

Korporacja Budowlana Dom S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r.
sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej



Spis treści

I. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
II. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	6
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia.....	6
III. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
IV. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
a) Podstawowe dane Spółki.....	9
b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności.....	9
2. Informacja o jednostkach powiązanych.....	9
3. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	10
a) Rada Nadzorcza.....	10
b) Zarząd.....	11
4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego.....	11
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	12
a) Profesjonalny osąd.....	12
b) Ważne oszacowania i założenia.....	12
c) Szacunki.....	12
d) Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów.....	13
e) Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	13
6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	14
7. Oświadczenie o zgodności.....	14
8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF.....	14
a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2018.....	14
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).....	15
9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	17
10. Wybrane dane finansowe.....	17
11. Segmenty działalności.....	18
12. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	18
13. Korekta błędów.....	18
14. Istotne zasady rachunkowości.....	18
14.1Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
14.2Aktywa niematerialne.....	19
14.3Utrata wartości aktywów.....	20
14.4Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe.....	20
14.5Utrata wartości aktywów finansowych.....	21
14.6Zapasy.....	21
14.7Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	22
14.8Środki pieniężne.....	22

14.9	Rozliczenia międzyokresowe.....	22
14.10	Kapitał podstawowy	23
14.11	Rezerwy na zobowiązania.....	23
14.12	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
14.13	Leasingi	23
14.14	Przychody ze sprzedaży	24
14.15	Podatek odroczony	24
14.16	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe	25
14.17	Zysk netto na akcje	25
VI.	Wybrane noty objaśniające	25
1.	Przychody i koszty	25
a)	Przychody ze sprzedaży produktów	25
b)	Koszt własny sprzedaży	26
c)	Pozostałe przychody operacyjne.....	26
d)	Pozostałe koszty operacyjne	26
e)	Przychody finansowe	27
f)	Koszty finansowe	27
2.	Podatek dochodowy	27
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego	28
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody.....	28
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans	28
3.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	29
4.	Dywidendy wypłacone	29
5.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	30
6.	Nieruchomości inwestycyjne	30
7.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	31
8.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	32
9.	Inne aktywa finansowe	32
10.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32
11.	Kapitał podstawowy.....	33
a)	Wartość nominalna akcji.....	33
b)	Skład akcjonariatu	33
12.	Akcje własne	33
13.	Kapitał zapasowy i rezerwy	33
14.	Wartość księgową na jedną akcję	34
15.	Rezerwy	34
16.	Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	34
17.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	34
a)	Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2018 r.	35
b)	Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2017 r.	35
18.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	36
19.	Ocena płynności finansowej	36
20.	Zobowiązania i aktywa warunkowe	37
21.	Zobowiązania inwestycyjne	37

22. Udzielone i otrzymane poręczenia	37
23. Sprawy sądowe	38
24. Informacje o podmiotach powiązanych	40
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	40
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	40
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018 r.	41
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017 r.	41
25. Znaczący akcjonariusz	41
26. Podmioty powiązane osobowo	41
27. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	41
28. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	41
29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	42
30. Instrumenty finansowe	42
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r.	42
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2017 r.	42
c) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych	43
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	44
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	44
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym	45
c) Zarządzanie ryzykiem płynności	47
d) Zarządzanie ryzykiem rynkowym	47
32. Działalność zaniechana	47
33. Struktura zatrudnienia	47
34. Wynagrodzenie audytora	48
35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	48

I. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
I. Przychody	VI. 1a	491	466
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		491	466
II. Koszt własny sprzedaży	VI. 1b	117	74
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		117	74
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		374	392
Koszty ogólnego zarządu		1 054	1 341
Pozostałe przychody operacyjne	VI. 1c	17	1 454
Pozostałe koszty operacyjne	VI.1d	372	134
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 035)	371
Przychody finansowe	VI. 1e	107	922
Koszty finansowe	VI. 1f	20 993	73 189
V. Zysk (strata) brutto		(21 921)	(71 896)
Podatek dochodowy	VI. 2		0
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(21 921)	(71 896)
VII. Zysk (strata) netto za okres		(21 921)	(71 896)
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		(21 921)	(71 896)
Zysk (strata) za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(21 921)	(71 896)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(21 921)	(71 896)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI. 3	(2,21)	(7,24)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję		(2,21)	(7,24)

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. natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych.

II. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		7 959	28 111
Inne wartości niematerialne			0
Rzeczowe aktywa trwałe		7	10
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	VI. 7	7 952	28 101
Aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		271	490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI. 8	132	267
Inne aktywa finansowe	VI. 9	21	87
Bieżące aktywa podatkowe		116	126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3	10
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia			
AKTYWA RAZEM		8 230	28 601
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		(6 339)	15 582
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej		(6 339)	15 582
Kapitał podstawowy	VI. 11	39 707	39 707
Akcje własne	VI. 12	(1 457)	(1 457)
Kapitał zapasowy i rezerwowy	VI.13	49 228	49 228
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(71 896)	
Niepodzielony wynik finansowy		(21 921)	(71 896)
II. Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		14 569	13 019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI. 16	372	422
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI. 17	14 172	12 537
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		25	60
Krótkoterminowe rezerwy	VI.15		
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe			
PASYWA RAZEM		8 230	28 601
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		-0,64	1,57
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		-0,64	1,57

III. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2018 r.	39 707	(1 457)	49 228	(71 896)	15 582
Wynik za okres				(21 921)	(21 921)
Całkowite dochody ogółem				(21 921)	(21 921)
Na dzień 31.12.2018 r.	39 707	(1 457)	49 228	(93 816)	(6 339)

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2017 r.	158 830	(1 457)		(69 895)	87 478
Wynik za okres				(71 896)	(71 896)
Całkowite dochody ogółem				(71 896)	(71 896)
Obniżenie kapitału zakładowego	(119 123)		52 093	67 030	
Pokrycie wyniku lat ubiegłych z kapitału zapasowego			(2 865)	2 865	
Na dzień 31.12.2017 r.	39 707	(1 457)	49 228	(71 896)	15 582

IV. Jednostkowe sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
<u>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>		
I. Zysk (strata) brutto	(21 921)	(71 896)
II. Korekty razem:	20 992	71 011
Amortyzacja	3	51
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	775	727
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(76)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	139	(125)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(94)	(269)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		
Zmiana stanu rezerw		
Inne korekty	20 170	70 702
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem	(929)	(885)
<u>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>		
I. Wpływy	87	
Spłata udzielonych pożyczek	87	
Odsetki otrzymane		
II. Wydatki	468	43
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		10
Nabycie aktywów finansowych		10
Udzielenie pożyczek	468	23
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem	(381)	(43)
<u>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>		
I. Wpływy	1 302	940
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	1 302	940
II. Wydatki		29
Spłaty kredytów i pożyczek		29
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem	1 302	912
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(7)	(17)
F. Środki pieniężne na początek okresu	10	27
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3	10

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	3	10
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	3	10

V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia

1. Informacje ogólne

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy i obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2018 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.

Zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sprawozdanie z badania nie zostało wydane.

a) Podstawowe dane Spółki

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

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki 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 na dzień 31.12.2018 r. jest nieoznaczony.

2. Informacja o jednostkach powiązanych

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie jest jednostką dominującą Grupy KB Dom. Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych na dzień 31.12.2018 r. zostały przedstawione poniżej:

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. w restrukturyzacji	Kartoszyño	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyño	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.**	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%
4	KBD Budownictwo Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%
5	KBD Kruszywa Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%

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

** zmiana nazwy z KBDI Sp. z o.o. na KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. zarejestrowana w dniu 17.02.2018

W analizowanym okresie 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r. nie nastąpiły zmiany w posiadanych udziałach i akcjach.

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

a) Rada Nadzorcza

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

➤ Na dzień 01.01.2018 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 Rady Nadzorczej w 2018 r.:

- W dniu 21 sierpnia 2018 roku Pan Dariusz Krawczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 21 sierpnia 2018r. Pan Dariusz Krawczyk nie podał przyczyn rezygnacji. Oświadczenie o rezygnacji zostało złożone we wszystkich spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, w których Pan Dariusz Krawczyk pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- W dniu 24 sierpnia 2018 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Rafała Kos z dnia 22 sierpnia 2018r. o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. Pan Rafał Kos nie podał przyczyn rezygnacji.
- W dniu 18 września 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby: Pana Karola Banaś oraz Pana Macieja Szulca.
- W dniu 4 października 2018 r. Spółka pozyskała informację od Pana Ireneusza Arczewskiego o jego rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 5 października 2018r. Pan Ireneusz Arczewski nie podał przyczyn rezygnacji.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej z dniem 06.11.2018 r. Pana Jarosława Kołcun.
- W dniu 7 grudnia 2018 r. Spółka otrzymała oświadczenie od Pani Doroty Zdrojewskiej o jej rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 7 grudnia 2018r.

➤ Na dzień 31.12.2018 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Pan Karol Banaś – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Szulc – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Kołcun – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po dniu bilansowym.:

- W dniu 28 lutego 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Rafała Kusy..

➤ Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Pan Karol Banaś – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Szulc – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Kołcun – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Rafał Kusy – Członek Rady Nadzorczej

b) Zarząd

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

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

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

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

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

- Na dzień 01.01.2018 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jerzy Kamiński - Prezes Zarządu

- Zmiany w składzie Zarządu w 2018 r.:

- W dniu 01.02.2018 r. Pan Jerzy Kamiński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 01.02.2018r. powołała do Zarządu Spółki Pana Jarosława Steckiego na okres 3 lat, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od dnia 01.02.2018r.
- W dniu 19.03.2018r wpłynęła do Członków Rady Nadzorczej Spółki rezygnacja Pana Jarosława Steckiego z funkcji Prezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 19.03.2018r.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.03.2018r. powołała, z dniem 29.03.2018r. do składu Zarządu Spółki Pana Grzegorza Dobrowolskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki

- Na dzień 31.12.2018 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Grzegorz Dobrowolski - Prezes Zarządu

- Zmiany w składzie Zarządu po dniu bilansowym.:

- W dniu 15.03.2019 r. Pan Grzegorz Dobrowolski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.03.2019r. powołała do Zarządu Spółki Pana Jana Zajączkowskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki obecnej kadencji.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu

4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30.04.2019 r.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym, 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 sprawozdania finansowego.

b) Ważne oszacowania i założenia

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

c) Szacunki

Spółka 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.8.)

Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest w oparciu o analizy wiarygodności kredytowej poszczególnych klientów oraz z uwzględnieniem prawdopodobieństwa niewypełnienia przez nich zobowiązań. Przy wyliczeniu odpisu z tytułu utraty wartości według modelu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności Spółka stosuje uproszczoną kalkulację odpisu uwzględniając oczekiwane straty kredytowe za cały okres istnienia pozycji.

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. Spółka 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.15., VI.23.)

Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w postępowaniach sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, 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

Spółka przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów według stanu na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r. W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. - według stanu na 31 grudnia 2017 roku. W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą

zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, w 2018 roku Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w KB DOM, przy uwzględnieniu metody księgowej (skorygowanych aktywów netto). Wartość przedsiębiorstwa Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., z uwzględnieniem założeń przyjętych w planie restrukturyzacyjnym, wyliczona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów w sprawozdaniu jednostkowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 72.029 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość udziałów przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

Ponadto analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej do KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. oraz wartość udziałów w tej spółce. Wartość utworzonego odpisu wyniosła 333 tys. złotych.

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

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

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

W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o.

Złożenie ww. wniosków było następstwem dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych oraz otrzymana w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacja o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego.

Ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego (utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych), Zarząd KB DOM Sp. z o.o. był zobowiązany do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jednak celem nadrzędnym Zarządu KB DOM Sp. z o.o. jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.

W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów w sprawozdaniu jednostkowym w wysokości 72.029 tys. złotych. Odpis został dokonany w wyniku dokonanej przez podmiot zewnętrzny oceny wartości spółki wyliczonej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie. Wycena wartości KB DOM sp. z o.o. wyniosła 28.091 tys. złotych.

W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem. Obecnie Zarząd Spółki razem z Zarządcą Sądowym przygotowuje plan restrukturyzacji, który będzie podlegał zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wierzycieli.

Powyższe zdarzenia spowodowały utworzenie odpisu aktualizującego wartość udziałów w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w wysokości 72.029 tys. złotych oraz w sprawozdaniu za 2018 rok w wysokości 20.149 tys. złotych.

6. Podstawa sporządzenia 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.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2017 r., z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej.

W sprawozdaniu finansowym zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospektywne zastosowanie.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Przesłanką do sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości był złożony w dniu 18 maja 2018 r. przez Zarząd Spółki do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.

W dniu 28.01.2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

Głównym aktywem Spółki są udziały w KB DOM Sp. z o.o. W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem. Szczegółowy opis sytuacji zawarto w notce nr VI. 19.

7. Oświadczenie o zgodności

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

8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2018

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Objasnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” – Klasyfikacja i wycena transakcji płatności w formie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Uwzględnienie zmian wprowadzonych przez MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016) – Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, MSR 28 „Inwestycje

w jednostkach stowarzyszonych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przenoszenie nieruchomości inwestycyjnych do innych grup aktywów (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i ujęcie zaliczek” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki w analizowanym okresie kończącym się dnia 31.12.2018 r.

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

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

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – Wcześniejsze spłaty z ujemną kompensatą (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w rozliczeniach podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Doprecyzowanie zakresu stosowania standardu dla długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów. Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

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 wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE):

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Kontrakty ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- 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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Ocena wdrożenia nowych standardów

Standard MSSF 9 oraz MSSF 15 nie miał istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, zatem nie dokonano korekty przejściowej na dzień 1 stycznia 2018 roku. Nie dokonywano również innych zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard MSSF 9 usuwa obecnie występujące w MSR 39 kategorie instrumentów finansowych i klasyfikuje instrumenty jako wyceniane w wartości godziwej (przez wynik finansowy bądź przez pozostałe dochody całkowite) lub jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka zastosowała MSSF 9 Instrumenty finansowe od dnia wejścia w życie standardu tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku, bez przekształcania danych porównawczych na 31 grudnia 2017 roku.

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Zasady rachunkowości w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów i zobowiązań zostały opisane w nocie 14.4 oraz 14.5.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante. Zasady rachunkowości w zakresie utraty wartości aktywów finansowych zostały przedstawione w nocie 6.18.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka skorzystała z możliwości kontynuowania wymogów dotychczasowego standardu MSR 39 od 1 stycznia 2019 roku i nie wdrażania nowych wymogów MSSF 9 w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" oraz Objasnienia do MSSF 15

Standard MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami”, który zastępuje standardy MSR 18 i MSR 11, a także powiązane z nimi interpretacje, ustanawia i systematyzuje zasady ujęcia przychodów z kontraktów z klientami. Standard wprowadza między innymi jeden, pięciostopniowy model ujmowania przychodów, który będzie miał zastosowanie do wszystkich umów z klientami i będzie oparty o identyfikację odrębnych obowiązków świadczenia oraz alokację przychodów z transakcji do poszczególnych obowiązków świadczenia. Standard doprecyzowuje również zasady szacowania wynagrodzenia zmiennego, ustalania kiedy umowa zawiera czynnik finansowania oraz rozróżnia ujęcie obowiązków wykonania świadczenia wynikające z umowy jako spełnianych w czasie lub w określonym momencie.

Spółka postanowiła wdrożyć MSSF 15 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku jedynie do umów, które nie są zakończone na dzień pierwszego zastosowania. Zdaniem Spółki wszystkie umowy na dzień 31.12.2018 były zakończone.

Spółka skorzystała z praktycznych rozwiązań dozwolonych w świetle MSSF 15:

- w zakresie ujmowania wpływu istotnego elementu finansowania – przyrzeczona kwota wynagrodzenia nie jest korygowana o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy Spółka oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok;
- w stosunku do dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy – Spółka ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia, jeśli okres amortyzacji składnika aktywów, który w przeciwnym razie zostałby ujęty przez Spółkę, wynosi jeden rok lub krócej;
- w odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Spółka ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Spółka ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Ocena wpływu wdrożenia MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z dniem 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w MSSF 16 nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania nowego standardu do kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 nie zostaną przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Spółka skorzysta jednak z uproszczenia, dopuszczalnego w okresie przejściowym i nie dokona ponownej oceny, czy wcześniej sklasyfikowane umowy zawierają leasing. Wobec tego definicja leasingu zgodna z MSR 17 i KIMSF 4 będzie nadal obowiązywała w odniesieniu do umów leasingu, zawartych lub zmienionych przed 1 stycznia 2019 roku.

Spółka przeprowadziła analizę, której celem było wyselekcjonowanie umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów, będące własnością podmiotów trzecich. Każda zidentyfikowana umowa została poddana ocenie pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Na bazie przeprowadzonej oceny umów stwierdzono brak wpływu MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki.

Spółka dokona stosownych zmian w polityce rachunkowości począwszy od sprawozdania finansowego rozpoczynającego się od 1 stycznia 2019 roku. Zostaną opracowane i wdrożone metodyki prawidłowej identyfikacji umów, które są leasingiem oraz zbierania danych niezbędnych do prawidłowego ujęcia księgowego takich transakcji.

9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą Jednostkowego sprawozdania jest polski złoty (PLN).

➤ Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych na EURO:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017 r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,3000	4,1709
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	4,2669	4,2447
Kurs najwyższy w okresie	4,3616	4,3308
Kurs najniższy w okresie	4,1488	4,1709

10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	491	466	115	110
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	374	392	88	92
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 035)	371	(243)	87
Zysk (strata) brutto	(21 921)	(71 896)	(5 137)	(16 938)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(21 921)	(71 896)	(5 137)	(16 938)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(21 921)	(71 896)	(5 137)	(16 938)
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa trwałe	7 959	28 111	1 851	6 740
Aktywa obrotowe	271	490	63	117
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania krótkoterminowe	14 569	13 019	3 388	3 121
Kapitał własny	(6 339)	15 582	(1 474)	3 736
Kapitał zakładowy	39 707	39 707	9 234	9 520

Aktywa/Pasywa razem	8 230	28 601	1 914	6 857
---------------------	-------	--------	-------	-------

11. Segmenty działalności

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

12. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

13. Korekta błędów

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca korekta błędów.

14. Istotne zasady rachunkowości

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

14.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

Spółka stosuje metodę liniową i degresywną.

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji.

Spółka 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe dzieli się na trzy kategorie (zgodnie z nowym standardem MSSF 9):

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych. Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

Zgodnie z MSSF 9, składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem Spółki jest utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych,
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty.

Z kolei składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem Spółki jest zarówno utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe mogą zostać zaklasyfikowane do kategorii wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz wyceniane w wartości godziwej.

Do zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się przede wszystkim zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty bankowe oraz pożyczki. W momencie początkowego ujęcia są one ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem. Po początkowym ujęciu są one wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązania finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

14.5 Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 zmienia model w zakresie ustalania odpisów z tytułu trwałej utraty wartości – z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Z dniem 1 stycznia 2018 roku Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

- należności posiadane przez Spółkę nie zawierały istotnego elementu finansowania w rozumieniu zasad określonych w MSSF 15, czyli nie istniał istotny komponent finansowania mogący korygować przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia,
- należności spełniały warunek oczekiwania, że zostaną spłacone w okresie krótszym niż rok.

Uproszczony model pozwala na obliczanie strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oczekiwana strata kredytowa, zgodnie z MSSF 9, kalkulowana jest przy uwzględnieniu szacunków w zakresie potencjalnych odzysków z tytułu wniesionych zabezpieczeń. W przypadku należności od kontrahentów oczekuje się, że dane w zakresie historycznej spłacalności mogą odzwierciedlać ryzyko kredytowe, jakie ponoszone będzie w okresach przyszłych.

Ponadto wartość należności może być aktualizowana również indywidualnie, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna (w takiej sytuacji odpis na należności wątpliwe może być utworzony w wysokości 100% wartości długu ujętego wcześniej),
- pozostałych należności przeterminowanych, a także należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu.

14.6 Zapasy

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

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

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

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

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania. Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty, możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów pomniejszonej o wszelkie koszty konieczne do zakończenia produkcji oraz koszty doprowadzenia

zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy (tj. koszty sprzedaży, marketingu itp.). Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu

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

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

14.7 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 należności. W zakresie ustalania odpisów aktualizujących MSSF 9 zastąpił model strat poniesionych, wynikający z MSR 39 modelem oceny utraty wartości, wymagającym bieżącego ujmowania oczekiwanych strat kredytowych.

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 rozdzielanie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej. Jednostka ujmuje tu także należności z tytułu zaliczek udzielonych dostawcom.

14.8 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 czek 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.

14.9 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 biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

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

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

14.10 Kapitał podstawowy

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

14.11 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 decyzje 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.

14.12 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.

14.13 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.

14.14 Przychody ze sprzedaży

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmowane są w taki sposób aby odzwierciedlać transfer przyrzeczonych towarów lub usług w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, do którego spółka oczekuje mieć prawo w zamian za te towary lub usługi. Zgodnie z ww. standardem przychód powstaje w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami przechodzi w ręce klienta. W zależności od spełnienia określonych warunków przychody są albo rozkładane w czasie w sposób odzwierciedlający wykonanie umowy przez jednostkę albo ujmowane jednorazowo w momencie przeniesienia kontroli nad towarami lub usługami na klienta.

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.

14.15 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.

14.16 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.

14.17 Zysk netto na akcje

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

VI. Wybrane noty objaśniające

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

1. Przychody i koszty

a) Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	491	466
- przychody kraj	491	466
- przychody z zagranicy		

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	491	466
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	491	466

- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Amortyzacja	3	51
Zużycie materiałów i energii	0	169
Usługi obce	485	668
Podatki i opłaty	17	22
Wynagrodzenia	551	403
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	77	33
Pozostałe koszty rodzajowe	20	63
Koszty według rodzaju, razem	1 154	1 409
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	18	6
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	1 054	1 341
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	117	74
Koszt własny sprzedaży	117	74

c) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3	
Odwrócenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:		2
- rozwiązanie rezerw		2
Pozostałe, w tym:	14	1 452
- spisanie zobowiązań przedawnionych		1 387
- inne	14	65
Pozostałe przychody operacyjne, razem	17	1 454

d) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	360	89
Inne koszty operacyjne, w tym:	12	44
- koszty sądowe i egzekucyjne	8	3
- inne	4	41
Pozostałe koszty operacyjne, razem	372	134

e) Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Odsetki	42	129
Różnice kursowe		78
Inne	65	715
Przychody finansowe, razem	107	922

f) Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Odsetki	823	750
- od kredytów i pożyczek	823	750
Różnice kursowe		3
Inne	20 170	72 436
- utworzone odpisy i rezerwy	20 170	72 436
Koszty finansowe, razem	20 993	73 189

Zgodnie z MSR 36 Spółka przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów według stanu na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r.

W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. - według stanu na 31 grudnia 2017 roku. W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, w 2018 roku Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w KB DOM, przy uwzględnieniu metody księgowej (skorygowanych aktywów netto). Wartość przedsiębiorstwa Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., z uwzględnieniem założeń przyjętych w planie restrukturyzacyjnym, wyliczona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartości udziałów w sprawozdaniu jednostkowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 72.029 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość udziałów przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

Ponadto analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej do KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. oraz wartość udziałów w tej spółce. Wartość utworzonego odpisu wyniosła w 2017 roku 333 tys. złotych, a w 2018 roku wartość odpisu zwiększyła się do wartości 348 tys. złotych.

Zarówno w roku 2017 jak i 2018 Spółka nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

2. Podatek dochodowy

Za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2018 r. i 31.12.2017 r. wyniosła 0 złotych.

a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. i okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(21 921)	(71 896)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(21 921)	(71 896)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(4 165)	(13 660)
Nieujęte straty podatkowe	93	
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 061	13 758
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	11	(97)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(0)	
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		

b) Odroczonego podatek dochodowy – całkowite dochody

Odroczony podatek dochodowy – Rachunek zysków i strat	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	16	(7)
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	(7)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami		(6)
Naliczone odsetki od pożyczek		
Niewypłacone wynagrodzenia		13
Niezapłacone odsetki od weksli		
Inne	(1)	5
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0
• 2014		
• 2015		
Razem aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	17	12
Odpis z tytułu podatku odroczonego	16	19
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0

c) Odroczonego podatek dochodowy – bilans

Odroczony podatek dochodowy – Bilans	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	21	5
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	5

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami		
Niewypłacone wynagrodzenia i ZUS	14	14
Inne	9	10
Odpis aktualizujący podatek odroczonego	(2)	(19)
Razem aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	21	5
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		

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 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 rozdroniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). W analizowanych okresach 2018 oraz 2017 roku nie wystąpiły pozycje rozwadniające.

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

Zysk (strata) na akcję	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(21 921)	(71 896)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(5 137)	(16 938)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(2,21)	(7,24)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,52)	(1,71)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozdronionego zysku na akcję w tys. zł.	(21 921)	(71 896)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozdronionego zysku na akcję w tys. EUR	(5 137)	(16 938)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(2,21)	(7,24)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,52)	(1,71)

4. Dywidendy wypłacone

W 2018 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

5. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	10			10	10
Zwiększenia (z tytułu)					
Zmniejszenia (z tytułu)					
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	10			10	10
Umorzenie na dzień 01.01.2018 r.					
Umorzenie	(3)			(3)	(3)
Umorzenie na dzień 31.12.2018 r.	(3)			(3)	(3)
Wartość netto na dzień 01.01.2018 r.	10			10	10
Wartość netto na dzień 31.12.2018 r.	7			7	7

Wyszczególnienie	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	459	13	16	488	488
Zwiększenia (z tytułu)	29			29	29
Zakup	29			29	29
Zmniejszenia (z tytułu)	478	13	16	507	507
Likwidacja/Inwentaryzacja	478	13	16	507	507
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	10			10	10
Umorzenie na dzień 01.01.2017 r.	(175)	(13)	(16)	(204)	(204)
Umorzenie	(15)			(15)	(15)
Likwidacja/Inwentaryzacja	190	13	16	219	219
Umorzenie na dzień 31.12.2017 r.	(0)			(0)	(0)
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2017 r.	(284)			(284)	(284)
Zwiększenia stanu					
Zmniejszenia stanu	284			284	284
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2017 r.	0			0	0
Wartość netto na dzień 01.01.2017 r.	0			0	0
Wartość netto na dzień 31.12.2017 r.	10			10	10

W wrześniu 2017 r. Spółka dokonała zakupu środków trwałych ze spółki Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. W III kwartale 2018 r. nastąpił zwrot na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego do KB DOM Sp. z o.o. zidentyfikowanych podczas inwentaryzacji zakupionych oraz nieopłaconych. Z uwagi na fakt, iż zwrot nastąpił na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego zwrócone środki trwałe zostały zaprezentowane w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 r.

Na dzień 31.12.2017 r. oraz na dzień 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała żadnych aktywnych umów leasingu finansowego. Zarówno na dzień 31.12.2017 r. jak i na dzień 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała zabezpieczeń na majątku własnym.

6. Nieruchomości inwestycyjne

Zarówno na dzień 31.12.2018 r. jak i na dzień 31.12.2017 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

7. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych według na dzień 31.12.2018 r oraz 31.12.2017 r						
Lp.	Nazwa jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot przedsiębiorstwa	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów	% posiadanego kapitału zakładowego	% udział w ogólnej liczbie głosów
1.	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji	Działalność budowlana	Kartoszyño	7 942	100%	100%
2.	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.	Działalność inwestycyjna	Kartoszyño	0	100%	100%
3.	KBD Budownictwo Sp. z o.o.	Działalność budowlana	Kartoszyño	5	100%	100%
4.	KBD Kruszywa Sp. z o.o.	Działalność wydobywczą	Kartoszyño	5	100%	100%
Ogółem				7 952		

W 2017 roku Spółka objęła 100% udziałów w Spółkach KBD Budownictwo Sp. z o.o. oraz KBD Kruszywa Sp. z o.o. Kapitał zakładowy obu spółek wyniósł 5 tys. złotych i został w pełni opłacony przez Spółkę.

Wartość udziałów w Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r.

W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych, które będą generowane w ramach planowanej głównej działalności KB DOM sp. z o.o., czyli prefabrykacji, w okresie kolejnych 5 lat (od 2018 roku), przy zastosowaniu średniej stopy dyskontowej WACC w wysokości 8,9%. Prognoza została sporządzona stosownie do złożonego w 2018 roku przez KB DOM sp. z o.o. wniosku o sanację zakładającego, że dotychczasowe zobowiązania zostaną zamienione na kapitał spółki, w związku z czym stan wyjściowy prognozy nie uwzględniał aktualnych należności i zobowiązań – jedynie te, które powstaną przy prowadzeniu założonej działalności przy wykorzystaniu istniejących aktywów, bez dokonywania dodatkowych nakładów. W prognozie działalność spółki została ograniczona do działalności wytwórczej, bez uwzględnienia świadczenia usług budowlanych.

W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, w 2018 roku Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w KB DOM, przy uwzględnieniu metody księgowej (skorygowanych aktywów netto). Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody księgowej (book value) jako sumę wartości środków trwałych netto i obrotowych finansowanych z funduszy własnych, według aktualnych zapisów w księgach rachunkowych z uwzględnieniem aktualnego stanu zadłużenia i zobowiązań. Dla potrzeb wyceny wartość składników majątkowych została zaktualizowana, zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny oraz z uwzględnieniem aktualnej wartości godziwej. Wartość jednego udziału została określona poprzez operację matematyczną polegającą na podzieleniu wyliczonej wartości całego przedsiębiorstwa przez ilość wszystkich udziałów w spółce.

Wartość przedsiębiorstwa Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., z uwzględnieniem założeń przyjętych w planie restrukturyzacyjnym, wyliczona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartości udziałów w sprawozdaniu jednostkowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 72.029 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość udziałów przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

Ponadto analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów w wysokości 5 tys. złotych.

Z uwagi na zawartą w dniu 21 listopada 2018 roku umowę pożyczki Spółka zawarła w dniu 21 listopada 2018 roku umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000)

8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Od jednostek powiązanych:	130	247
- z tytułu dostaw i usług	130	247
Od pozostałych jednostek	1	
Inne rozliczenia międzyokresowe	1	20
Należności krótkoterminowe netto, razem	132	267
Odpisy aktualizujące wartość należności	564	204
Należności krótkoterminowe brutto, razem	696	471

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

9. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez KB DOM pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2017 r. przed utworzeniem odpisu aktualizującego wynosiła 415 tys. zł. Analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej do KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. w wysokości 328 tys. złotych. Po dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 87 tys. złotych. Na dzień 31.12.2018 wartość udzielonych pożyczek wynosiła 0 zł w związku z utworzonym odpisem aktualizującym w pełnej kwocie pożyczki udzielonej KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 349 tys. złotych.

➤ Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych przez KB Dom S.A.

Dłużnik	Stan należności	Przychody finansowe	Stan należności	Przychody finansowe
	31.12.2018 r.		31.12.2017 r.	
KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.		21	87	24
KB DOM Sp. z o.o.	21	21		
Pozostałe				
Razem	21	42	87	24

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Środki pieniężne w banku	3	10
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	3	10

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Środki pieniężne w banku	3	10
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	3	10

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku
przepływów pieniężnych, razem**

3

10

11. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. kapitał zakładowy Spółki dzielił się na 9 926 850 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 4 zł każda - w tym 9.826.850 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 100.000 akcji zwykłych imiennych serii R. Łączna wysokość kapitału zakładowego, a zarazem kapitału wpłaconego to 39 707 400 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji to 9 926 850 głosów.

Kapitał podstawowy	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 4 zł. każda	39 307	39 307
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 4 zł. każda	400	400
Kapitał podstawowy, razem	39 707	39 707

a) Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają na dzień 31.12.2018 r. wartość nominalną wynoszącą 4 złote i zostały w pełni opłacone.

b) Skład akcjonariatu

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2017	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2018	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	3 439 189	3 439 189	34,65%	3 439 189	34,65%
COMPENSA TU Na Życie S.A.	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)	528 361	528 361	5,32%	528 361	5,32%

12. Akcje własne

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

13. Kapitał zapasowy i rezerwy

Na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. kapitał zapasowy wynosił 49 228 tys. zł, a kapitał rezerwowy 0 zł.

Kapitał zapasowy i rezerwy	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
----------------------------	---------------	---------------

Kapitał zapasowy	49 228	49 228
Kapitał rezerwowy		
Kapitał zapasowy i rezerwowy, razem	49 228	49 228

14. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	-6 339	15 582
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	-1 474	3 736
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.) *	-0,64	1,57
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.) *	-0,15	0,38
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	-6 339	15 582
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	-1 474	3 736
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-0,64	1,57
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-0,15	0,38

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

15. Rezerwy

W 2017 roku oraz w 2018 roku Spółka nie tworzyła rezerw.

16. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Wobec podmiotów powiązanych:	103	270
- z tytułu dostaw i usług	103	270
Wobec pozostałych podmiotów:	155	105
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	155	105
do 12 miesięcy	155	105
Z tytułu wynagrodzeń	105	47
Inne	10	
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	372	422

➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami, a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach kwartalnych.

17. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Spółkę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 r. wynosi 14 172 tys. zł. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. (stan 12 537 tys. zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów

i pożyczek krótkoterminowych wzrosła o 1 635 tys. zł, z czego kwota 1 301 tys. zł to nowe umowy pożyczek otrzymane od KB DOM Sp. z o.o. oraz Polnord S.A., a kwota 816 tys. zł to naliczone w 2018 roku odsetki od umów pożyczek. Pożyczki w wysokości 482 tys. złotych wobec KB DOM SP. z o.o. zostały zmniejszone poprzez kompensatę z należnościami.

W dniu 18 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od spółki zależnej KB DOM SP. z o.o., wezwanie do zapłaty kwoty 11 306 106,06 PLN, wynikającej z zawartych pomiędzy stronami umów pożyczek. Wszystkie pożyczki udzielone przez KB DOM Sp. z o.o. były na dzień 31 grudnia 2018 roku wymagalne i ich saldo wynosiło 11.279 tys. złotych. Pożyczki do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały spłacone.

W dniu 21.11.2018 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarł z Polnord SA umowę pożyczki, na mocy której Pożyczkodawca udzielił pożyczki w łącznej wysokości 420 000,00 zł, oprocentowanej WIBOR 3M powiększone o marżę w skali roku (dalej „Pożyczka”). Jako zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000). Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 289 tys. złotych. Niewykorzystana kwota pożyczki wynosiła 135 tys. złotych

Po dniu bilansowym, w dniu 28 lutego 2019 r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej Cogilco Polonia sp. z o.o. wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 2.617.582,95 PLN wynikającej z zawartych w dniach 4 marca 2015r. oraz 22 grudnia 2014r. pomiędzy stronami umów pożyczek. Zgodnie z otrzymanym wezwaniem Spółka została zobowiązana do ich zapłaty w terminie 7 dni od ich doręczenia.

Spółka nie posiada kredytów.

a) Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2018 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki na dzień bilansowy - kapitał	Zobowiązanie na dzień bilansowy - odsetki	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
KB Dom Sp. z o.o.	7 975	3 303	PLN	8%	18.05.2018	weksel in blanco
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	1 938	666	PLN	8%	7 dni od daty wypowiedzenia	weksel in blanco
Polnord S.A.	285	2	PLN	WIBOR 3M + marża	7 dni od daty wypowiedzenia	Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o.
Pozostałe	9	0	PLN			
Razem	10 201	3 971				

b) Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2017 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki na dzień bilansowy - kapitał	Zobowiązanie na dzień bilansowy - odsetki	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
KB Dom Sp. z o.o.	7 434	2 644	PLN	8%	7 dni od daty wypowiedzenia	weksel in blanco
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	1 938	511	PLN	8%	7 dni od daty wypowiedzenia	weksel in blanco
Pozostałe	9	0	PLN			
Razem	9 382	3 155				

W 2017 roku nastąpiło spisanie zobowiązań z tyt. przedawnionych pożyczek otrzymanych od Nowy Fund, których saldo na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 1 686 tys. zł.

W dniu 12.12.2017 r. KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. nabyła wraz ze zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa pożyczkę udzieloną pierwotnie przez Cogilco Polonia Sp. z o.o. W dniu 28.09.2018 zorganizowana część przedsiębiorstwa w skład której wchodziły pożyczki udzielone do Spółki została na podstawie art. 491 par. 1 Kodeksu Cywilnego zwrócona do spółki Cogilco Polonia Sp. z o.o.

18. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
a) z tytułu podatków	24	18
Podatek VAT		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	24	18
Pozostałe		
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	1	42
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	25	60

19. Ocena płynności finansowej

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. (dalej: KB DOM Sp. z o.o.)
2. W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył (data nadania przesyłki pocztowej) do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o.
Złożenie ww. wniosków było następstwem:
 - Dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych.
 - Otrzymania w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacji o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego wynikającej z umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000796/00 z dnia 22 lipca 2016 r. wraz z późniejszymi aneksami, z powodu zaistnienia przypadku naruszenia warunków ww. umowy, o czym KB DOM Sp. z o.o. został poinformowany odrębnym pismem.
Ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego (utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych), Zarząd KB DOM Sp. z o.o. był zobowiązany do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jednak celem nadrzędnym Zarządu jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.
3. W dniu 22.07.2016 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 21.07.2017 r.

W związku z zawarciem powyższej Umowy zmienionej Aneksem w dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł, co opisano w nocie VI. 22 poniżej.

W dniu 02.03.2018 r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o, informację o wpłynięciu w dniu 2 marca 2018 r. do KB DOM Sp. z o.o. pism z ING Banku Śląskiego S.A. stanowiących wypowiedzenie następujących umów kredytowych:

- umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000769/00 z 22 lipca 2016 r., oraz
- umowy nr 891/2017/00001024/00 z 28 lipca 2017 r.

Wypowiedzenie ww. umów nastąpiło z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.

4. W marcu 2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczeni kontrahentów o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów.
5. W dniu 9 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od do KB DOM SP. z o.o., informację o doręczeniu w dniu 9 maja 2018 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosku Pana Janusza Kowalczyk prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Kowalczyk - Materiały Budowlane Janusz Kowalczyk" o ogłoszenie upadłości do KB DOM SP. z o.o.. W związku ze złożonym wnioskiem, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018r. postanowił o połączeniu sprawy z wniosku wierzyciela Janusza Kowalczyk z wnioskiem dłużnika do KB DOM SP. z o.o.o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.
6. W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.
7. W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.
8. W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej.

Obecnie Zarząd oczekuje na postanowienie sądu w sprawie otwarcia postępowania upadłościowego wobec Spółki.

20. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała aktywów oraz zobowiązań warunkowych.

21. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

22. 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 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 KB DOM S.A. 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.
3. W dniu 10 kwietnia 2017 roku Spółka zawarła z Budokrusz S.A. z siedzibą w Odrano Woli umowę poręczenia, które to poręczenie obejmowało zobowiązania przyszłe Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o. o. wynikające z umowy na dostawę betonu z dnia 10 kwietnia 2017 roku. Poręczenie zostało ograniczone do kwoty 1 000 000 zł (słownie: jeden milion złotych).

4. Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000) zawarta w dniu 21 listopada 2018 roku pomiędzy Polnord S.A. (Zastawnik) oraz Korporacja Budowlana Dom S.A. (Zastawca). Umowa jest zabezpieczeniem wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 21 listopada 2018 roku.

23. Sprawy sądowe

Na dzień 31.12.2018 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., których pojedyncza lub łączna (dwa lub więcej postępowań) wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych KB DOM S.A.

Ponadto w 2018 roku oraz po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki i jej spółek zależnych:

W dniu 27.02.2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o. - spółki zależnej, informację o złożeniu przez nią w dniu 27 lutego 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosku o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o..

Zarządzeniem z dnia 12 kwietnia 2018 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk Północ z siedzibą w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, postanowił o zwrocie wniosku KB DOM sp. z o.o. o otwarcie postępowania sanacyjnego, z uwagi na nie usunięcie przez podmiot zależny braków formalnych we wniosku. Zarządzeniem z dnia 28 maja 2018 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk Północ z siedzibą w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy uznał, iż wniosek dłużnika KB DOM sp. z o.o. o otwarcie postępowania sanacyjnego, po dołączeniu przez dłużnika pisma z dnia 21.05.2018r., spełnia wymogi formalne, a zatem przy uwzględnieniu wniosku dłużnika z dnia 21.05.2018r. o ponowne rozpoznanie, sprawie można nadać dalszy bieg.

W dniu 01.03.2018 r. Zarząd Spółki otrzymał dzisiaj od KB DOM Sp. z o.o. - spółki zależnej, informację o złożeniu przez KB DOM Sp. zo.o. w dniu 1 marca 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o., przestępstw określonych w art. 296 § 1 i 3 Kodeksu karnego w związku z działalnością KB DOM Sp. z o.o. prowadzoną na terenie Federacji Rosyjskiej, polegających na niedopełnieniu, wbrew przepisom ustawy i przyjętemu na siebie zobowiązaniu, ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o., co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów (w rozumieniu Kodeksu karnego) w majątku KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 21.03.2018r. przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki otrzymał informację od pełnomocnika - reprezentującego Członków Rady Nadzorczej Spółki oraz Członków Rady Nadzorczej spółki zależnej od Spółki tj. KB DOM Sp. z.o.o. o złożeniu przez niego do Prokuratury zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o. oraz byłego członka zarządu Spółki, przestępstw określonych w art. 296 § 3 KK oraz art. 587§1 KSH w zw. z art. 12 KK w zw. z art. 296 §1 KK, polegających na niedopełnieniu, wbrew przepisom ustawy i przyjętemu na siebie zobowiązaniu, ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o., a także przedstawianiu Radzie Nadzorczej nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji finansowej Spółki i KB DOM Sp. z o.o. oraz możliwości ich restrukturyzacji, co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów (w rozumieniu KK) w majątku Spółki oraz KB DOM Sp. z o.o..

W dniu 26 kwietnia 2018 roku Zarząd otrzymał informację o złożeniu przez KB DOM SP. z o.o. w dniu 26 kwietnia 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o., oraz byłego głównego księgowego KB DOM Sp. z o.o., przestępstw określonych w art. 296 §3 kodeksu karnego w zw. z art. 587 §1 kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 77 ustawy o rachunkowości w zw. z art. 11 §2 kodeksu karnego, w związku ze sprzedażą majątku, w tym środków trwałych KB DOM Sp. z o.o., co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów w rozumieniu Kodeksu karnego w majątku KB DOM Sp. z o.o..

W dniu 7 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od KB DOM SP. z o.o., informację o wpłynięciu w dniu 7 maja 2018 r. do KB DOM SP. z o.o., Postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ VI Wydział Gospodarczy z dnia 25 kwietnia 2018r. o zabezpieczeniu majątku KB DOM SP. z o.o. poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Brygidy Tamary Wasilewskiej posiadającej licencję nr 720. Ustanowienie przez Sąd tymczasowego nadzorca sądowego jest konsekwencją wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez KB DOM SP. z o.o.

W dniu 9 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od do KB DOM SP. z o.o., informację o doręczeniu w dniu 9 maja 2018 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosku Pana Janusza Kowalczyk prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Kowalczyk - Materiały Budowlane Janusz Kowalczyk" o ogłoszenie upadłości do KB DOM SP. z o.o.. W związku ze złożonym wnioskiem, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018r. postanowił o połączeniu sprawy z wniosku wierzyciela Janusza Kowalczyk z wnioskiem dłużnika do KB DOM SP. z o.o.o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych. W dniu 13 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku Wydział VI Gospodarczy, wydał zarządzenie o zwrocie wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości. Powodem zwrotu wniosku było, w ocenie Sądu, niedopełnienie przez Emitenta w wyznaczonym terminie, wymogów formalnych związanych ze złożonym wnioskiem. Zarząd złożył na postanowienie zażalenie. Postanowieniem z dnia 30 października Sąd Odwoławczy postanowił przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 21 maja 2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o., zawiadomienie o wszczęciu śledztwa przez Prokuraturę Rejonową w Pucku, w związku ze złożonymi zawiadomieniami o możliwości popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu oraz głównego księgowego KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 08 czerwca 2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o., zawiadomienie o wszczęciu śledztwa przez Prokuraturę Okręgową w Gdańsku, w związku ze złożonym zawiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstw przez niektórych byłych członków Zarządu KB DOM Sp. z o.o., w związku z działalnością KB DOM Sp. z o.o. prowadzoną na terenie Federacji Rosyjskiej, polegających na niedopełnieniu ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 13 lipca 2018 r. Zarząd powziął wiadomość od KB DOM SP. z o.o., o wydanym dnia 12 lipca 2018r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, postanowieniu o zabezpieczeniu majątku KB DOM poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pana Janusza Łepkowskiego posiadającego licencję nr 304 . Ustanowienie przez Sąd tymczasowego nadzorca sądowego było konsekwencją złożonego przez KB DOM wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM SP. z o.o.

W dniu 13 sierpnia 2018r. p Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie w przedmiocie uchylecia Postanowienia z dnia 25 kwietnia 2018r. wydanego przez ten Sąd w przedmiocie zabezpieczenia majątku dłużnika poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Brygidy Tamary Wasilewskiej, a także wstrzymania rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości do czasu wydania prawomocnego orzeczenia w sprawie wniosku restrukturyzacyjnego.

W dniu 10 października 2018 r. Zarząd Spółki otrzymał jako pokrzywdzony z Prokuratury Rejonowej Warszawa Mokotów w Warszawie, zawiadomienie o wszczęciu, na mocy postanowienia z dnia 2 października 2018r., śledztwa w związku ze złożonymi zawiadomieniami o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu Spółki.

W dniu 20 listopada 2018r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej KB DOM Sp. z o.o., informację o złożeniu przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach do Prokuratury Rejonowej Gdańsk Wrzeszcz w Gdańsku zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu KB DOM Sp. z o.o. Przedmiotowe zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa złożone przez Bank ING dotyczy następujących zarzutów:

- 1/uzyskania przez KB DOM Sp. z o.o. od Banku ING kredytu w oparciu o niepełne i nierzetelne dokumenty i oświadczenia oraz zatajenie istotnych dokumentów w celu uzyskania wsparcia finansowego tj. przestępstwa z art. 297 par. 1 kodeksu karnego;
- 2/ nie powiadomienia przez KB DOM Sp. z o.o. Banku ING, wbrew ciężącemu obowiązkowi, o powstaniu sytuacji mogącej mieć wpływ na wstrzymanie albo ograniczenie wysokości udzielonego kredytu tj. przestępstwa z art. 297 par.2 kodeksu karnego;
- 3/ udaremnienia lub uszczuplenia przez KB DOM zaspokojenia wierzyciela, Banku ING tj. przestępstwa z art. 300 par. 1 kodeksu karnego.

W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.

W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

24. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanimi za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanimi są przeprowadzane na warunkach rynkowych (poza transakcją opisaną poniżej) i rozliczane w formie pieniężnej.

Z poczynionych ustaleń wynika, iż na początku listopada 2017 roku przeprowadzono transakcję – datowaną na dzień 30 września 2017 roku - sprzedaży majątku, w tym środków trwałych, ze Spółki Korporacja Budowlana Dom Sp. z o. o. do Korporacji Budowlanej Dom S.A. po zawyżonych, nierynkowych cenach. Przeprowadzenie powyższej transakcji było przedmiotem złożenia przez KB Dom Sp. z o. o. zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

W 2018 roku na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego dokonano odstąpienia od części transakcji i dokonano korekty zobowiązań w wysokości brutto 508.582,43 zł. Korekta została dokonana ze skutkiem na dzień 31.12.2017 r. i została zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanimi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	491
Przychody finansowe	98
Razem	588
Koszty działalności operacyjnej	135
Koszty finansowe	817
Razem	953

b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanimi za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	466
Pozostałe przychody operacyjne	
Przychody finansowe	135
Razem	601
Koszty działalności operacyjnej	
Koszty finansowe	750
Razem	750

c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2018 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Aktywa	
Należności krótkoterminowe	490
Pożyczki udzielone	21
Razem Aktywa	511
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	14 170
Zobowiązania krótkoterminowe	103
Pozostałe zobowiązania finansowe	
Razem Pasywa	14 273

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2017 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Aktywa	
Należności krótkoterminowe	247
Pożyczki udzielone	87
Razem Aktywa	334
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	12 527
Zobowiązania krótkoterminowe	270
Pozostałe zobowiązania finansowe	
Razem Pasywa	12 798

25. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 31.12.2018 r. znaczącym akcjonariuszem Korporacji Budowlanej Dom S.A. była Spółka Polnord S.A.

26. Podmioty powiązane osobowo

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

27. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2018 jak i 2017 nie udzielono pożyczek członkom Zarządu Spółki.

28. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2018 jak i 2017 nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	Za okres	
	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	10	97
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	10	97
Zarząd	10	97
Rada Nadzorcza	196	85
	182	182

30. Instrumenty finansowe

a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2018 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godzimej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe		7 952		7 952
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	130			130
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3			3
Aktywa finansowe ogółem	133	7 952		8 085
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	372			372
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12 537			12 537
Zobowiązania finansowe ogółem	12 909			12 909

b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2017 r.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzimej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe					
Należności długoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		247		20	267
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		87			87
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10			10
Aktywa finansowe ogółem		344		20	364

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	376	376
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12 537	12 537
Zobowiązania finansowe ogółem	12 912	12 912

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

w tys. zł				
Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	(781)			(781)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych				
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(21)	(20 149)		(20 170)
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji				
Zyski /(straty) z tytułu wyceny				
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych				
Ogółem	-802	(20 149)		(20 951)

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek		129		(750)	(621)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych		78			78
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(0)	(351)			(351)
Ogółem	(0)	(144)		(750)	(894)

c) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

MSSF 9 wprowadził trzy główne kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Klasyfikacja dokonywana jest na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Poniższa tabela przedstawia porównanie aktywów i zobowiązań finansowych wg MSR 39 oraz MSSF9:

Aktywa finansowe	Klasyfikacja wg MSR 39	Model biznesowy wg MSSF 9	Klasyfikacja wg MSSF 9
Należności handlowe	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe należności	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9
Zobowiązania handlowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie

W ramach analizy wpływu MSSF 9 na sprawozdanie finansowe dokonano oceny charakterystyki przepływów pieniężnych posiadanych aktywów finansowych, tj. udzielonej pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych a także środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Spółka nie sprzedaje należności handlowych w ramach factoringu. Natomiast przepływy pieniężne, powstające z tytułu tych należności, stanowią jedynie spłaty kwoty głównej i odsetek. W rezultacie zastosowanie MSSF 9 nie zmieniło obecnego modelu wyceny aktywów finansowych Spółki, tj. po początkowym ujęciu nadal wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

W zakresie ustalania odpisów aktualizujących MSSF 9 zastąpił model strat poniesionych, wynikający z MSR 39 modelem oceny utraty wartości, wymagającym bieżącego ujmowania oczekiwanych strat kredytowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zatem zmiana modelu rachunkowości zabezpieczeń wynikająca z MSSF 9 nie wpływa na sprawozdanie finansowe Spółki.

31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Spółka zarządza kapitałem w sposób umożliwiający kontynuowanie działalności przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy. Prowadzone w ostatnich okresach sprawozdawczych działania doprowadziły do zmniejszenia zadłużenia przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych. Na strukturę kapitałową Spółki składają się zobowiązanie z tytułu dostaw i usług oraz zaciągnięte pożyczki (należy mieć na uwadze, że ponad 98% zobowiązań dotyczy relacji gospodarczych z podmiotami zależnymi), należności z tytułu dostaw i usług i udzielonych pożyczek, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom spółki (szczegółowo zaprezentowany w Notach VI.11.-VI.13.). Mając na uwadze przyjęty model prowadzonej działalności (spółka holdingowa działająca w oparciu o podmioty zależne),

w ramach prowadzonego nadzoru właścicielskiego dokonywana jest również cykliczna analiza struktury i zarządzania kapitałem w spółkach zależnych.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej.

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

Wyszczególnienie [w tys.]	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14 172	12 537
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	372	422
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(3)	(10)
Zadłużenie netto	14 542	12 949
Kapitał własny	(6 339)	15 582
Kapitał i zadłużenie netto	8 203	28 531
Wskaźnik dźwigni (%)	177%	45%

b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności poprzez regularną analizę struktury wiekowej należności, terminowości spłat pożyczek przez kontrahentów, ich sytuacji finansowo-majątkowej.

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

➤ Pożyczki udzielone

Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Umowy pożyczek zostały wyspecyfikowane w nocie VI.9. Spółka w roku 2017 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego pożyczki udzielone KBD Prefabrykacja w pełnej wysokości.

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

➤ Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

➤ Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r. część aktywów finansowych była objęta odpisami aktualizującymi.

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

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2018	204	328	
Utworzenie odpisów	360	21	
Rozwiązanie odpisów			
Wykorzystanie odpisów			
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2018	564	349	
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	694	370	1
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	130	21	1

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2017	1 164	17 907	4 335
Utworzenie odpisów		328	
Rozwiązanie odpisów	960		4 335
Wykorzystanie odpisów		17 907	
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2017	204	328	
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	451	415	20
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	247	87	20

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

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

Przedział przeterminowania	Stan na 31.12.2018			Stan na 31.12.2017		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
Należności nieprzeterminowane	3		3	153		153
Przeterminowane <30 dni				29		29
Przeterminowane 30-90 dni				7		7
Przeterminowane 90-180 dni	466	360	106	11		11
Przeterminowane 180-360 dni	21		21	22		22
Przeterminowane >360 dni	204	204		229	204	25
Należności przeterminowane, razem:	691	564	127	298	204	94
Należności z tytułu pożyczek	370	349	21	415	328	87
Pozostałe należności	1		1	20		20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem	1 065	913	153	885	532	353

c) Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	2 893				11 279
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40				333
Pozostałe zobowiązania finansowe					
Razem	12 802				504

➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	12 537				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	113				309
Pozostałe zobowiązania finansowe					
Razem	12 802				504

d) Zarządzanie ryzykiem rynkowym

Spółka pośrednio poprzez działalność spółek zależnych narażona jest na ryzyko stóp procentowych oraz zmian kursów walut. Na dzień dzisiejszy ryzyko związane z stopami procentowymi jest ograniczone (Spółka nie posiada zobowiązań kredytowych, a udzielone i otrzymane pożyczki oprocentowane są one wg stałej stopy procentowej). Odnośnie ograniczenia ryzyka zmiany kursu walut Spółka nie stosuje obecnie dodatkowych transakcji zabezpieczających, natomiast ryzyko to jest na bieżąco monitorowane i w przypadku takiej konieczności zostaną wykorzystane odpowiednie instrumenty pozwalające je ograniczyć.

32. Działalność zaniechana

Zarówno w 2017 jak i w 2018 roku Spółka nie zaniechała części swojej działalności.

33. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	31.12.2018 r.	31.12.2017r.
Zarząd	1	1
Administracja	0	3
Razem	1	4

34. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2017 oraz 2018 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Umowa na realizację usług atestacyjnych obejmujących przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018 została zawarta w dniu 12 września 2018r. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz 2018 rok wynosi 30 tys. zł, z czego 14 tys. zł za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i 16 tys. złotych za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

W dniu 28 lutego 2019 r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej Cogilco Polonia sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie _spółka z Grupy kapitałowej Spółki, wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 2.617.582,95 PLN wynikającej z zawartych w dniach 4 marca 2015r. oraz 22 grudnia 2014r. pomiędzy stronami umów pożyczek. Zgodnie z otrzymanym wezwaniem Emitent został zobowiązany do ich zapłaty w terminie 7 dni od ich doręczenia.

W dniu 28 lutego 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Rafała Kusy.

W dniu 15.03.2019 r. Pan Grzegorz Dobrowolski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.03.2019r. powołała do Zarządu Spółki Pana Jana Zajączkowskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki obecnej kadencji

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:

Prezes Zarządu

Jan Zajączkowski

Dokument podpisany elektronicznie

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Pochowska

Dokument podpisany elektronicznie