nadzorcza powołała, ze skutkiem od dnia 01.07.2017 r. do składu Zarządu Spółki Pana Jerzego Kamińskiego, na okres 3 lat, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

➤ Na dzień 30.09.2017 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jerzy Kamiński – Prezes Zarządu
- Pan Marcin Raszka – Wiceprezes Zarządu

➤ Zmiany w składzie osobowym Zarządu po dniu bilansowym:

Na moment publikacji niniejszego raportu skład Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do stanu na dzień 30 września 2017 roku.

4. Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 15.11.2017 r.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

c) Profesjonalny osąd

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

d) Ważne oszacowania i założenia

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

e) Szacunki

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

Oszacowanie odpisów aktualizujących (Nota nr VI.9.)

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

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

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

Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Noty nr VI.17., VI.27.)

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

Utrata wartości aktywów

Zgodnie z MSR 36 Spółki dokonały oceny istnienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości dla udziałów w jednostkach zależnych, aktywów trwałych i aktywów niematerialnych według stanu na dzień 30.09.2017 r. W wyniku dokonanej oceny nie stwierdzono takich przesłanek, w związku z czym odstąpiono od przeprowadzenia testów na utratę wartości na dzień 30.09.2017 r.

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

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

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

W analizowanym okresie powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy (Nota nr VI. 23).

Skonsolidowane sprawozdanie nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r.

7. Oświadczenie o zgodności

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

8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

- a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym grupy za 2017 rok.

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

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

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** – zatwierdzony w UE w dniu 22.11.2016 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” – zatwierdzony w UE w dniu 22.09.2016 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 15.11.2017 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 16 „Leasing”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2019 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 r. lub po tej dacie).
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie).
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2019 lub po tej dacie).

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

stosować pięciostopniowy model aby określić moment i wysokość przychodów), co za tym idzie wprowadza nowe wyzwania rachunkowo – księgowo. Grupa nie dokonała oszacowania wpływu opisywanych zmian na sprawozdanie finansowe.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

- Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych na EURO:

Wyszczególnienie	30.09.2017	31.12.2016 r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,2265	4,4240
Kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie przyjęty do obliczenia poszczególnych pozycji z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	4,2566	4,3757
Kurs najwyższy w okresie	4,3308	4,4405
Kurs najniższy w okresie	4,1737	4,2684

10. Sezonowość działalności

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

11. Segmenty działalności

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

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

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

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

Grupa Korporacja Budowlana Dom wyodrębnia następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacja elementów betonowych.

[Generalne Wykonawstwo]

Przychody segmentu Generalnego Wykonawstwa pochodzą z realizacji budynków mieszkalnych i usługowych w stanie deweloperskim lub stanie surowym dla deweloperów prywatnych oraz instytucji rządowych wyspecjalizowanych w tego rodzaju inwestycjach. Największym zleceniodawcą robót budowlanych dla segmentu wykonawczego Grupy KB Dom jest Grupa POLNORD S.A., dla której w III kw. 2017 r. realizowanych było 5 projektów o łącznym budżecie 150 mln zł.

W III kw. 2017 r. Grupa KB Dom rozpoczęła realizację kompleksu mieszkalnego w Pruszkowie obejmującego 4 budynki o łącznej powierzchni 19.100 m², który wejdzie do Krajowego Zasobu Nieruchomości powstającego w ramach Programu Mieszkanie PLUS. Wartość robót stanowiących przedmiot umowy z EUROPLAN Pruszków Sp. z o.o., deweloperem projektu, wynosi 50,8 mln PLN.

[Prefabrykacja]

Przychody segmentu Prefabrykacji pochodzą z produkcji i sprzedaży prefabrykowanych elementów konstrukcji żelbetonowych budynków: ścian, stropów, balkonów i biegów schodowych oraz elementów infrastruktury: murów oporowych, płyt nawierzchniowych, wpustów i zbiorników.

Dostawy prefabrykatów żelbetonowych realizowane są do generalnych wykonawców inwestycji mieszkaniowych i usługowych na terenie Polski i Szwecji. Rośnie także udział prefabrykatów żelbetonowych wykorzystywanych przez Grupę KB Dom w projektach Generalnego Wykonawstwa. Udział obrotów z odbiorcami zagranicznym w 2017 r. ukształtował się na poziomie 5,5%. Na IV kw. 2017 r. oraz I kw. 2018 r. przewidziane są pierwsze dostawy prefabrykatów na budowę opisanego wcześniej kompleksu mieszkalnego w Pruszkowie powstającego w ramach Programu Mieszkanie PLUS.

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

➤ Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

a) Dane za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe
	Kraj	Export	Kraj	
Przychody segmentu przed wyłączeniami	86 897		6 831	2 527
Sprzedaż między podmiotami Grupy				-240
Przychody segmentu ogółem	86 897		6 831	2 287
Przychody międzysegmentowe	-690		690	
Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2017 - 30.09.2017 r.	86 208		7 521	2 287
Wynik segmentu	-2 215		480	647
Przychody z tytułu odsetek				

Koszty z tytułu odsetek			
Amortyzacja wg segmentu	59	738	45
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	-2 156	1 218	692
Dane na dzień 30.09.2017 r.			
Aktywa segmentu	100 829	21 099	12 020
Nakłady inwestycyjne segmentu	9	180	224
Zobowiązania segmentu			

b) Dane za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. oraz na dzień 31.12.2016 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja		Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Export	Kraj	Export		
Przychody segmentu przed wyłączeniami	96 359		8 660		1 077	106 096
Sprzedaż między podmiotami Grupy					500	500
Przychody segmentu ogółem	96 359		8 660		577	105 596
Przychody międzysegmentowe	-39		39			
Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2016 - 30.06.2016 r.	96 320		8 699		577	105 596
Wynik segmentu	6 546		1 742		231	8 520
Przychody z tytułu odsetek						
Koszty z tytułu odsetek						
Amortyzacja wg segmentu	30		911		224	1 164
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	6 576		2 653		455	9 684
Dane na dzień 30.09.2016 r.						
Aktywa segmentu	29 575	8 912	19 536		94 552	152 575
Nakłady inwestycyjne segmentu	10		150		89	249
Zobowiązania segmentu						

12. Istotne zasady rachunkowości

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

12.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Korporacji Budowlanej Dom S.A. i jej jednostek zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017 r. oraz zawiera dane porównawcze sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2016 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

12.2. Kontrakty długoterminowe

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

Umowy o usługę budowlaną mogą być formułowane na dwa sposoby:

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

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

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

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

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

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce realizacji projektu lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas budowy - za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy oraz

- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

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

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

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

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

12.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

Spółka stosuje metodę liniową i degresywną.

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji.

Grupa stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Grupa	Nazwa	Stawka
grupa 0	grunty i prawo wieczystego użytkowania	1% - 2%
grupa I	budynki i lokale (w tym inwestycje w obce środki trwałe)	2,5 % - 4,5 %
grupa II	obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 % - 4,5 %

grupa III	kotły i maszyny energetyczne	5 % - 7 %
grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	5 % - 30 %
grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	5 % - 50 %
grupa VI	urządzenia techniczne	4,5 % - 20 %
grupa VII	środki transportu	7 % - 25 %
grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	5 % - 50 %

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

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

12.4. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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

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

Nie amortyzuje się:

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

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

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

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

12.5. Utrata wartości aktywów

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

Oszacowanie wartości użytkowej danego składnika aktywów uwzględnia następujące elementy:

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

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

12.6. Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe dzieli się na cztery kategorie:

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki i należności

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na dwie kategorie:

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

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

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

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

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

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

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

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

12.7. Utrata wartości aktywów finansowych

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

➤ Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu, a dla instrumentów opartych o zmienną stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej podczas ostatniej aktualizacji stopy rynkowej).

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

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

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

➤ Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

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

➤ Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat, w wartości nieprzekraczającej wartości aktywa obliczonej bez uwzględnienia utraty wartości.

12.8. Zapasy

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

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

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

Wyroby gotowe w ciągu roku obrotowego wyceniane są według technicznego kosztu wytworzenia. Przy kalkulacji technicznego kosztu wytworzenia przyjmuje się, że koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych uznaje się za istotne,

gdy poziom niewykorzystania wynosi więcej niż 20%. Założenie takie wynika ze specyfiki działalności grupy. Po przekroczeniu tej wielkości koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych obciążają bezpośrednio koszty okresu.

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

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

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

12.9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

12.10. Środki pieniężne

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

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

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

12.11. Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

12.12. Kapitał podstawowy

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

12.13. Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

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

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

12.14. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe to zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o charakterze inwestycyjnym zalicza się do pozostałych

zobowiązań krótkoterminowych. Ponadto pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, kaucje gwarancyjne zatrzymane dostawcom (podwykonawcom) z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania usługi. Kaucje te, ze względu na inny okres zapadalności niż należność główna są ewidencjonowane na osobnym koncie księgowym. Ewidencja kaucji gwarancyjnych musi pozwolić na jednoznaczne przypisanie ich do konkretnych kontraktów oraz na rozdzielenie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej.

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

12.15. Leasingi

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

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

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

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

12.16. Przychody ze sprzedaży

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

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

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

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

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

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

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

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

12.17. Podatek odroczony

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

Różnice przejściowe mogą być:

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

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

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

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

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

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

12.18. Bieżące zobowiązania i należności podatkowe

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

12.19. Zysk netto na akcje

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

12.20. Wartość firmy

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

a) sumy:

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

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

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

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

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

VI. Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania

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

1. Przychody i koszty

a) Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	96 016	105 596
- przychody kraj	95 490	103 233
- przychody z zagranicy	526	2 363

Przychody netto ze sprzedaży	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	96 016	105 596
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	95 865	105 531
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	150	65

➤ Struktura rzeczowa – rodzaje działalności

Przychody netto ze sprzedaży (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
a) kraj	96 016	103 233
- Sprzedaż usług - generalne wykonawstwo	86 451	96 359
- Sprzedaż usług pozostałych	2 137	512
- Sprzedaż prefabrykatów budowlanych	7 278	6 297
- Sprzedaż pozostała	150	65
b) eksport	0	2 363
- Sprzedaż produktów budowlanych	0	2 363
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, razem	96 016	105 596

b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Amortyzacja	1 053	1 298
Zużycie materiałów i energii	7 914	5 630
Usługi obce	83 943	87 807
Podatki i opłaty	487	455
Wynagrodzenia	4 867	4 252
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 060	877
Pozostałe koszty rodzajowe	2 425	299
Koszty według rodzaju, razem	101 749	100 618
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	624	181
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	944	394
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	1 104	616
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	3 503	2 770
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	96 822	97 019
Wartość sprzedanych materiałów	305	57
Koszt własny sprzedaży	97 127	97 076

c) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:	3 813	0
- rozwiązanie rezerw	1 704	
- odpisy na należności	1 042	
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	526	
-	541	
Pozostałe, w tym:	2 695	186
- spisanie zobowiązań przedawnionych	1 683	30
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	968	5
- kary umowne	0	89
- otrzymane odszkodowania	5	29
- inne	38	33
Pozostałe przychody operacyjne, razem	6 508	186

Rezerwa w wysokości 716.925 zł, utworzona na poczet aktualizacji wartości gruntów znajdujących się sąsiedztwie lokalizacji planowanej elektrowni jądrowej stała się bezzasadna z uwagi na zmianę lokalizacji obiektu, potwierdzoną decyzją o zmianie planu zagospodarowania.

Grupa KB Dom złożyła też wniosek o wykreślenie ostrzeżenia Wojewody Pomorskiego z księgi wieczystej nieruchomości. Rozwiązana rezerwa w wysokości 2.029.381,92 zł stanowi odwrócenie odpisu na należności trudno ściągalne.

Rozwiązana rezerwa w wysokości 526.073,63 zł wynika z:

- a) odwrócenia odpisu aktualizującego na składnik majątku przeznaczony do sprzedaży, którego ostateczna cena przewyższyła przewidywaną cenę sprzedaży o sumę 318.095,60 zł.
- b) odwrócenia odpisu na inwestycję w kopalnię kruszyw w wysokości 207.977,93 zł w wyniku z decyzji Zarządu Grupy KB Dom o wniesieniu zakładu do nowej Spółki oraz sprzedaży nowo utworzonego podmiotu.

Suma 540 751,14 zł to wartość odwróconego odpisu aktualizującego wartość sprzedanych produktów i towarów.
Suma 1.683.481,70 zł odpowiada wartości przedawnionych zobowiązań KB Dom S.A., co potwierdza stanowisko radcy prawnego Grupy.

Suma 968.468,95 zł to wartość zbytych środków trwałych, związanych z działalnością zaniechaną przez Grupę KB Dom oraz objętych procesem restrukturyzacji działalności Grupy.

d) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	332	1 364
Inne koszty operacyjne, w tym:	1 591	262
- koszty sądowe i egzekucyjne	4	8
- kary	3	71
- koszty likwidacji zdarzeń losowych	0	
- kasacja majątku obrotowego	226	59
- inne	1 036	124
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 923	1 626

Suma 225.800,87 zł odpowiada wartości majątku obrotowego odpisanego w wyniku z inwentaryzacji.

Suma 743.892,80 zł odpowiada wartości naliczonych kary umownych, które następnie zostały anulowane.

Suma 31.500 zł to wartość podatku dochodowego zapłaconego za granicą nie podlegającego odliczeniu w Polsce

Suma 241.046 zł to rezerwa na szacowaną wartość straty na realizowanym kontrakcie.

Odpisy aktualizujące wartość zapasu materiałów oraz produktów i towarów w magazynie stanowią sumę 332.452,59 zł.

e) Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Odsetki	608	13
Różnice kursowe	75	77
Inne	407	682
Przychody finansowe, razem	1 090	772

f) Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Odsetki, w tym	471	93
- od kredytów i pożyczek	471	84
- pozostałe odsetki	0	9
Różnice kursowe	359	37

Inne, w tym:	1 477	102
- utworzone odpisy i rezerwy	1 300	2
- odsetki od salda ujemnego	0	0
- pozostałe	177	100
Koszty finansowe, razem	2 308	232

2. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30.09.2017 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 30.09.2016 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		1 523
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		1 523
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	(1 621)	(374)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(1 621)	(374)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(1 621)	1 149

a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2017 r. i okres porównawczy zakończony dnia 30.09.2016 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(2 910)	4 233
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(2 910)	4 233
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(553)	804
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 643	719
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(1 118)	82
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	(1 374)	(456)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(1 402)	1 149
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 621)	1 149

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

3. Zysk (strata) na jedną akcję

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). W analizowanych okresach 2017 oraz 2016 roku nie wystąpiły pozycje rozwodniające.

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

Zysk (strata) na akcję	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016r. do 30.09.2016 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(1 508)	3 085
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(354)	695
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(0,15)	0,31
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,04)	0,07
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(1 508)	3 085
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(354)	695
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(0,15)	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,04)	0,07

4. Dywidendy wypłacone

W analizowanym okresie w żadnej ze spółek Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. dywidendy nie zadeklarowano i nie wypłacono.

5. Wartość firmy

Wartość firmy	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Wartość firmy jednostek podporządkowanych:	81 432	81 432
Korporacja Budowlana Sp. z o.o.	81 432	81 432

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 30.09.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 r.

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

a) Nabywanie i zbywanie jednostek gospodarczych

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. nie zaistniały żadne zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacji Budowlanej Dom S.A. z innymi podmiotami.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	2 690	14 375	7 173	915	747	25 900	41	25 941
Zwiększenia (z tytułu)	-	4	673	813	220	1 710	599	2 309
Zakup	-	4	673	813	220	1 710	391	2 101
Przeszacowanie	-	-	-	-	-	-	208	208
Zmniejszenia (z tytułu)	-	-	427	178	139	745	-	745
Sprzedaż	-	-	375	178	136	690	-	690
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	361	361
Likwidacja	-	-	52	-	3	55	-	55
Wartość brutto na dzień 30.09.2017 r.	2 690	14 379	7 418	1 550	829	26 865	640	27 505
Umorzenie na dzień 01.01.2017 r.	169	2 061	4 259	397	327	7 212	-	7 212
Amortyzacja za okres (z tytułu)	18	270	218	- 24	- 34	448	-	448
Umorzenie	18	270	549	88	95	1 020	-	1 020
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	- 331	- 112	- 129	- 572	-	- 572
Umorzenie na dzień 30.09.2017 r.	187	2 330	4 477	372	293	7 660	-	7 660
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2017 r.	- 716	-	- 284	-	-	- 1 000	-	- 1 000
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	-	-	- 208	- 208
Zmniejszenia stanu	716	-	-	-	-	716	208	924
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 30.09.2017 r.	-	-	- 284	-	-	- 1 717	-	- 2 133
Wartość netto na dzień 01.01.2017 r.	1 805	12 314	2 630	518	420	17 688	41	17 729
Wartość netto na dzień 30.09.2017 r.	2 503	12 049	2 657	1 177	536	17 489	640	17 713

b) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2016 r.	2 690	14 422	11 642	880	554	30 188	40	30 229
Zwiększenia (z tytułu)	-	-	64	24	10	98	126	224
Zakup	-	-	64	24	10	98	126	224
Przeszacowanie	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	-	-	5	-	1	7	-	7
Sprzedaż	-	-	5	-	1	7	-	7
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2016 r.	2 690	14 422	11 700	904	563	30 280	166	30 446
Umorzenie na dzień 01.01.2016 r.	144	1 715	6 429	278	252	8 818	-	8 818
Amortyzacja za okres (z tytułu)	20	272	820	104	57	1 274	-	1 274
Umorzenie	20	272	824	104	59	1 279	-	1 279
Sprzedaż	-	-	4	-	1	5	-	5
Umorzenie na dzień 30.09.2016 r.	165	1 987	7 248	382	309	10 092	-	10 092
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2016 r.	-	-	329	-	-	329	-	329
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu	716	-	-	-	-	716	-	716
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 30.09.2016 r.	-	-	329	-	-	1 046	-	1 046
Wartość netto na dzień 01.01.2016 r.	2 546	12 707	4 884	601	303	21 041	40	21 081
Wartość netto na dzień 30.09.2016 r.	1 809	12 435	4 122	522	254	19 142	166	19 309

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Bilans otwarcia	801	801
- grunty	801	801
Bilans zamknięcia	801	801
- grunty	801	801

Nieruchomości inwestycyjne Grupy znajdują się na terenie Polski.

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

8. Zapasy

Zapasy	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Materiały	827	603
Półprodukty i produkty w toku	114	97
Produkty gotowe	575	1 388
Towary	933	110
Zapasy, razem	2 448	2 198

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

Zapasy	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Materiały	827	603
Wartość brutto	827	603
Produkcja w toku	52	97
Wartość brutto	52	97
Produkty gotowe	474	1 388
Wartość brutto	530	1 753
Odpis aktualizujący	56	365
Towary	933	110
Wartość brutto	1 024	467
Odpis aktualizujący	91	357
Zapasy ogółem	2 285	2 198

b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy

Zapasy	30.09.2017 r.	30.09.2016 r.
Wartość odpisu aktualizującego, na BO	723	204
Utworzenie	40	418
Rozwiązanie	583	
Wykorzystanie	32	
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	148	622

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Od jednostek powiązanych:	13 999	34 464
- z tytułu dostaw i usług	14 001	34 464
- inne	(2)	
Od pozostałych jednostek	29 148	6 511
- z tytułu dostaw i usług	24 806	5 093
- inne	4 342	1 418
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów	3 249	900
Inne rozliczenia międzyokresowe	700	167
Pozostałe	0	
Należności krótkoterminowe netto, razem	47 096	42 042
Odpisy aktualizujące wartość należności	6 630	14 138
Należności krótkoterminowe brutto, razem	53 726	56 180

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Stan na początek okresu	14 139	6 557
a) zwiększenia (z tytułu)	30	435
- utworzenie rezerw	30	435
b) zmniejszenia (z tytułu)	7 332	
- rozwiązanie rezerw	7 332	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 836	6 992

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

➤ Wycena kontraktów długoterminowych

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

W sytuacji, gdy w okresie rozliczeniowym rzeczywiste zaawansowanie kosztów realizacji przewyższa stan zafakturowania, Grupa zarachowuje wyliczoną nadwyżkę poprzez „Rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów”, które na dzień 30.09.2017 r. wynoszą 1 023 tys. zł.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje dotyczące realizowanych w 9 miesiącach 2017 r. kontraktów długoterminowych.

Projekt	Przychody	Koszty	Zaliczki	Kaucje zatrzymane
Generalne wykonawstwo				
Kraj	85 761	87 976	1 539	11 012
Razem	85 761	87 976	1 539	11 012

W analizowanym okresie 2017 r. Grupa rozpoznała łącznie z tytułu realizowanych w ramach segmentu generalnego wykonawstwa, kontraktów długoterminowych koszty w wysokości 87 976 tys. zł. Strata brutto zrealizowana w ramach tego segmentu wyniosła 2 215 tys. zł.

10. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez Grupę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 30.09.2017 r. wynosi 1 678 tys. zł.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Środki pieniężne w banku	182	44
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	182	44

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	30.09.2017 r.	30.09.2016 r.
Środki pieniężne w banku	182	84
Razem	182	84

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	182	84
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-----------

12. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Spółka nie posiada aktywów trwałych, które planuje sprzedać w krótkim czasie.

13. Kapitał podstawowy

W okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału podstawowego.

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 strat oraz utworzenie kapitału zapasowego Spółki (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 8/2017). Obecnie trwa proces rejestracji podjętej przez NWZA decyzji.

Na dzień 30.09.2017 r. oraz na dzień sporządzenia raportu 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.

a) 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 I półrocze 2017	Liczba akcji na dzień bilansowy 30.09.2017 r.	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za III kwartały 2017 r.	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.*	3 439 189	3 439 189	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%
Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	-	1 590 215	1 590 215	16,02%	1 590 215	16,02%
PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (NEPTUN - FIZAN)	528 360	528 361	528 361	5,32%	528 361	5,32%
Pozostali (free float)		3 466 235	3 466 235	34,92%	3 466 235	34,92%

14. Akcje własne

Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. nabyła w dniu 20 września 2017 roku łącznie 900.000 akcji Spółki na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych poza rynkiem regulowanym.

Cena nabycia akcji wyniosła 2,44 zł za jedną akcję, wartość nominalna jednej akcji wynosi 16,00 zł. Nabyty pakiet 900.000 akcji stanowi 9,06% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,06% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Nabyte akcje własne będą przeznaczone do dalszej sprzedaży lub przeznaczone na inny prawnie dopuszczalny cel wskazany przez Zarząd KB Dom.

W stosunku do raportu po półroczu 2017 roku stan posiadania akcji przez Polnord SA, Compensa TU Na Życie S.A. oraz PKO TFI S.A. nie uległy zmianie.

W wyniku nabycia przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o. o. 900.000 akcji, posiada ona łącznie 1.590.215 akcji, stanowiących 16,02 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.590.215 głosów, co stanowi 16,02 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

15. Kapitał zapasowy i rezerwy

Kapitał zapasowy i rezerwy	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Kapitał zapasowy	353	13
Kapitał rezerwowy	448	
Kapitał zapasowy i rezerwy, razem	801	13

16. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	w tys. zł	
	30.09.2017	31.12.2016 r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	84 668	87 705
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	20 033	19 825
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	8,53	8,84
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	2,02	2,00
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	84 668	87 705
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	20 033	19 825
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	8,53	8,84
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	2,02	2,00

17. Rezerwy

a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwa na grunt	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2017 r.	18 090,10	341 177,24			129 590,16		488 857,50
Utworzone w ciągu roku obrotowego		16 355,14	2 032 892,32		249 766,71		2 299 014,17
Wykorzystane					69 262,05		69 262,05
Rozwiązanie					247 504,01		247 504,01

Korekta
prezentacyjna (-)

Na dzień 30.09.2017 r.	18 090,10	357 532,38	2 032 892,32	62 590,81	2 471 105,61
Krótkoterminowe		357 532,38	2 032 892,32	62 590,81	2 453 015,51
Długoterminowe	18 090,10				18 090,10

b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwa na grunt	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2016 r.	14	315				399	728
Utworzone w ciągu roku obrotowego		97			827	22	946
Wykorzystane					42	295	337
Rozwiązanie						3	3
Korekta prezentacyjna (-)					716		716
Na dzień 30.09.2016 r.	14	412			68	124	618
Krótkoterminowe		412			68	124	604
Długoterminowe	14						14

18. Długoterminowe zobowiązania handlowe

W pozycji tej zostały ujęte długoterminowe kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom usług budowlanych w kwocie 6 615 tys. zł.

19. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozycja dotyczy długoterminowej części zobowiązania z tytułu leasingu zaciągniętego przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w kwocie 739 tys. zł. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	448	271
W okresie od 1 do 5 lat	739	499
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 187	770
Minus koszty finansowe	63	54
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	1 124	716

20. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Z podmiotami powiązaniymi:	5 242	6 299
- z tytułu dostaw i usług	2 601	269
- inne	2 641	6 030
Z pozostałymi podmiotami	39 363	34 468

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	39 323	34 364
do 12 miesięcy	33 387	34 364
powyżej 12 miesięcy	5 936	
- inne	40	104
Zaliczki otrzymane na dostawy	1 818	11
Z tytułu wynagrodzeń	444	321
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych	1 621	1 558
Inne		73
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	48 487	42 730

➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane. W roku 2016 kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami, a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług była rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach kwartalnych, a począwszy od 01.01.2017 r. (w wyniku zmian legislacyjnych w podatku VAT) spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. rozlicza podatek w okresach miesięcznych, a pozostałe podmioty z Grupy KB DOM rozliczają podatek w okresach kwartalnych.

21. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W dniu 20.07.2017 Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła aneks do Umowy o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A., przedłużający termin spłaty do 21.07.2018 r. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła aneks przedłużający do Umowy Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.

W dniu 28.07.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt obrotowy z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 13 000 tys. zł. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła Umowę Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.

22. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
a) z tytułu podatków	1 998	1 486
Podatek VAT	1 750	51
Podatek dochodowy od osób fizycznych	107	80
Podatek CIT	53	1 353
Pozostałe	88	2
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	383	379
c) z tytułu innych świadczeń	4	3
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	2 385	1 868

23. Ocena płynności finansowej

Po wyłączeniu z zobowiązań krótkoterminowych kredytów, pożyczek krótkoterminowych oraz leasingów Spółka posiada współczynnik płynności pierwszego stopnia na poziomie 0,95 – 1,05.

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

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która generuje dodatnie przepływy pieniężne w Grupie.
2. 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 strat oraz utworzenie kapitału zapasowego Spółki (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 8/2017). W efekcie powyższego, w momencie rejestracji zmian, znikną przesłanki, w wyniku których następowała konieczność podejmowania uchwały o kontynuacji działalności Spółki.

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

24. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Na dzień 30.09.2017 r. w Grupie nie występują zobowiązania i aktywa warunkowe.

25. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30.09.2017 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

26. Udzielone i otrzymane poręczenia

1. W związku z zawarciem przez spółkę zależną Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. Umowy kredytu odnawialnego z limitem w wysokości 6 000 tys. zł Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 22.07.2016 r. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 6 000 tys. zł (dalej: Umowa Poręczenia). W związku z zawarciem w dniu 17.01.2017 r. przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. aneksu zwiększającego limit kredytu do wysokości 8 000 tys. zł. również został zawarty aneks do Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.
2. W roku 2014 Pan Władimir Czumakow, Członek Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom S.A., udzielił jako poręczyciel solidarny spółce Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. poręczenia osobistego za zobowiązania Spółki Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym zobowiązań przewyższających kwotę zobowiązań w wys. 500 tys. Euro.

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

W związku z wypowiedzeniem w dniu 25.04.2017 r. Umowy zawartej w dniu 09.09.2014 r. z Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "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 Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podjęła działania w celu zaspokojenia swoich roszczeń w stosunku do Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. 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 26.06.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (Zastawca) zawarł z Polnord SA z siedzibą w Gdyni (Zastawnik) umowę pożyczki, na mocy której Zastawnik udzieli Zastawcy pożyczki w kwocie głównej 2 600 000,00 zł, oprocentowanej 6% w skali roku (dalej „Pożyczka”). Jako zabezpieczenie wiarygodności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow.

27. Sprawy sądowe

Na dzień przekazania niniejszego raportu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których stroną byłaby KB DOM S.A. lub jej jednostka zależna, których pojedyncza lub łączna (dwa lub więcej postępowań) wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych KB DOM S.A.

28. Informacje o podmiotach powiązanych

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

a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Znaczący akcjonariusz	Podmioty powiązane w ramach Grupy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży		1 816	56 465	58 281
Pozostałe przychody operacyjne		323		323
Przychody finansowe		210		210
Razem		2 350	56 465	58 815
Koszty działalności operacyjnej	93	1 228	1 009	2 329
Pozostałe koszty operacyjne		444		444
Koszty finansowe		182	41	223
Razem	93	1 854	1 050	2 996

b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Znaczący akcjonariusz	Podmioty powiązane w ramach Grupy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	184		87 609	87 792
Pozostałe przychody operacyjne				
Przychody finansowe				
Razem	184		87 609	87 792
Koszty działalności operacyjnej	88		729	818
Pozostałe koszty operacyjne				
Koszty finansowe				
Razem	88		729	818

c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Znaczący akcjonariusz	Podmioty powiązane w ramach Grupy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Aktywa				
Należności z tytułu dostaw i usług		1 906	11 673	13 579
Pozostałe należności finansowe				
Pozyczki udzielone		396		396
Nabyte obligacje				
Pozostałe aktywa krótkoterminowe		398		398
Razem aktywa		2 699	11 673	14 372
Pasywa				
Wyemitowane obligacje				
Otrzymane pożyczki		396		396
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70	1 906	200	2 177
Pozostałe zobowiązania finansowe		396		396
Razem Pasywa	70	2 698	200	2 968

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2016 r.

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

29. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 30.06.2017 r. znaczącym akcjonariuszem Spółki była Spółka Polnord S.A.

30. Podmioty powiązane osobowo

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

31. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W analizowanym okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. oraz w roku obrotowym 2016 nie udzielono pożyczek Członkom Zarządu spółek Grupy.

32. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Wiceprezes Zarządu – Pan Marcin Raszka jest w posiadaniu akcji Spółki. Na dzień 30 września 2017 roku posiadał 26 838 akcji Spółki, co stanowi 0,27% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 0,27% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. W stosunku do stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku Pan Marcin Raszka zwiększył stan posiadania akcji o 19

700. Dodatkowo w miesiącu październiku dokupił 30 000 akcji Spółki, tak, że na moment publikacji niniejszego raportu posiada 56 838 akcji stanowiących 0,57% udziału w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

33. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres	
	01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	597	201
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	597	201
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.	53	4
Zarząd - Jednostki zależne	544	197
Rada Nadzorcza	313	0
	910	201

34. Instrumenty finansowe

a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 30.09.2017 r.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe					0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		39 794		5 000	44 794
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 282			1 282
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		182			182
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					
Aktywa finansowe ogółem	0	82 183		7 485	89 669
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		46 789			46 789
					0

Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki		11 111			11 111
Zobowiązania finansowe ogółem	0	57 900	0	0	57 900

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

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

35. Hierarchia wartości godziwej

Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

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

Na dzień 30.09.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. Spółka stosowała w stosunku do aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej poziom 3 (nieruchomości inwestycyjne o wartości 801 tys. zł). Ponadto, na dzień 31.12.2016 r. stosowała również poziom 1 (posiadane akcje podmiotu notowanego na GPW o wartości tys. zł).

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

36. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	30.09.2017	31.12.2016 r.
Zarząd	2	2
- Zarząd jednostki dominującej	2	2
Administracja	14	13

Dział sprzedaży	6	13
Pion produkcji	41	45
Generalne wykonawstwo	19	22
Pozostali pracownicy	8	8
Razem	90	93

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 21 sierpnia 2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła z Panem Vladimirem Vladimirovich Zamay, obywatelem Federacji Rosyjskiej, umowę o pełnienie funkcji likwidatora jej Przedstawicielstwa w Federacji Rosyjskiej, z siedzibą w Moskwie, przy ul. Neopalimovsky pereulok 8 („Przedstawicielstwa”) oraz podjęcie wszystkich czynności faktycznych, prawnych i administracyjnych niezbędnych do zamknięcia Przedstawicielstwa.

W dniu 21 sierpnia 2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła z GEISTHARDT AND PARTNERS CONSULTING Sp. z o.o., z siedzibą w Moskwie, w Federacji Rosyjskiej, umowę o sporządzenie sprawozdań podatkowych, które zostaną złożone w organach administracji podatkowej oraz ubezpieczenia społecznego i emerytalnego w związku z likwidacją Przedstawicielstwa, złożenie przewidzianych prawem zawiadomień w wyżej wymienionych organach, a także o obsługę księgową Przedstawicielstwa do daty jego likwidacji. W dniu 07 listopada 2017 r. Pan Vladimir Vladimirovich Zamay, działając jako likwidator Przedstawicielstwa, złożył wniosek o jego wykreślenie z rejestru podatników oraz rejestru płatników składek na ubezpieczenie społeczne i emerytalne Federacji Rosyjskiej, wraz z końcowym sprawozdaniem podatkowym Przedstawicielstwa.

VII. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Korporacja Budowlana Dom S.A.

VIIa. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
I. Przychody	VII. 8	325	464
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		325	464
II. Koszt własny sprzedaży	VII. 9	33	102
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		33	102
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		292	362
Koszty ogólnego zarządu		696	645
Pozostałe przychody operacyjne	VII. 10	1 449	33
Pozostałe koszty operacyjne	VII. 11	85	129
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		959	(379)
Przychody finansowe	VII. 12	884	54
Koszty finansowe	VII. 13	613	680
V. Zysk (strata) brutto		1 230	(1 005)
Podatek dochodowy	VII. 14	(817)	(169)
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 047	(836)
VII. Zysk (strata) netto za okres		2 047	(836)
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		2 047	(836)
Zysk (strata) za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		2 047	(836)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		2 047	(836)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VII. 15	0,21	(0,07)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję		0,21	(0,07)

Analizując wyniki Korporacji Budowlanej Dom S.A. należy mieć na uwadze, że działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. KB DOM świadczy jedynie usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych. Dodatkowo negatywny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów mają koszty finansowe związane przede wszystkim z pożyczkami udzielonymi przez spółki zależne.

VIIb. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Wyszczególnienie	Nota	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		101 601	100 126
Inne wartości niematerialne		153	
Rzeczowe aktywa trwałe		488	
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	VII. 16	100 125	100 125
Aktywa finansowe			1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		835	
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		868	662
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VII. 17	160	241
Inne aktywa finansowe	VII. 18	386	367
Bieżące aktywa podatkowe		246	27
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		76	27
AKTYWA RAZEM		102 469	100 788
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		89 525	87 478
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej		89 525	87 478
Kapitał podstawowy	VII. 19	158 830	158 830
Akcje własne	VII. 20	(1 457)	(1 457)
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(69 895)	(67 030)
Niepodzielony wynik finansowy		2 047	(2 865)
II. Zobowiązania długoterminowe		18	
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18	
III. Zobowiązania krótkoterminowe		12 926	13 310
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VII. 22	1 058	630
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VII. 23	11 848	12 676
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		20	4
Krótkoterminowe rezerwy			
PASYWA RAZEM		102 469	100 788
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		9,02	8,81
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)		9,02	8,81

VIIc. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Wyszczególnienie	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	2 047	(1 005)
II. Korekty razem:	(2 349)	1 416
Amortyzacja		
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(190)	603
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(130)	247
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	471	(129)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(34)	968
Zmiana stanu rezerw	(817)	(275)
Inne korekty	(1 649)	2
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem	(302)	411
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		980
Splata udzielonych pożyczek		777
Odsetki otrzymane		203
II. Wydatki	1	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem	(1)	980
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	414	480
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	414	480
II. Wydatki	63	1 870
Splaty kredytów i pożyczek	63	1 870
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem	351	(1 390)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	48	1
F. Środki pieniężne na początek okresu	28	16
G. Środki pieniężne na koniec okresu	76	17

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	30.09.2017 r.	30.09.2016 r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	76	17
Razem	76	17

VIIId. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Razem	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2017 r.	158 830	(1 457)	(69 895)	87 478	87 478
Wynik za okres			2 047	2 047	2 047
Całkowite dochody ogółem			2 047	2 047	2 047
Pozostałe					
Na dzień 30.09.2017 r.	158 830	(1 457)	(67 848)	89 525	89 525

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Razem	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2016 r.	158 830	(1 457)	(67 030)	90 343	90 343
Wynik roku			(836)	(836)	(836)
Całkowite dochody ogółem			(836)	(836)	(836)
Pozostałe					
Na dzień 30.09.2016 r.	158 830	(1 457)	(67 866)	89 671	89 671
Wynik okresu			(2 028)	(2 028)	(2 028)
Pozostałe			(1)	(1)	(1)
Na dzień 31.12.2016 r.	158 830	(1 457)	(69 895)	87 478	87 478

VIIe. Skrócona informacja dodatkowa

Ze względu na nieznaczny udział danych finansowych Spółki Dominującej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w skróconej informacji dodatkowej do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę (Nota nr VIIe. 24.).

Niniejsze sprawozdanie nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r.

2. Oświadczenie o zgodności

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

3. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017

Wszelkie zmiany zostały opisane w punkcie V.8. a) na stronie 15.

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

Wszelkie zmiany zostały opisane w punkcie V.8. b) na stronie 15.

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

Wszelkie zmiany zostały opisane w punkcie V.8. c) na stronie 16.

4. Zasady rachunkowości i metody wyceny

Sprawozdanie finansowe Korporacji Budowlanej Dom S.A., zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Korporacji Budowlanej Dom S.A. za rok zakończony 31.12.2016 r.

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

Zmiany wielkości szacunkowych z poszczególnych tytułów opisano poniżej w notach.

6. Informacje o zawarciu przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r., nie wystąpiły transakcje zawierane między podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

- d) Transakcje z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	401
Przychody finansowe	100
Razem	501
Koszty działalności operacyjnej	658
Koszty finansowe	517
Razem	1 175

- e) Transakcje z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	464
Przychody finansowe	54
Razem	518
Koszty działalności operacyjnej	20
Koszty finansowe	576
Razem	596

f) Stan rozrachunków z podmiotami powiązаныmi na dzień 30.09.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 30.09.2017 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Aktywa	
Należności krótkoterminowe	129
Pożyczki udzielone	373
Razem Aktywa	502
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	11 189
Zobowiązania krótkoterminowe	7
Pozostałe zobowiązania finansowe	2
Razem Pasywa	11 198

g) Stan rozrachunków z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2016 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Aktywa	
Należności krótkoterminowe	170
Pożyczki udzielone	367
Razem Aktywa	537
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	10 981
Zobowiązania krótkoterminowe	7
Pozostałe zobowiązania finansowe	2
Razem Pasywa	10 990

7. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji (powyżej 10% kapitałów własnych Spółki)

W dniu 22.07.2016 r., w związku z zawarciem przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. Umowy kredytu odnawialnego z limitem w wysokości 6 000 tys. zł, Spółka udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 6 000 tys. zł (dalej: Umowa Poręczenia). W związku z zawarciem w dniu 17.01.2017 r. przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. aneksu zwiększającego limit kredytu do wysokości 8 000 tys. zł, w dniu 17.01.2017 r. został zawarty aneks do Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.

8. Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	325	464
- przychody kraj	325	464
- przychody z zagranicy		

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	325	464
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	325	464
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		

9. Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Zużycie materiałów i energii	1	4
Usługi obce	475	588
Podatki i opłaty	19	6
Wynagrodzenia	191	135
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5	4
Pozostałe koszty rodzajowe	46	36
Koszty według rodzaju, razem	737	773
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(8)	(26)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	696	645
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	33	102
Koszt własny sprzedaży	33	102

10. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Pozostałe, w tym:	1 449	33
- spisanie zobowiązań przedawnionych	1 449	30
- inne	147	3
Pozostałe przychody operacyjne, razem	1 449	33

11. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	66	
Inne koszty operacyjne, w tym:	19	129
- koszty sądowe i egzekucyjne	1	1
- kary		70
- inne	18	58
Pozostałe koszty operacyjne, razem	85	129

12. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Odsetki	428	54
Różnice kursowe	75	
Inne	381	
Przychody finansowe, razem	884	54

13. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Odsetki	567	640
- od kredytów i pożyczek	567	640
Różnice kursowe		38
Inne	46	2
- utworzone odpisy i rezerwy	1	2
- pozostałe	45	
Koszty finansowe, razem	613	680

14. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30.09.2017 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 30.09.2016 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
<u>Rachunek zysków i strat</u>		
Bieżący podatek dochodowy	218	
Odroczony podatek dochodowy	(1 035)	(169)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(1 035)	(169)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(817)	(169)
Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.

Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	1 230	(1 005)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	1 230	(1 005)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	234	(191)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	195	237
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(211)	67
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	(1 035)	(282)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(817)	(169)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(817)	(169)

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

15. Zysk (strata) na jedną akcję

Zysk (strata) na akcję	od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.	od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	2 047	(836)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	481	(191)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	0,21	(0,08)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	0,05	(0,02)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	2 047	(836)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	481	(191)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	0,21	(0,08)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	0,05	(0,02)

16. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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.

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

Grupa nie publikowała prognozy wyników finansowych.

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Od jednostek powiązanych:	126	170
- z tytułu dostaw i usług	126	170
Od pozostałych jednostek	1	46
- z tytułu dostaw i usług	1	5
- inne		41
Inne rozliczenia międzyokresowe	34	25
Należności krótkoterminowe netto, razem	160	241
Odpisy aktualizujące wartość należności		5 498
Należności krótkoterminowe brutto, razem	160	5 739

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych Spółki. Opis celu i zasad zarządzania ryzykiem kredytowym w odniesieniu do należności został zawarty w Sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2016.

19. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez KB DOM pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 30.09.2017 r. wynosi 373 tys. zł., natomiast na 31.12.2016 r. wynosiła 367 tys. zł.

20. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 16 zł. każda	157 230	157 230
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 16 zł. każda	1 600	1 600
Kapitał podstawowy, razem	158 830	158 830

W okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału podstawowego.

Na dzień 30.09.2017 r. kapitał zakładowy Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. 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 VI. 37 na str. 50). Obecnie trwa proces rejestracji podjętej przez NWZA decyzji.

21. Akcje własne

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

22. Kapitał zapasowy i rezerwy

Na dzień 30.09.2017 r. jak i na dzień 31.12.2016 r. Spółka nie posiadała kapitału zapasowego i rezerwowego.

23. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2017 r.	31.12.2016 r.
Wobec podmiotów powiązanych:	822	9
- z tytułu dostaw i usług	822	7
- inne		2
Wobec pozostałych podmiotów:	206	589
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	206	577
do 12 miesięcy	206	577
- inne		12
Z tytułu wynagrodzeń	30	6
Inne		26
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	1 058	630

24. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Spółkę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 30.09.2017 r. wynosi 11 848 tys. zł. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r. (stan 12 676 tys. zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych zmalała o 828 tys. zł.

Spółka nie posiada kredytów.

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce naruszenie postanowień umów pożyczek.

25. Ocena płynności finansowej

Analizując poziom zobowiązań krótkoterminowych Korporacji Budowlanej Dom S.A. (12 926 tys. zł) w odniesieniu do wysokości aktywów obrotowych (868 tys. zł) należy wskazać, iż około 87% zobowiązań (11 198 tys. zł) to zobowiązania wobec podmiotów powiązanych.

Oceniając sytuację finansową Korporacji Budowlanej Dom S.A. należy mieć także na uwadze, iż:

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która generuje przepływy pieniężne w Grupie.

2. 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 strat oraz utworzenie kapitału zapasowego Spółki (szerzej: Raport bieżący Spółki nr 8/2017). W efekcie powyższego, w momencie rejestracji zmian, znikną przesłanki, w wyniku których następowała konieczność podejmowania uchwały o kontynuacji działalności Spółki.

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

26. Zobowiązania warunkowe

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

27. Segmenty działalności

W związku ze specyfiką działalności Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych), Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu jednostkowym Korporacja Budowlana Dom S.A. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. w sprawozdaniu skonsolidowanym.

28. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2017 podlegają 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 20.07.2017 r.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2017 r. wyniesie 68 900 zł za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A., natomiast 20 600 zł za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A.

Jerzy Kamiński

Prezes Zarządu

Marcin Raszka

Wiceprezes Zarządu