



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 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.

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 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r., na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 rok, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające:

- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące stratę w wysokości **(-) 1 202 tys. PLN,**
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2019 r. wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę **8 157 tys. PLN,**
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(-) 1 202 tys. PLN,**
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **17 tys. PLN.**

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „2019\_Jednostkowe spr fin KBDOM\_SA\_31 12 2019\_final.pdf”, opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 18.05.2020 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.

## Opinia o sprawozdaniu finansowym

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

1) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską MSSF UE oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

2) jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,,

3) zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (KSB) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym ( Ustawa o biegłych rewidentach - Dz. U. z 2019 r., poz.1421 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego ("Rozporządzenie UE" - Dz. U. UE L158).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (" Kodeks IFAC") przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

### Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy. Obejmują one najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Nie zidentyfikowano kluczowych spraw badania które wskazywałyby na wystąpienie ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego.

W 2019 roku badana jednostka osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w wysokości 6 tys. PLN. Działalność operacyjna w Grupie Kapitałowej KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

## **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 26 czerwca 2019 r. Zarząd badanej Spółki wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki, mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez ogłaszania jej upadłości.

W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego w Spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. W dniu 26 marca 2020 r. zarządca Masy Sanacyjnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku plan restrukturyzacyjny.

Na dzień wydania niniejszego Sprawozdania z badania Plan restrukturyzacji nie został zatwierdzony.

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje kapitał ujemny, zatem w oparciu o Art. 397 Kodeksu spółek handlowych Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

## **Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE), przyjętymi zasadami ( polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności oraz ujawnienie w sprawozdaniu finansowym, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności. Przy wyborze zasad i polityk rachunkowości, a także sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za przyjęcie założenia, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, chyba że Zarząd Spółki zamierza dokonać likwidacji albo zaniechać prowadzenia działalności lub gdy nie ma innej realnej możliwości jej kontynuowania.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

## **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 przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych

standardów badania oraz innych dokumentów, zwanych dalej „Krajowymi Standardami Badania” oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1421 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z Krajowymi Standardami Badania 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.

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

Przeprowadzając badanie, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, oraz :

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. 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 zmyślenie, 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;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej znaczącej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- oceniamy zasadność przyjęcia przez Zarząd Spółki założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu i prezentacji sprawozdania finansowego, oraz na podstawie zebranych dowodów badania, oceniamy czy istnieje istotna niepewność dotycząca zdarzeń lub warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Gdy ocenimy, iż istotna niepewność istnieje, jesteśmy zobowiązani w naszym sprawozdaniu z badania albo zwrócić uwagę na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym dotyczącej tej niepewności, albo zmodyfikować naszą opinię o sprawozdaniu finansowym, jeżeli sprawozdanie finansowe nie zawiera odpowiednich ujawnień dotyczących istotnej niepewności. Nasza ocena jest oparta na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania z badania. Jednakże w przyszłości mogą wystąpić zdarzenia lub warunki, które mogą spowodować, iż Spółka nie będzie kontynuowała działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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 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.

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.

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 29 stycznia 2020 r. Sprawozdanie finansowe Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. badamy począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 r., to jest przez 3 kolejne lata obrotowe..

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. ("Sprawozdanie z działalności") wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego.

### **Sprawozdanie z działalności**

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za 2019 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 „2019\_Jednostkowe spr z dział\_KBDOM\_SA\_31\_12\_2019\_final.pdf.”, opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 18.05.2020 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 2019 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 § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących, a w odniesieniu do informacji określonych w § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f, h oraz i Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (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 18 maja 2020 roku