

PROFIT – TAX AUDIT Spółka z o.o.  
83-000 Pruszcz Gdański, ul. Przemysłowa 2  
Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych  
KRBR pod nr 2659

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

rocznego sprawozdania finansowego

**Korporacja Budowlana DOM S.A.  
z siedzibą w Kartoszynie**

za rok obrotowy od dnia 01.01.2018 do dnia 31.12.2018

PROFIT – TAX AUDIT Spółka z o.o.  
83-000 Pruszcz Gdański, ul. Przemysłowa 2  
Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych  
KRBR pod nr 2659

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla: Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom S.A.

### **Sprawozdanie biegłego rewidenta o sprawozdaniu finansowym**

#### **Wstęp**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółki **Korporacja Budowlana Dom S.A.** z siedzibą w Kartoszynie przy ul. Budowlanej 3, zwanej dalej Spółką, za rok obrotowy od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r., na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 rok, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „2018\_Jednostkowe spr fin KBDOM\_SA\_31 12 2018\_final.pdf”, opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 30.04.2019 r.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej MSSF UE.

#### **Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

(Dz. U. z 2018 r. poz. 395, zwanej dalej ustawą o rachunkowości. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

## **Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta**

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, zwanych dalej „Krajowymi Standardami Badania” mających zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2018 r. lub później, ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”, oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji sprawozdania finansowego Spółki w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla Rady Nadzorczej.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem oraz opinię, czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinie w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

## **Niezależność**

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności.

## **Usługi niebędące badaniem ustawowym**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 w okresach w nim wskazanych.

## **Powołanie firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia**

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 1 października 2018 r. Sprawozdanie finansowe Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. badaliśmy za rok 2017 oraz 2018.

## **Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia**

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Ryzyka te zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na temat kwestii zidentyfikowanych jako znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia.

## **Opinia o sprawozdaniu finansowym**

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe **Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna:**

1) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31.12.2018 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

2) jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz.757, zwanym

dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,

3) zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

## **Objaśnienia**

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, natomiast Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy.

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 Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. wnioskiem. Na dzień wydania niniejszego Sprawozdania z badania Plan restrukturyzacji nie został zatwierdzony.

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

W związku z otwarciem postępowania sanacyjnego w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartości udziałów w jednostce zależnej w sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 7.942,4 tys. złotych. Wycena sporządzona została przez zewnętrzny podmiot przy uwzględnieniu otwarcia postępowania sanacyjnego, założeniu ograniczenia prowadzonej działalności do działalności wytwórczej (bez uwzględnienia usług budowlanych) oraz przy wykorzystaniu istniejących aktywów.

Wobec powyższych zdarzeń występuje istotna niepewność, która budzi poważne wątpliwości co do zdolności badanej jednostki do kontynuacji działalności.

Nowo powołany w 2018 r. Zarząd jednostki zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w dniu 26 kwietnia 2018 r. złożył do prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu oraz głównego księgowego Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w związku ze sprzedażą majątku.

Transakcje sprzedaży miały miejsce między spółkami zależnymi w Grupie Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom w 2017 r.

W III kwartale 2018 r. przeprowadzona została inwentaryzacja majątku pod nadzorem zewnętrznego niezależnego biegłego rewidenta, w celu stwierdzenia istnienia i faktycznej wielkości majątku będącego przedmiotem transakcji.

W III kwartale 2018 r. nastąpił zwrot majątku, będącego przedmiotem transakcji na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego, zidentyfikowanych podczas inwentaryzacji zakupionych oraz nieopłaconych składników majątku.. Z uwagi na fakt, iż zwrot nastąpił na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego, transakcje zostały odwrócone a majątek spółki prawidłowo zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017.

## **Sprawozdanie z działalności**

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za 2018 rok. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są

odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „2018\_jednostkowe sprawozdanie z działalności\_final.pdf.”, opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 30.04.2019 r.

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Jednocześnie jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawiera określone informacje wskazane w rozporządzeniu, a odnośnie do niektórych informacji wskazanych w tym rozporządzeniu, czy informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności, w tym z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Odnośnie do niektórych informacji zawartych w oświadczeniu o ładzie korporacyjnym przeanalizowaliśmy, czy są one zgodne z przepisami prawa. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

### **Opinia na temat sprawozdania z działalności**

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku uwzględnia przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

### **Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego**

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w ust. 6 pkt 5, a w odniesieniu do informacji określonych w ust. 6 pkt 5 lit. c-f oraz i, Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757) stwierdzającą, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

*Krystyna Krzyżanowska*  
*Biegły rewident nr 5131*

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PROFIT TAX AUDIT Sp. z o.o.  
firmy audytorskiej nr 2659

ul. Przemysłowa 2  
83-000 Pruszcz Gdański

Pruszcz Gdański, dnia 8 maja 2019 roku