

# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej**

**Korporacja Budowlana Dom**

za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

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

Dla: Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej

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

#### **Wstęp**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom**, w której jednostką dominującą jest Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie przy ul. Budowlanej 3, zwanej dalej Jednostką Dominującą, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające:

- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące stratę w wysokości **(-) 3 412 tys. PLN,**
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2020 r. wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę **39 369 tys. PLN,**
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(-) 3 520 tys. PLN,**
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **701 tys. PLN.**

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „2020\_Skonsolidowane spr fin KBDOM\_31 12 2020\_finalPJ.pdf”, opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 29.04.2021 r.

Roczne skonsolidowane 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe **Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom**:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki dominującej.

### Podstawa opinii

Nasze badanie 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 (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 Spółek Grupy 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 skonsolidowanego 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.

**Kluczowa sprawa badania** - kompletność przychodów ze sprzedaży oraz ich rozpoznanie w prawidłowym w okresie sprawozdawczym. Kwestia poprawnego ujęcia przychodów była przedmiotem naszej analizy ze względu na podatność na ryzyko celowego zniekształcenia. Nasze procedury badania obejmowały w szczególności analizę poprawności stosowanej metody rozpoznawania przychodów ze sprzedaży. Zastosowane procedury pozwoliły nam uzyskać wystarczającą pewność iż Spółka prawidłowo ujęła przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

## Objaśnienia

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, natomiast Spółka dominująca 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 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.

W dniu 11 grudnia 2020 roku Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał Postanowienie o zatwierdzeniu Planu restrukturyzacyjnego.

W dniu 26 czerwca 2019 r. Zarząd Spółki dominującej 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 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki dominującej złożył ponownie do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku był brak porozumienia z wierzycielami, odnośnie możliwości spłaty zobowiązań zgodnie z oczekiwaniami wierzycieli. Ponadto wniosek został złożony z uwagi na zaistnienie przesłanek wynikających z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego tj. utratę zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje kapitał ujemny.

W sprawozdaniach jednostkowych kapitał ujemny występuje w jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych:

- Korporacja Budowlana Dom S.A. (sprawozdanie jednostkowe) (-) 8 682 tys. PLN,
- Korporacja budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji (-) 51 642 tys. PLN,
- KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. (-) 1 116 tys. PLN.

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

## Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE oraz jego zgodność z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej. Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności oraz ujawnienie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jeżeli ma to

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

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

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Podczas badania zgodnego z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do

dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;

- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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 Grupę przepisami prawa i statutem. Opinie w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

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.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 29 stycznia 2020 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom badamy począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 r., to jest przez 4 kolejne lata obrotowe..

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

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. ("Sprawozdanie z działalności") wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego.

Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie "2020\_skonsolidowane sprawozdanie z działalności\_finalPJ.pdf.", opatrzonego podpisem elektronicznym Zarządu Jednostki dominującej w dniu 29.04.2021 r.

## **Sprawozdanie z działalności**

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa oraz za zapewnienie, aby Sprawozdanie z działalności Grupy było zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

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

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, załączone Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom za rok obrotowy zakończony 31.12.2020 r.:

- uwzględnia przepisy i informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości, oraz paragrafem 71 Rozporządzenie 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)
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

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

Zarząd Spółki dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wykazane w paragrafie 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f,

h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym 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

Rusocin ul. Przemysłowa 2  
83-031 Łęgowo

Rusocin, dnia 29 kwietnia 2021 roku