

# Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r.



Kartoszyń, 30 kwietnia 2019 r.

## Spis treści

I.	Podstawowe informacje.....	4
	a) Dane podstawowe .....	4
	b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności .....	4
II.	Skład Grupy Kapitałowej.....	4
III.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	5
	1. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” .....	5
	2. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. ....	9
	a) Rada Nadzorcza.....	9
	b) Zarząd .....	11
	3. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów .....	11
	4. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	12
	5. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.....	12
	6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki .....	12
	7. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	12
	8. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	13
	9. Zasady zmiany Statutu Spółki.....	14
IV.	Oświadczenie na temat informacji niefinansowych .....	14
V.	Informacja o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	14
VI.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	14
VII.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych .....	14
	a) Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy.....	14
	b) Wskaźniki płynności finansowej.....	17
VIII.	Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy.....	17
IX.	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.....	18
X.	Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.....	18
XI.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących emitenta przepisów o rachunkowości – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych .....	18
XII.	Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu .....	18
XIII.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk .....	19

1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy .....	19
a)	Ryzyko związane z celami strategicznymi .....	19
b)	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów .....	19
c)	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi .....	19
d)	Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych, niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju .....	19
2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Grupa prowadzi działalność .....	19
a)	Ryzyko związane z podatkami .....	19
b)	Ryzyko ekonomiczne i polityczne .....	20
3.	Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk .....	20
4.	Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym .....	20
XIV.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług – jeśli są istotne – albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym .....	20
XV.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką .....	21
XVI.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji .....	21
XVII.	informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych, oraz opis metod ich finansowania .....	21
XVIII.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji .....	21
XIX.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....	21
XX.	Udzielone i otrzymane poręczenia .....	22
XXI.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym .....	23
XXII.	Wykorzystanie przez emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych .....	23
XXIII.	Zarządzanie zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	23
XXIV.	Realizacja zamierzeń inwestycyjnych .....	23
XXV.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok .....	23
XXVI.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i jego grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym .....	23
XXVII.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta .....	24
XXVIII.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik .....	24
XXIX.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta .....	24
XXX.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	24
XXXI.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	24
XXXII.	Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	27
XXXIII.	Wynagrodzenie audytora .....	27
XXXIV.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	27

## I. Podstawowe informacje

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

### a) Dane podstawowe

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

### b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności

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

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

## II. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. jest Spółką Dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.12.2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania):

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. struktura Grupy Kapitałowej nie uległa zmianom.

➤ **Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji**

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

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.

➤ **Cogilco Polonia Sp. z o.o.**

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

➤ **KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.– (dawniej KBDI Sp. z o.o.)**

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru: 0000386446. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Spółka jest podmiotem powołanym w celu rozszerzenia działalności w zakresie produktów prefabrykowanych.

➤ **KBD Budownictwo Sp. z o.o**

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr rejestru KRS: 0000707209. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Spółka jest podmiotem powołanym w celu rozszerzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa.

➤ **KBD Kruszywa Sp. z o.o.**

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr rejestru KRS: 0000707446, Czas trwania spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem planowanej działalności w przyszłości będzie wydobywanie kruszyw.

### III. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zgodnie z § 70 ust. 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Zarząd Spółki przedstawia Raport w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego w Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

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

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

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. oświadcza, że Spółka i jej organy przestrzegały w roku 2018 zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” – uchwała Rady Giełdy z dnia 13.10.2015 r., z wyłączeniem poniższych rekomendacji i zasad:

➤ Rekomendacja I. R. 2.

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

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

➤ Zasada I.Z.1.3

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

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

➤ Zasada I.Z.1.10

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

Spółka nie podjęła decyzji o publikowaniu prognoz finansowych.

➤ Zasada I.Z.1.15

*„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację: zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.”*

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

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

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

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

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

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

➤ Zasada I.Z.2

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

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

➤ Zasada II.Z.1

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

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

➤ Zasada III.Z.2 oraz Zasada III.Z.3

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

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

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

➤ Rekomendacja IV.R.2

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

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

➤ Rekomendacja IV.R.3

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

Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę notowane są wyłącznie na rynku krajowym

➤ Zasada IV.Z.6

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

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

➤ Rekomendacja VI.R.1

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

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

➤ Rekomendacja VI.R.3

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

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

➤ Zasada VI.Z.1

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



Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.2

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

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.4

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

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

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

### a) Rada Nadzorcza

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

➤ Na dzień 01.01.2018 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

W odniesieniu do Rady Nadzorczej wykonującej obowiązki komitetu audytu wskazujemy:

- osobą spełniającą ustawowe kryterium niezależności są Pani Agnieszka Bernabiuk Perkowska, Pan Karol Banaś, Pan Maciej Szulc, oraz Pan Jarosław Kołcun

- osobą posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Karol Banaś, Pani Dorota Zdrojewska i Pan Ireneusz Arczewski, którzy w życiorysach zamieszczonych na stronie internetowej wskazują, iż w okresie dotychczasowego zatrudnienia zdobyli odpowiednią wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

- osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent są Pan Karol Banaś, Pani Agnieszka Bernabiuk-Perkowska oraz Pani Dorota Zdrojewska, którzy w życiorysach zamieszczonych na stronie internetowej wskazują, iż w dotychczasowej karierze zawodowej byli oni zatrudnieni w podmiotach, które prowadzą działalność w tej samej branży co KB DOM S.A. i w okresie tego zatrudnienia zdobyli odpowiednią wiedzę i umiejętności pozwalające właściwie identyfikować zagadnienia i problemy wynikające z działalności prowadzonej przez Spółkę.

- na rzecz emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe żadne dozwolone usługi niebędące badaniem

- firma audytorska została wybrana zgodnie z obowiązującą w Grupie Kapitałowej KB DOM Polityką wyboru audytora w Korporacji Budowlanej DOM S. A. wybór audytora został dokonany w oparciu o wyniki procesu wyboru Audytora przeprowadzonego przez Zarząd Spółki na zasadach określonych w Regulacjach i Polityce. Zgodnie z zasadami określonymi w polityce przygotowano i rozesłano zapytania ofertowe zawierające podstawowe informacje oraz kryteria wyboru stosowane przez Spółkę do oceny złożonych ofert. Wybór firmy audytorskiej został dokonany z uwzględnieniem wymaganych kryteriów, w tym kryterium niezależności.

- rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria

- w 2018 roku Rada Nadzorcza odbyła szereg posiedzeń, podejmując uchwały niezbędne do funkcjonowania spółki W związku z tym, że obowiązki komitetu audytu wykonywane są w Spółce przez Radę Nadzorczą to posiedzenia Rady Nadzorczej poświęcone były również wykonywaniu obowiązków komitetu audytu

- obowiązki komitetu audytu wykonywane są przez Radę Nadzorczą z uwagi na możliwość skorzystania z zapisów o których mowa w art. 128 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym

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.

- 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

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

Na dzień 31.12.2018 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej dzieli się na 9 926 850 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 4 zł każda. Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji: 9 926 850 głosów. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 4 zł i zostały w pełni opłacone. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

➤ Skład akcjonariatu

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 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%

➤ Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.

Członkowie Zarządu Spółki nie posiadają akcji KB Dom SA ani udziałów w spółkach zależnych od Spółki.

➤ Rada Nadzorcza Korporacja Budowlana Dom S.A.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji KB Dom SA ani udziałów w spółkach zależnych od Spółki.

4. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

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

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

6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia zasadniczo zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Wyjątki od tej zasady określają przepisy KSH i postanowienia Statutu. Za głosy oddane uważa się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się. Zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenia odbywają w siedzibie Spółki, która mieści się w Kartoszynie lub w Warszawie albo Gdyni. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jest tajny. Przewodniczący kieruje obradami

i uprawniony jest do interpretowania Regulaminu. Do obowiązków Przewodniczącego należy stwierdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał, czuwanie nad sprawnym i prawidłowym przebiegiem obrad, kierowanie pracą personelu pomocniczego, ścisłe przestrzeganie porządku obrad, udzielanie głosu i odbieranie go, ostateczne redagowanie treści uchwał i wniosków, zarządzanie głosowań i sposobu liczenia głosów, ogłaszanie treści powziętej uchwały i wyniku głosowań. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy oraz ma obowiązek przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych.

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

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

- 1) Zgodnie z postanowieniami Statutu do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
    - a. rozpatrzenie i zatwierdzenie bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania Zarządu za ubiegły rok obrotowy oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
    - b. podejmowanie uchwał o podziale zysków lub pokryciu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku,
    - c. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
    - d. połączenie i przekształcenie Spółki,
    - e. rozwiązanie i likwidacja Spółki,
    - f. emisja obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa,
    - g. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
  - 2) Prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy:
    - a. wyborach Członków Rady Nadzorczej i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem,
    - b. głosowaniu o pociągnięcie do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób,
    - c. w sprawach osobistych,
    - d. na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.
8. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

## 9. Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 KSH oraz w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia.

## IV. Oświadczenie na temat informacji niefinansowych

Spółka nie spełnia kryteriów określonych w art. 49b ust. 1 ustawy o rachunkowości i nie jest zobowiązana do sporządzenia oświadczenia na temat informacji niefinansowych.

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

W dniu 26.06.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (Zastawca – Spółka zależna od KB Dom SA w 100%) zawarła 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 wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow. W sytuacji realizacji opisanych Umów udział ww. akcjonariuszy w akcjonariacie KB DOM SA ulegnie zmianie.

## VI. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

## VII. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

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

Zarząd KB Dom S.A. oświadcza, iż przedstawione poniżej zestawienia finansowo - księgowo są elementem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. za rok 2018

Wyszczególnienie	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.		od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	2018 2017
<b>I. Przychody</b>	<b>39 466</b>	<b>100,00%</b>	<b>120 110</b>	<b>100,00%</b>	<b>(67,14%)</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	39 170	99,25%	119 911	99,83%	(67,33%)
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	297	0,75%	199	0,17%	48,96%
<b>II. Koszt własny sprzedaży</b>	<b>33 894</b>	<b>85,88%</b>	<b>153 722</b>	<b>127,98%</b>	<b>(77,95%)</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	33 623	85,19%	153 562	127,85%	(78,10%)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	271	0,69%	159	0,13%	69,72%
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 572</b>	<b>14,12%</b>	<b>(33 612)</b>	<b>(27,98%)</b>	<b>(116,58%)</b>
Koszty ogólnego zarządu	4 068	10,31%	6 696	5,57%	(39,25%)
Pozostałe przychody operacyjne	2 646	6,70%	6 960	5,79%	(61,99%)
Pozostałe koszty operacyjne	2 292	5,81%	13 046	10,86%	(82,43%)
<b>IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 454</b>	<b>3,68%</b>	<b>(47 800)</b>	<b>(39,80%)</b>	<b>(103,04%)</b>
Przychody finansowe	211	0,53%	1 016	0,85%	(79,25%)
Koszty finansowe	27 504	69,69%	56 714	47,22%	(51,50%)
<b>V. Zysk (strata) brutto</b>	<b>(25 839)</b>	<b>(65,47%)</b>	<b>(103 498)</b>	<b>(86,17%)</b>	<b>(75,03%)</b>
Podatek dochodowy	(178)	(0,45%)	(1 081)	(0,90%)	(83,55%)
<b>VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(25 661)</b>	<b>(65,02%)</b>	<b>(102 418)</b>	<b>(85,27%)</b>	<b>(74,94%)</b>

<b>VII. Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>(25 661)</b>	<b>(65,02%)</b>	<b>(102 418)</b>	<b>(85,27%)</b>	<b>(74,94%)</b>
<b>VIII. Inne całkowite dochody</b>					
<b>IX. Całkowity dochód za okres</b>	<b>(25 661)</b>	<b>(65,02%)</b>	<b>(102 418)</b>	<b>(85,27%)</b>	<b>(74,94%)</b>
Zysk za okres przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	(25 661)	(65,02%)	(102 418)	(85,27%)	(74,94%)
Całkowity dochód przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	(25 661)	(65,02%)	(102 418)	(85,27%)	(74,94%)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję					
	(2,59)	(0,01%)	(10,32)	(0,01%)	(74,94%)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję					
	(2,59)	(0,01%)	(10,32)	(0,01%)	(74,94%)

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.		31.12.2017 r.		Dynamika w %
	Kwota w tys. zł	Struktura w %	Kwota w tys. zł	Struktura w %	<u>2018</u> <u>2017</u>
<b>AKTYWA</b>					
<b>I. Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>25 546</b>	<b>61,09%</b>	<b>47 910</b>	<b>60,56%</b>	<b>(46,68%)</b>
Wartość firmy	7 942	18,99%	28 091	35,51%	(71,73%)
Inne wartości niematerialne	33	0,08%	54	0,07%	(38,39%)
Rzeczowe aktywa trwałe	15 739	37,64%	17 976	22,72%	(12,44%)
Nieruchomości inwestycyjne	885	2,12%	885	1,12%	
Aktywa finansowe					
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	942	2,25%	764	0,97%	23,28%
Pozostałe aktywa trwałe	4	0,01%	141	0,18%	(96,94%)
<b>II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>16 270</b>	<b>38,91%</b>	<b>31 202</b>	<b>39,44%</b>	<b>(47,86%)</b>
Zapasy	1 312	3,14%	1 592	2,01%	(17,57%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 779	20,99%	28 456	35,97%	(69,15%)
Inne aktywa finansowe					
Bieżące aktywa podatkowe	1 600	3,83%	1 076	1,36%	48,74%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 579	10,95%	79	0,10%	5 725,99%
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia					
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>41 816</b>	<b>100,00%</b>	<b>79 112</b>	<b>100,00%</b>	<b>(47,14%)</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>I. Kapitał własny razem</b>	<b>(39 122)</b>	<b>(93,56%)</b>	<b>(16 832)</b>	<b>(21,28%)</b>	<b>132,43%</b>
<b>Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej</b>					
Kapitał podstawowy	39 707	94,96%	39 707	50,19%	
Akcje własne	(2 204)	(5,27%)	(5 576)	(7,05%)	<b>(60,46%)</b>
Kapitał zapasowy i rezerwy	49 240	117,76%	49 240	62,24%	
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	(100 204)	(239,63%)	2 214	2,80%	(4 626,38%)
Niepodzielony wynik finansowy	(25 661)	(61,37%)	(102 418)	(129,46%)	(74,94%)
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 747</b>	<b>13,74%</b>	<b>8 945</b>	<b>11,31%</b>	<b>(35,75%)</b>
Rezerwy	18	0,04%	18	0,02%	
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	632	1,51%	1 515	1,91%	(58,27%)
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	5 097	12,19%	7 412	9,37%	(31,23%)
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>75 190</b>	<b>179,81%</b>	<b>86 999</b>	<b>109,97%</b>	<b>(13,57%)</b>



Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53 165	127,14%	68 774	86,93%	(22,70%)
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	16 397	39,21%	15 877	20,07%	3,28%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	3 218	7,70%	1 421	1,80%	126,43%
Krótkoterminowe rezerwy	2 070	4,95%	385	0,49%	438,27%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	339	0,81%	542	0,68%	(37,36%)
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>41 816</b>	<b>100,00%</b>	<b>79 112</b>	<b>100,00%</b>	<b>(47,14%)</b>
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	(3,94)	(0,01%)	(1,70)	(0,00%)	1,32
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	(3,94)	(0,01%)	(1,70)	(0,00%)	1,32

W analizowanym okresie: 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Grupa Korporacja Budowlana Dom wypracowała przychody w wysokości 39 466 tys. złotych osiągając zysk na sprzedaży 5 572 tys. złotych (w 2017 roku przychody wyniosły 120 110 tys. zł przy stracie brutto ze sprzedaży w wysokości 33 612 tys. zł. Różnica w wysokości przychodów za 2018 i 2017 rok była spowodowana tym, iż w 2018 roku Grupa działała przede wszystkim w segmencie prefabrykacji elementów betonowych. Zostało to spowodowane tym, iż nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., dokonał rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych, a następnie KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia 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. Powyższe wydarzenia spowodowały konieczność złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, a następnie skoncentrowanie działalności w segmencie prefabrykatów betonowych. Powyższe zdarzenia spowodowały również konieczność zaksięgowania w sprawozdaniu za 2017 rok dodatkowych kosztów wynikających z kontraktów i związanych z utworzeniem rezerw na: przewidywane straty na kontraktach w wysokości 1 589 tys. złotych, koszty napraw budów gwarancyjnych w wysokości 14 424 tys. złotych oraz uwzględnienie w rozliczeniu przychodów ze sprzedaży kar umownych za odstąpienie przez kontrahentów od podpisanych umów w łącznej wysokości 20 665 tys. złotych oraz kar za opóźnienia w łącznej wysokości 3 271 tys. złotych, czego wynikiem była strata na sprzedaży za 2017 rok w wysokości 33 612 tys. złotych.

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

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

W związku z powyższym Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

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, wyceniona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy 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.

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.



b) Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr. - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,22	0,36
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{ak. obr. - zapasy - kr. rmk - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,20	0,32
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,06	0,001

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

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. KB DOM Sp. z o.o. szacuje, że może dojść do obniżenia wyniku na realizowanych kontraktach o ok. 13.800 tys. PLN;
- 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.

Następnie 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.

Konsekwencją powyższych zdarzeń było utworzenie rezerw na przyszłe straty w wysokości 14 434 tys. złotych. W rozliczeniu przychodów ze sprzedaży Zarząd Spółki uwzględnił również kary umowne za odstąpienie przez kontrahentów od podpisanych umów w łącznej wysokości 20 665 tys. złotych oraz kary za opóźnienia w łącznej wysokości 3 271 tys. złotych. Utworzone rezerwy oraz uwzględnienie możliwych do naliczenia kar spowodowało, że strata brutto na sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo wyniosła 34 047 tys. złotych.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów według stanu na dzień 31.12.2017 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 tys. zł. W związku Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

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 sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy 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.

Dnia 12 lipca 2018r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie o zabezpieczeniu majątku KB DOM Sp. z o.o. poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pana Janusza Łepkowskiego.

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 KB DOM Sp. z o.o. razem z Zarządcą Sądowym przygotowuje plan restrukturyzacji, który będzie podlegał zatwierdzeniu przez Zgromadzeni Wierzycieli.

W dniu 18 maja 2018 r. 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 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.

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok oraz 2018 rok przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej. Pomimo tego zarząd Spółki oczekuje, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności przez KB DOM Sp. z o.o. oraz wzrost jej wartości.

IX. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym

W 2018 roku w ramach grupy kapitałowej nie dokonywano inwestycji kapitałowych

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

Na moment sporządzania sprawozdania Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi żadnej umowy przewidującej rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

XI. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących emitenta przepisów o rachunkowości – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Informacje dotyczące wartości wynagrodzeń znajdują się w nocie 34 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej KB DOM S.A. za 2018 rok.

XII. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Spółka nie ma zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących ani zobowiązań zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.

### XIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk

#### 1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

##### a) Ryzyko związane z celami strategicznymi

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki i Grupy zostaną osiągnięte. Jest to przede wszystkim związane z opisaną wyżej sytuacją KB Dom Sp. z o. o., a w szczególności z otwartym postępowaniem sanacyjnym oraz złożonym przez KB DOM S.A. wnioskiem o ogłoszenie upadłości.

##### b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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

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

##### c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

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

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

##### a) Ryzyko związane z podatkami

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

#### b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

W związku ze złożonymi przez KB DOM sp. z o.o. w dniu 27.02.2018r. wnioskami o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz o ogłoszenie upadłości w stosunku do KB Dom Sp, z o.o. oraz w związku ze złożonym w dniu 18 maja 2018r. Przez KB DOM SA wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółki, Zarząd, z uwagi na powyższe okoliczności identyfikuje ryzyko utraty płynności finansowej.

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

Spółka zarządza 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.

#### XIV. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług – jeśli są istotne – albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym

Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

W 2018 roku Grupa działała w głównej mierze na terenie Polski świadcząc usługi Generalnego Wykonawcy i Inwestora Zastępczego oraz produkując i sprzedając prefabrykowane elementy betonowe.

W zakresie segmentu generalnego wykonawstwa Grupa osiągała przychody w związku z realizacją projektów budowlanych (przede wszystkim osiedli mieszkaniowych) na zlecenie Klientów. Segment prefabrykacji betonowej generował przychody z tytułu sprzedaży gotowych (prefabrykowanych) elementów betonowych (produkty standardowe jak i realizowane zgodnie z indywidualnymi zamówieniami Klientów).

W marcu 2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów, dla których świadczone były usługi Generalnego Wykonawstwa 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. Konsekwencją powyższych zdarzeń było utworzenie na dzień 31.12.2017 roku rezerw na przyszłe straty w wysokości 14 434 tys. złotych. W rozliczeniu przychodów ze sprzedaży za 2017 rok Zarząd Spółki uwzględnił również kary umowne za odstąpienie przez kontrahentów od podpisanych umów w łącznej wysokości 20 665 tys. złotych oraz kary za opóźnienia w łącznej wysokości 3 271 tys. złotych. Utworzone rezerwy oraz uwzględnienie możliwych do naliczenia kar spowodowało, że strata brutto na sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo za 2017 rok wyniosła 34 047 tys. złotych.

W związku z odstąpieniem od umów przez kontrahentów, dla których świadczone były usługi Generalnego Wykonawstwa począwszy od drugiego kwartału 2018 roku Grupa działała przede wszystkim w segmencie prefabrykacji.

W 2018 roku przychody w segmencie generalnego wykonawstwa wyniosły 29 442 tys. złotych przy 108 597 w roku 2017 (spadek spowodowany był odstąpieniem od umów w marcu 2018 r. które zostały opisane powyżej). W segmencie

prefabrykacji przychody w 2018 roku wyniosły 8.629 tys. złotych przy 10 003 tys. złotych w roku poprzednim (spadek o prawie 14% spowodowany był sytuacją spółki zależnej do czasu otwarcia postępowania sanacyjnego).

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

Głównymi odbiorcami (klienci, dla których sprzedaż przekroczyła wartość 10% przychodów) usług świadczonych przez Grupę Korporacja Budowlana Dom w okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. były następujące podmioty :

- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. – 10 845 tys. zł
- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. – 5 760 tys. zł
- Napollo 5 Sp. z o.o.– 4 219 tys. zł.

Łącznie przychody osiągnięte ze sprzedaży do podmiotów Grupy Kapitałowej Polnord wyniosły 19 656 tys. zł, co stanowiło prawie 50 % przychodów Grupy KB DOM ogółem.

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

W 2018 roku Spółka ani spółki Grupy Kapitałowej nie zawierały znaczących umów dla działalności Grupy Kapitałowej.

W marcu.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów o odstąpieniu od umów (zawartych w latach ubiegłych), 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.

- XVII. informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych, oraz opis metod ich finansowania

Spółka oraz jednostki powiązane zamieszczone są w rozdziale II niniejszego sprawozdania. nie dokonywały w 2018 roku inwestycji krajowych i zagranicznych: w papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości.

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

W 2018 roku Spółka ani jednostka od niego zależna nie zawierały z podmiotami powiązanymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

- XIX. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji kredytów i pożyczek w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są otrzymane przez Grupę Korporacja Budowlana Dom S.A. kredyty i pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 16.397 tys. zł.

W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2017 r. wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy wzrosła o 520 tys. zł i była wynikiem spłaty części kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A., uruchomienia pożyczki od Polnord S.A. oraz naliczenia odsetek od kredytu i od zawartych umów pożyczek z Polnord S.A.

W dniu 22.07.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypadła na dzień 21.07.2017 r. W dniu 20.07.2017 Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła aneks do Umowy o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A., przedłużający termin spłaty do 21.07.2018 r. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła aneks przedłużający do Umowy Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.

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

Pismem z października 2017 roku ING Bank Śląski S.A. stwierdził naruszenie postanowień umowy kredytu, w związku z czym wstrzymał wykup przez bank wierzycelności w drodze finansowania dostawców od dnia 21.10.2017 roku.

W dniu 27 lutego 2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała od ING Banku Śląskiego S.A. informację 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.

W dniu 02.03.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała pisma z ING Banku Śląskiego S.A. stanowiące 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.

Na dzień 31.12.2018 roku łączne zobowiązanie do Banku ING Bank Śląski S.A. wynosiło 13.279 tys. złotych.

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 wierzycelności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow. Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 2 851 tys. złotych.

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. Jako zabezpieczenie wierzycelności 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

Spółka ani spółki z Grupy nie udzielały w 2018 rok pożyczek poza pożyczek udzielonych w Grupie Kapitałowej

## XX. 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 wierzycelności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow.
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.

Obecny Zarząd Spółki nie ma wiedzy odnośnie zawarcia przez Spółkę innych niż wymienione powyżej umów poręczenia.

#### XXI. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Poza umowami poręczeń opisanymi w punkcie XX powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada innych istotnych pozycji pozabilansowych.

#### XXII. Wykorzystanie przez emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2018 roku Spółka nie przeprowadzała emisji akcji

#### XXIII. Zarządzanie zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Wszystkie informacje istotne dla oceny zdolności Grupy Kapitałowej do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań zostały zamieszczone w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

W związku ze złożonymi przez KB DOM sp. z o.o. w dniu 27.02.2018r. wnioskami o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz o ogłoszenie upadłości w stosunku do KB Dom sp, z o.o.(postępowanie sanacyjne zostało otwarte w dniu 30.11.2018 r.) oraz w związku ze złożonym w dniu 18 maja 2018r. Przez KB DOM SA wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółki, Zarząd, z uwagi na powyższe okoliczności, identyfikuje brak możliwości wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

#### XXIV. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych

W ostatnim okresie Grupa KB Dom dokonywała zakupów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie wydajności zakładu produkcyjnego w Kartoszynie. Dalsze działania inwestycyjne są uzależnione od zatwierdzenia planu restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o.

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

Grupa nie publikowała prognozy wyników finansowych.

#### XXVI. Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i jego grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym

W tym kontekście szczególnie ważnym elementem są:

- otwarcie w dniu 30.11.2018 roku postępowanie sanacyjne wobec KB DOM Sp. z o.o.
- złożenie w dniu 18 maja 2018 r. przez Zarząd Spółki do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosku 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.

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2017 oraz 2018 rok przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej.

Pomimo tego zarząd Spółki oczekuje, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności przez KB DOM Sp. z o.o. oraz wzrost jej wartości, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

#### XXVII. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta

W związku z otwartym w dniu 30 listopada 2018 roku postępowaniem sanacyjnym w stosunku do KB DOM sp. z o.o. oraz w związku ze złożonym w dniu 18 maja 2018r. Przez KB DOM SA wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółki, zarządy spółek z Grupy Kapitałowej oczekują obecnie na decyzje sądu oraz decyzję wierzycieli o zatwierdzeniu planu restrukturyzacji i nie posiadają polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej.

#### XXVIII. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Wszystkie czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy zostały zamieszczone i opisane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.. Spółka nie identyfikuje żadnych innych czynników lub nietypowych zdarzeń mających wpływ na osiągnięty wynik.

#### XXIX. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta

W związku z otwartym w dniu 30 listopada 2018 roku postępowaniem sanacyjnym w stosunku do KB DOM sp. z o.o. oraz w związku ze złożonym w dniu 18 maja 2018r. Przez KB DOM SA wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółki najważniejszym czynnikiem mogącym pozwolić na rozwój Grupy Kapitałowej jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego przez KB DOM SP. z o.o. oraz decyzja Sądu w sprawie otwarcia postępowania upadłościowego w stosunku do Spółki.

#### XXX. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W związku ze złożonymi przez KB DOM sp. z o.o. w dniu 27.02.2018r. wnioskami o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz o ogłoszenie upadłości w stosunku do KB Dom sp. z o.o. (postępowanie sanacyjne zostało otwarte w dniu 30.11.2018 r.) oraz w związku ze złożonym w dniu 18 maja 2018r. Przez KB DOM SA wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółki, Zarząd działa w obecnej w trudnej sytuacji finansowej. Poza tym 2018 roku nie zaszły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej toczą się postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których stroną byłaby KB DOM S.A. lub jej jednostka zależna. Łączna wartość toczących się spraw wynosi 9.066 tys. złotych, z czego kwotę 1.998 tys. złotych stanowią sprawy sądowe, w których spółki Grupy występuje w roli powoda, a kwotę 7.068 tys. złotych stanowią sprawy sądowe, w których spółki Grupy występuje w roli pozwanego. Postępowaniem o największej wartości, w której Spółka występuje w roli powoda jest pozew wniesiony w dniu 16 stycznia 2018 roku przez KB DOM Sp. z o.o. przeciwko BUDOMAL ESTATE SP. z o.o. sp. komandytowej o zapłatę kwoty 2.988 tys. złotych wynikającej z niezapłaconych przez dłużnika faktur. Dłużnik zaskarżył w marcu 2018 roku nakaz zapłaty do kwoty 1.144 tys. złotych. W związku z powyższym nakaz zapłaty wydany na rzecz KB Dom Sp. z o.o. uprawomocnił się w części – do kwoty 1.843 tys. złotych. Powyższa kwota była przedmiotem postępowania egzekucyjnego, które postanowieniem z dnia 10 września 2018 r. zostało zawieszona z uwagi na zabezpieczenie powództwa złożonego przez Budomal Estate sp. z o.o. przeciwko KD DOM Sp. z o.o. Postępowaniem o największej wartości, w której Spółka występuje w roli pozwanego jest pozew wniesiony przez FABET-KONSTRUKCJE Sp. z



o. o. przeciwko KB DOM Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 2.997 tys. złotych wynikającej z niezapłaconych przez dłużnika faktur. Pozwanym solidarnie obok KB DOM Sp. z o.o. jest NAPOLLO 5 Sp. z o.o.. Sprawa jest w toku.

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. 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. z o.o. w dniu 1 marca 2018 r. 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. 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. 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 uchylenia 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.

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

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

XXXIII. 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.

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

W dniu 20 lutego 2019 r. oraz 8 marca 2019 r. Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. otrzymał informację o wystawieniu na KB DOM Sp. z o.o. przez spółki z Grupy Kapitałowej Polnord noty obciążeniowe na łączną kwotę 10.656.930 zł. Przedmiotowe noty obciążeniowe zostały uznane przez KB DOM Sp. z o.o. jako niezasadne.

Jednak w przypadku stwierdzenia ich zasadności istnieje duże prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM Sp. z o.o., co może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe.

## **Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:**

Prezes Zarządu

Jan Zajązkowski

Dokument podpisany elektronicznie