

# Korporacja Budowlana Dom S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.  
sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej



## Spis treści

I. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
II. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	6
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia.....	6
III. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
IV. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
a) Podstawowe dane Spółki.....	9
b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności.....	9
2. Informacja o jednostkach powiązanych.....	9
3. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. ....	10
a) Rada Nadzorcza.....	10
b) Zarząd.....	10
4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego.....	11
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	11
a) Profesjonalny osąd.....	11
b) Ważne oszacowania i założenia.....	11
c) Szacunki.....	11
d) Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu podatku dochodowego oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów.....	12
e) Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	12
6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	13
7. Oświadczenie o zgodności.....	13
8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF.....	13
a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2020.....	13
b) Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie.....	14
9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	15
10. Wybrane dane finansowe.....	15
11. Segmenty działalności.....	15
12. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
13. Korekta błędów.....	16
14. Istotne zasady rachunkowości.....	16
14.1Rzeczowe aktywa trwałe.....	16
14.2Aktywa niematerialne.....	17
14.3Utrata wartości aktywów.....	17
14.4Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe.....	18
14.5Utrata wartości aktywów finansowych.....	18
14.6Zapasy.....	19
14.7Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	19
14.8Środki pieniężne.....	20
14.9Rozliczenia międzyokresowe.....	20
14.10 Kapitał podstawowy.....	20

14.11	Rezerwy na zobowiązania .....	20
14.12	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	21
14.13	Leasingi .....	21
14.14	Przychody ze sprzedaży .....	22
14.15	Podatek odroczony .....	23
14.16	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe .....	23
14.17	Zysk netto na akcje .....	24
VI.	Wybrane noty objaśniające .....	24
1.	Przychody i koszty .....	24
a)	Przychody ze sprzedaży produktów .....	24
b)	Koszt własny sprzedaży .....	24
c)	Pozostałe przychody operacyjne .....	24
d)	Pozostałe koszty operacyjne .....	25
e)	Przychody finansowe .....	25
f)	Koszty finansowe .....	25
2.	Podatek dochodowy .....	25
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego .....	25
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody .....	26
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans .....	26
3.	Zysk (strata) na jedną akcję .....	27
4.	Dywidendy wypłacone .....	27
5.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	27
6.	Nieruchomości inwestycyjne .....	28
7.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych .....	28
8.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	29
9.	Inne aktywa finansowe .....	29
10.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	30
11.	Kapitał podstawowy .....	30
a)	Wartość nominalna akcji .....	30
b)	Skład akcjonariatu .....	30
12.	Akcje własne .....	31
13.	Kapitał zapasowy i rezerwy .....	31
14.	Wartość księgowa na jedną akcję .....	31
15.	Rezerwy .....	31
16.	Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe .....	31
17.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....	32
a)	Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2020 r. ....	33
b)	Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2019 r. ....	33
18.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....	33
19.	Ocena płynności finansowej .....	34
20.	Zobowiązania i aktywa warunkowe .....	36
21.	Zobowiązania inwestycyjne .....	36
22.	Udzielone i otrzymane poręczenia .....	36
23.	Sprawy sądowe .....	37

24. Informacje o podmiotach powiązanych .....	37
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.....	37
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.....	37
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2020 r.....	38
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2019 r.....	38
25. Znaczący akcjonariusz .....	38
26. Podmioty powiązane osobowo .....	39
27. Pożyczki udzielone członkom Zarządu .....	39
28. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	39
29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej .....	39
30. Instrumenty finansowe .....	40
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2020 r. ....	40
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2019 r. ....	40
c) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych.....	41
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	42
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym .....	42
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym .....	43
c) Zarządzanie ryzykiem płynności .....	45
d) Zarządzanie ryzykiem rynkowym .....	45
32. Działalność zaniechana .....	45
33. Struktura zatrudnienia .....	46
34. Wynagrodzenie audytora.....	46
35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	46

I. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<b>I. Przychody</b>	VI 1.a	<b>6</b>	<b>6</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		6	6
<b>II. Koszt własny sprzedaży</b>	VI 1b		
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów			
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
Koszty ogólnego zarządu		278	312
Pozostałe przychody operacyjne	VI 1c	0	12
Pozostałe koszty operacyjne	VI 1d	38	87
<b>IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(310)</b>	<b>(381)</b>
Przychody finansowe	VI 1e	19	19
Koszty finansowe	VI 1f	850	839
<b>V. Zysk (strata) brutto</b>		<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
Podatek dochodowy	VI 2		0
<b>VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto za okres</b>		<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
<b>VIII. Inne całkowite dochody</b>			
<b>IX. Całkowity dochód za okres</b>		<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
Zysk (strata) za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(1 141)	(1 202)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(1 141)	(1 202)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI 3	(0,11)	(0,12)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję		(0,11)	(0,12)

Analizując wyniki Korporacji Budowlanej Dom S.A. należy mieć na uwadze, że działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych.

## II. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>I. Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>		<b>7 943</b>	<b>7 946</b>
Inne wartości niematerialne			
Rzeczowe aktywa trwałe	VI.5	1	4
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	VI.7	7 942	7 942
Aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(0)	(0)
<b>II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		<b>168</b>	<b>211</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.8	127	127
Inne aktywa finansowe	VI.9	21	21
Bieżące aktywa podatkowe		8	43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.10	12	20
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia			
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>8 111</b>	<b>8 157</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>I. Kapitał własny razem</b>		<b>(8 682)</b>	<b>(7 541)</b>
<b>Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej</b>		<b>(8 682)</b>	<b>(7 541)</b>
Kapitał podstawowy	VI.11	39 707	39 707
Akcje własne	VI.12	(1 457)	(1 457)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.13		
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(45 791)	(44 589)
Niepodzielony wynik finansowy		(1 141)	(1 202)
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>16 793</b>	<b>15 698</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.16	565	469
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.17	16 228	15 228
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków			1
Krótkoterminowe rezerwy	VI. 15		
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe			
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>8 111</b>	<b>8 157</b>
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		-0,87	-0,76
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		-0,87	-0,76

III. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2020 r.</b>	<b>39 707</b>	<b>(1 457)</b>		<b>(45 791)</b>	<b>(7 541)</b>
Wynik za okres				(1 141)	(1 141)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				<b>(1 141)</b>	<b>(1 141)</b>
<b>Na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>39 707</b>	<b>(1 457)</b>		<b>(46 932)</b>	<b>(8 682)</b>

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>39 707</b>	<b>(1 457)</b>	<b>49 228</b>	<b>(93 817)</b>	<b>(6 339)</b>
Wynik za okres				(1 202)	(1 202)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				<b>(1 202)</b>	<b>(1 202)</b>
Przeniesienie wyniku z roku 2017			(49 228)	49 228	
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>39 707</b>	<b>(1 457)</b>		<b>(45 791)</b>	<b>(7 541)</b>

IV. Jednostkowe sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<b><u>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u></b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>964</b>	<b>977</b>
Amortyzacja	3	3
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	813	802
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	36	81
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	96	55
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		
Zmiana stanu rezerw		
Inne korekty	18	36
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>	<b>(176)</b>	<b>(224)</b>
<b><u>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u></b>		
<b>I. Wpływy</b>		<b>7</b>
Przejęte środki pieniężne od spółek przejmowanych		7
Spłata udzielonych pożyczek		
Odsetki otrzymane		
<b>II. Wydatki</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		
Nabycie aktywów finansowych		
Udzielenie pożyczek	0	(0)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>	<b>(0)</b>	<b>7</b>
<b><u>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u></b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>168</b>	<b>235</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	168	235
<b>II. Wydatki</b>		
Spłaty kredytów i pożyczek		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b>	<b>168</b>	<b>235</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(7)</b>	<b>17</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>20</b>	<b>3</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>12</b>	<b>20</b>

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2020	31.12.2019
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	12	20
Lokaty krótkoterminowe		
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>20</b>



## V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia

### 1. Informacje ogólne

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy i obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2020 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2019 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.

Zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

#### a) Podstawowe dane Spółki

Nazwa (firma):	Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kartoszyno
Adres:	ul. Budowlana 3, Kartoszyno, 84-110 Krokowa
Numer telefonu:	+48 (58) 670 60 55
Numer faksu:	+48 (58) 670 60 55
Adres internetowy:	www.kbdom.pl
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	000024482

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom.

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2020 r. jest nieoznaczony.

### 2. Informacja o jednostkach powiązanych

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszynie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan w 2020 r.):

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.**	Kartoszyno	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyno	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.***	Kartoszyno	Pełna	5	100%	100%

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

\*\* 25.800 udziałów o wartości nominalnej 12.900 tys. zł, z uwagi na zawarte przez Korporacja Budowlana Dom S.A. umowy pożyczek jest przedmiotem zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego. Zastawnik nie jest jednak uprawniony do wykonywania prawa głosów z zastawionych udziałów.

\*\*\* W dniu 22 lipca 2019 r. Zarząd KBD Prefabrykacja złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych. Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 2 września 2019r., postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Marty Gabryelskiej-Mogielka posiadającej licencję nr 1317. Postanowieniem z dnia 29 listopada 2019r., Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy mocy art. 13 ust. 1 prawa upadłościowego, oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości spółki KBD Prefabrykacja sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie.

Wszystkie jednostki zależne były konsolidowane metodą pełną.

W analizowanym okresie 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r. nie nastąpiły zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

#### a) Rada Nadzorcza

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

##### ➤ Na dzień 01.01.2020 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
- Pan Rafał Kusy – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 27.05.2020 r. wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Karola Banaś o jego rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 27 maja 2020r. Pan Karol Banaś nie podał przyczyn rezygnacji.

W dniu 7 lipca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem kadencji dotychczasowej Rady Nadzorczej Spółki, powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki na nową trzyletnią kadencję następujące osoby: Panią Agnieszkę Bernabiuk-Perkowską, Panią Krystynę Mirecką, Pana Macieja Szulc, Pana Jarosława Kołcun, Pana Rafała Kusęgo

##### ➤ Na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

#### b) Zarząd

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

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

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

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

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

➤ Na dzień 01.01.2020 r. Zarząd Spółki reprezentował:

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu

Na posiedzeniu w dniu 30 lipca 2020r. Rada Nadzorcza działając zgodnie z par. 19 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki powołała z dniem 1 sierpnia 2020r. Pana Piotra Janowskiego na Członka Zarządu Spółki.

➤ Na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu
- Pan Piotr Janowski – Członek Zarządu

#### 4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 29.04.2021 r.

#### 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

##### a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego sprawozdania finansowego.

##### b) Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

Głównym aktywem Spółki są udziały w spółce Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. 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.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Spółka każdorazowo bada szanse i ryzyka związane z prowadzonym w podmiocie zależnym postępowaniem restrukturyzacyjnym. Zawsze jednak istnieje ryzyko, iż wynik postępowania restrukturyzacyjnego będzie inny od przewidywań spółki.

##### c) Szacunki

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

#### **Oszacowanie odpisów aktualizujących (Nota nr VI.8.)**

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

#### **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota nr VI.2)**

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego są objęte odpisem aktualizującym do wysokości rezerwy na podatek odroczony.

#### **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Noty nr VI.15., VI.23.)**

Na dzień bilansowy Spółka nie jest powodem i pozwanym w postępowaniach sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z możliwymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

#### **Utrata wartości aktywów**

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.

Na dzień 31.12.2020 r., z uwagi na nie zakończony proces restrukturyzacji podmiotu zależnego, Zarząd zdecydował o pozostawieniu wartości udziałów w KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji na tym samym poziomie jak na dzień 31.12.2019 r.

W 2020 roku, zgodnie z MSSF Spółka ustaliła poziom odpisów aktualizujących wartość należności w oparciu o analizy wiarygodności kredytowej poszczególnych klientów oraz z uwzględnieniem prawdopodobieństwa niewypełnienia przez nich zobowiązań.

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

Zmiany wielkości szacunkowych w 2020 roku nie wystąpiły.

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

Oceniając wyniki finansowe KB DOM S.A. należy mieć także na uwadze, iż, głównym aktywem Spółki są udziały w spółce Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. 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.

Wynik postępowania restrukturyzacyjnego prowadzonego w spółce zależnej będzie miał wpływ na wycenę Spółki, a to z kolei przełoży się na osiągnięte wyniki finansowe.

Po dniu bilansowym, w dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku jest brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółki, 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 przez Emitenta.

Obecnie, w przedmiocie złożonego wniosku Zarząd oczekuje na decyzję Sądu.

## 6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

W związku ze złożonym dnia 28 stycznia 2021 r. wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania Sąd nie odniósł się do złożonego przez Spółkę wniosku.

Z uwagi na powyższe aktywa Spółki zostały wycenione w cenach nie wyższych niż szacowane możliwe do uzyskania ceny sprzedaży aktywów. Wartość zobowiązań została powiększona o wynikające z umów odsetki.

## 7. Oświadczenie o zgodności

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

## 8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

### a) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2020

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany do MSSF 3: Definicja przedsięwzięcia. Zmiany do MSSF 3 precyzują, że aby zostać uznany za przedsięwzięcie, zintegrowany zespół działań i aktywów musi obejmować co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Zmiany te wyjaśniają również, że przedsięwzięcie może istnieć bez wszystkich wkładów i procesów niezbędnych do wytworzenia produktów.

- Zmiany do MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Zmiany do MSSF 9 i MSR 39 wprowadzają szereg odstępstw w odniesieniu do wszystkich powiązań zabezpieczających, na które reforma IBOR wywiera bezpośredni wpływ. Reforma IBOR wywiera wpływ na powiązanie zabezpieczające, jeżeli prowadzi do powstania niepewności co do harmonogramu i/ lub kwoty przepływów pieniężnych opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej wynikających z pozycji zabezpieczanej lub instrumentu zabezpieczającego opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej.

- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 wprowadzają nową definicję pojęcia „istotne”, która stanowi, że „informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej”. Zmiany wyjaśniają, że istotność będzie zależęć od charakteru lub wielkości informacji, indywidualnie lub w połączeniu z innymi informacjami, w kontekście całości sprawozdania finansowego.

- Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku. Założenia koncepcyjne nie stanowią odrębnego standardu i żadne z zaprezentowanych w nich pojęć nie zastępuje i nie uchyla pojęć przedstawionych w jakimkolwiek standardzie, ani wymogów żadnego ze standardów. Celem Założeń koncepcyjnych jest wspieranie RMSR w tworzeniu standardów, pomoc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w opracowaniu spójnych zasad (polityki) rachunkowości tam, gdzie brak stosownego standardu, a także wspieranie wszystkich stron sprawozdawczości finansowej w rozumieniu i stosowaniu standardów. Zaktualizowane założenia koncepcyjne obejmują pewne nowe pojęcia, zawierają

aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowują pewne ważne koncepcje.

- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później. Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzeniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzone do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz zobowiązań na i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 4: Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;

- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

## 9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

➤ Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych na EURO:

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,6148	4,2585
Kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie przyjęty do obliczenia poszczególnych pozycji z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	4,4742	4,3018
Kurs najwyższy w okresie	4,6188	4,3844
Kurs najniższy w okresie	4,3010	4,2520

## 10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży	6	6	1	1
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6	6	1	1
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(310)	(381)	(69)	(89)
Zysk (strata) brutto	(1 141)	(1 202)	(255)	(279)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 141)	(1 202)	(255)	(279)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(1 141)	(1 202)	(255)	(279)
<b>Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa trwałe	7 943	7 946	1 721	1 866
Aktywa obrotowe	168	211	36	50
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania krótkoterminowe	16 793	15 698	3 639	3 686
Kapitał własny	(8 682)	(7 541)	(1 881)	(1 771)
Kapitał zakładowy	39 707	39 707	8 604	9 324
Aktywa/Pasywa razem	8 111	8 157	1 758	1 916

## 11. Segmenty działalności

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

## 12. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

### 13. Korekta błędów

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca korekta błędów.

### 14. Istotne zasady rachunkowości

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

#### 14.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

Spółka stosuje metodę liniową i degresywną.

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji.

Spółka stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Grupa	Nazwa	Stawka
grupa 0	grunty i prawo wieczystego użytkowania	1% - 2%
grupa I	budynki i lokale (w tym inwestycje w obce środki trwałe)	2,5 % - 4,5 %
grupa II	obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 % - 4,5 %
grupa III	kotły i maszyny energetyczne	5 % - 7 %
grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	5 % - 30 %
grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	5 % - 50 %
grupa VI	urządzenia techniczne	4,5 % - 20 %
grupa VII	środki transportu	7 % - 25 %
grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	5 % - 50 %



Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych środków trwałych jest przez spółkę weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych. Zmiana metody amortyzacji zostaje ujęta jako zmiana wartości szacunkowych.

Środki trwałe w budowie to zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

#### 14.2 Aktywa niematerialne

Składnik aktywów niematerialnych jest możliwym do zidentyfikowania niepieniężnym składnikiem aktywów, niemającym postaci fizycznej, będącym w posiadaniu jednostki gospodarczej w celu wykorzystania w produkcji lub dostarczeniu dóbr lub świadczenia usług, lub w celu oddania do odpłatnego użytkowania osobom trzecim lub w celach związanych z działalnością administracyjną jednostki. Aktywo niematerialne identyfikujemy, gdy:

- jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów niematerialnych,
- istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia wartości danego składnika aktywów niematerialnych (składnik posiada cenę nabycia lub koszt wytworzenia albo inną wartość, którą można wiarygodnie określić).

Początkowe ujęcie składnika aktywów niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Koszt wytworzenia składnika aktywów niematerialnych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki aktywów niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych aktywów niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności.

Nie amortyzuje się:

- aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania,
- wartości firmy nabytej w wyniku transakcji połączenia jednostek.

Odpisy amortyzacyjne od składników aktywów niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących okresów:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Znaki towarowe	Nieokreślony czas użytkowania
Oprogramowanie komputerowe	20 %
Pozostałe prawa majątkowe	50%

Oszacowany okres ekonomicznej użyteczności i metoda amortyzacji podlegają weryfikacji na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian szacunków rozlicza się prospektywnie.

#### 14.3 Utrata wartości aktywów

Z trwałą utratą wartości mamy do czynienia w sytuacjach, kiedy istnieje duże prawdopodobieństwo, że wykazywany w księgach jednostki składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W sytuacjach takich spółka dokonuje, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpisu aktualizującego, w wysokości nadwyżki bilansowej danego składnika aktywów nad jego wartością odzyskiwalną, odpowiadającą wyższej z wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub jego wartości użytkowej.

Oszacowanie wartości użytkowej danego składnika aktywów uwzględnia następujące elementy:

- szacunkową prognozę przyszłych przepływów pieniężnych, które zgodnie z oczekiwaniami, jednostka może uzyskać z tytułu danego składnika aktywów,
- oczekiwania dotyczące ewentualnych zmian kwot lub terminów wystąpienia powyższych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wartość pieniądza w czasie odzwierciedloną przez bieżącą wolną od ryzyka stopę procentową,
- wpływ niepewności związanej z naturą danego składnika aktywów na jego cenę oraz
- inne czynniki, takie, jak brak płynności, które uczestnik rynku może odzwierciedlić w wycenie wartości przyszłych przepływów pieniężnych, jakie jednostka oczekuje uzyskać z danego składnika aktywów.

W przypadku grupy aktywów stanowiących ośrodek wypracowujący środki pieniężne ewentualny odpis aktualizujący odnosi się proporcjonalnie do udziału wartościowego możliwych do zidentyfikowania aktywów.

#### 14.4 Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe

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

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

Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych.

Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14.5 Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 zmienia model w zakresie ustalania odpisów z tytułu trwałej utraty wartości – z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Z dniem 1 stycznia 2018 roku Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do

należności zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

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

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

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

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

#### 14.6 Zapasy

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

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

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

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

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania. Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty, możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów pomniejszonej o wszelkie koszty konieczne do zakończenia produkcji oraz koszty doprowadzenia zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy (tj. koszty sprzedaży, marketingu itp.). Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu

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

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

#### 14.7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na należności. W zakresie ustalania odpisów aktualizujących MSSF 9 zastąpił model strat poniesionych, wynikający z MSR 39 modelem oceny utraty wartości, wymagającym bieżącego ujmowania oczekiwanych strat kredytowych.

Do należności krótkoterminowych, jako należności z tytułu dostaw i usług zalicza się kaucje gwarancyjne zatrzymane przez odbiorców, w przypadku gdy zostaną rozliczone w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te, za względu na inny okres zapadalności niż należność główna są ewidencjonowane na osobnym koncie księgowym. Ewidencja kaucji gwarancyjnych musi pozwolić na jednoznaczne przypisanie ich do konkretnych kontraktów oraz na rozdzielenie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej. Jednostka ujmuje tu także należności z tytułu zaliczek udzielonych dostawcom.

#### 14.8 Środki pieniężne

Przez środki (aktywa) pieniężne rozumie się aktywa w ustalonej lub możliwej do wyznaczenia kwocie, mające postać pieniędzy oraz jednostek pieniężnych krajowych i pozostałych, zarówno w gotówce jak i na rachunku bankowym oraz czeki i weksle obce.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, depozyty (lokaty) krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy oraz inne instrumenty o wysokim stopniu płynności.

Środki pieniężne wycenia się w ich wartości nominalnej. W przypadku środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, wartość nominalna obejmuje doliczone przez bank na koniec okresu sprawozdawczego odsetki, które stanowią przychody finansowe.

#### 14.9 Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem, rozgraniczane są przychody i koszty dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

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

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

#### 14.10 Kapitał podstawowy

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

#### 14.11 Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania, jakie wynikają z przeszłych zdarzeń, ale których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwę należy utworzyć, gdy na spółce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwy tworzy się również na przyszłe zobowiązania spowodowane restrukturyzacją, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny oszacować wartość tych przyszłych zobowiązań, przy czym stosowaną decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd.

W przypadku gdy jednostka gospodarcza oczekuje, że nastąpi zwrot części lub całości wydatków objętych rezerwą, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, zwrot taki ujmuje się jako oddzielny składnik aktywów, tylko wtedy jednakże, gdy

zwrot ten jest praktycznie pewny. Koszt związany z jakąkolwiek rezerwą prezentuje się w rachunku zysków i strat po odliczeniu wszelkich uzyskanych zwrotów wydatku. Jeżeli wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, rezerwy dyskontuje się stopą nie zawierającą wpływu podatku, odzwierciedlającą tam gdzie to możliwe specyficzne ryzyka dotyczące tego zobowiązania. W przypadku, gdy rezerwa jest dyskontowana, zwiększenie rezerwy w wyniku upływu czasu ujmuje się jako koszt finansowania zewnętrznego.

#### 14.12 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe to zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o charakterze inwestycyjnym zalicza się do pozostałych zobowiązań krótkoterminowych. Ponadto pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, kaucje gwarancyjne zatrzymane dostawcom (podwykonawcom) z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania usługi. Kaucje te, ze względu na inny okres zapadalności niż należność główna są ewidencjonowane na osobnym koncie księgowym. Ewidencja kaucji gwarancyjnych musi pozwolić na jednoznaczne przypisanie ich do konkretnych kontraktów oraz na rozdzielenie okresu ich zapadalności od daty płatności przypisanej do należności głównej.

Otrzymane lub należne środki na rzecz innych podmiotów, również o charakterze niepieniężnym, z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości ewidencjonowane są, jako zobowiązania krótkoterminowe. Zalicza się tutaj głównie zaliczki na poczet przyszłej usługi, które zostaną rozliczone do 12 miesięcy od daty bilansowej.

#### 14.13 Leasingi

Umowa leasingowa jest to umowa, na mocy której w zamian za opłatę lub serię opłat, leasingodawca przekazuje leasingobiorcy prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres.

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczące.

Leasing operacyjny spełniający, co najmniej jeden warunek leasingu finansowego traktowany jest, jako leasing finansowy.

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Klasyfikacji leasingu dokonuje się na dzień rozpoczęcia leasingu, w oparciu o treść ekonomiczną umowy, nie zaś o jej formę prawną. W przypadku klasyfikacji leasingu jako finansowy, przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Jednostki (leasingobiorcy) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Zasady amortyzacji przedmiotu leasingu są jednakowe z zasadami stosowanymi przy amortyzacji podlegających amortyzacji własnych aktywów Jednostki.

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

Spółka jako leasingobiorca – polityka rachunkowości stosowana od dnia 1 stycznia 2019 roku

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone

o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania z tytułu leasingu.

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność. Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### 14.14 Przychody ze sprzedaży

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

Przychody z tytułu długoterminowych usług budowlanych, ujmuje się na podstawie wyliczonego stopnia zaawansowania robót. Stan zaawansowania robót liczony jest stosunkiem kosztów poniesionych do kosztów planowanych. W pozycji „Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług” wykazuje się więc również przychody niezafakturowane, a dotyczące danego okresu obrotowego, wyliczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

Jeżeli na świadczenie usług składa się niedająca się dokładnie określić liczba działań wykonywanych w określonym przedziale czasu, ze względów praktycznych przychody ujmuje się w oparciu o metodę liniową (równomiernie) na przestrzeni danego okresu, o ile nie istnieją dowody na to, że inna metoda w lepszy sposób zobrazuje stopień zaawansowania realizacji. W przypadku otrzymania z góry środków pieniężnych stanowiących zapłatę za świadczenie usług za określony w umowie okres, Spółka dokonuje rozliczeń otrzymanych środków zgodnie z warunkami umowy w korespondencji z pozycją biernych rozliczeń międzyokresowych.

Przychody z tytułu najmu rozpoznawane są liniowo przez okres trwania umowy najmu, niezależnie od kwot faktycznie zafakturowanych przez jednostkę, które zwykle uwzględniają okresy obniżonych czynszów lub okresy bezczynszowe.

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy).

Do kosztu własnego sprzedanych usług jednostka zalicza wszystkie koszty bezpośrednio związane ze świadczoną usługą oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich. Koszty związane z funkcjonowaniem kierownictwa jednostki (np. wynagrodzenia) zaliczane są w całości do kosztów ogólnego zarządu.

Wartość godziwa zapłaty nie podlega dyskontowaniu, gdyż Spółka uznaje, że różnica między wartością godziwą i nominalną jest nieistotna.

#### 14.15 Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy określa się na podstawie różnic zidentyfikowanych na koniec okresu sprawozdawczego. Różnice przejściowe są to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej a jego wartością podatkową.

Różnice przejściowe mogą być:

- dodatnie, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona, lub
- ujemne, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona.

W odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych należy ująć składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej i niewykorzystanej ulgi podatkowej, ujmowany jest w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe i niewykorzystane ulgi podatkowe.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Nieodłącznym warunkiem ujęcia jakiegokolwiek pozycji aktywów jest to, że jej wartość bilansowa zostanie zrealizowana w formie korzyści ekonomicznych, które wpłyną do jednostki w przyszłych okresach. Jeśli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość podatkową, to kwota podlegających opodatkowaniu korzyści ekonomicznych będzie wyższa od kwoty uznanej za koszt uzyskania przychodu. Różnica ta stanowi dodatnią różnicę przejściową, a obowiązek zapłaty w przyszłych okresach związanego z nią podatku dochodowego znajduje wyraz w rezerwie z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Gdy jednostka gospodarcza zrealizuje wartość bilansową składnika aktywów, dodatnia różnica przejściowa odwróci się i w jednostce gospodarczej powstanie dochód do opodatkowania. Rodzi to prawdopodobieństwo, iż z jednostki gospodarczej wypłyną pewne korzyści ekonomiczne w formie płatności podatkowych i w związku z powyższym występuje wymóg tworzenia rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka dokonuje kompensat aktywa z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

#### 14.16 Bieżące zobowiązania i należności podatkowe

Bieżący podatek za bieżący i poprzednie okresy ujmowany jest jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie został zapłacony. Jeśli kwota dotychczas zapłacona z tytułu podatku bieżącego i za poprzednie okresy przekracza kwotę do zapłaty za te okresy, to nadwyżka ujmowana jest jako należność.

#### 14.17 Zysk netto na akcje

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

#### VI. Wybrane noty objaśniające

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

##### 1. Przychody i koszty

###### a) Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
- przychody kraj	6	6
- przychody z zagranicy		

###### b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	3	3
Zużycie materiałów i energii		
Usługi obce	137	166
Podatki i opłaty	9	14
Wynagrodzenia	123	122
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6	6
Pozostałe koszty rodzajowe		0
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>278</b>	<b>311</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych		1
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	278	312
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>		
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		

###### c) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:</b>		<b>11</b>
- rozwiązanie rezerw		11
<b>Pozostałe, w tym:</b>		<b>1</b>



- inne		1
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>		<b>12</b>

d) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	35	69
Inne koszty operacyjne, w tym:	4	18
- połączenie jednostek gospodarczych		18
- inne	4	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>38</b>	<b>87</b>

e) Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odsetki	19	19
Różnice kursowe		
Inne		
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

f) Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odsetki	831	821
- od kredytów i pożyczek	831	821
Różnice kursowe		
Inne	19	19
- utworzone odpisy i rezerwy	19	19
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>850</b>	<b>839</b>

Zarówno w roku 2020 jak i 2019 Spółka nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

## 2. Podatek dochodowy

Za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2020 r. i 31.12.2019 r. wartość pozycji podatek dochodowy wyniosła 0 złotych.

a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 r. i okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(1 141)	(1 202)
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>(1 141)</b>	<b>(1 202)</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(217)	(228)
Niejęte straty podatkowe	10	21
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	187	190
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	19	17
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		

b) Odroczone podatki dochodowe – całkowite dochody

Odroczone podatki dochodowe – Rachunek zysków i strat	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Naliczone odsetki od pożyczek	4	7
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Niewypłacone wynagrodzenia	18	23
Inne	0	(3)
<b>Odpis z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(14)</b>	<b>(13)</b>
<b>Razem aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

c) Odroczone podatki dochodowe – bilans

Odroczone podatki dochodowe – Bilans	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Naliczone odsetki od pożyczek	32	28
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>32</b>	<b>28</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Niewypłacone wynagrodzenia	55	37
Inne	6	6
<b>Odpis aktualizujący podatek odroczonego</b>	<b>(29)</b>	<b>(15)</b>
<b>Razem aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>32</b>	<b>28</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		

Analizując powyższe dane trzeba mieć na uwadze, iż rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

### 3. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy zysk netto na 1 akcję został obliczony, jako iloraz zysku netto przypadającego na akcjonariuszy Korporacja Budowlana Dom S.A., osiągniętego w okresie od 1 dnia danego okresu do dnia bilansowego oraz średniej ważonej ilości akcji w okresie od 1 stycznia do dnia bilansowego danego roku, gdzie wagą jest ilość dni w okresie. Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano w pkt. V. 9. Dodatkowych informacji i objaśnień.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). W analizowanych okresach 2020 oraz 2019 roku nie wystąpiły pozycje rozwadniające.

- Poniżej przedstawiono zestawienie danych dotyczących zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku na jedną akcję:

Zysk (strata) na akcję	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(1 141)	(1 202)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(265)	(282)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(0,11)	(0,12)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,03)	(0,03)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(1 141)	(1 202)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(265)	(282)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(0,11)	(0,12)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,03)	(0,03)

### 4. Dywidendy wypłacone

W 2020 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

### 5. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.</b>	<b>10</b>			<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu)</b>					
<b>Zmniejszenia (z tytułu)</b>					
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>10</b>			<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2020 r.</b>	<b>-6</b>			<b>-6</b>	<b>-6</b>
Umorzenie	-3			-3	-3
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>-9</b>			<b>-9</b>	<b>-9</b>
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2020 r.					
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2020 r.					

<b>Wartość netto na dzień 01.01.2020 r.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Wyszczególnienie	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>10</b>			<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu)</b>					
<b>Zmniejszenia (z tytułu)</b>					
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>10</b>			<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>-3</b>			<b>-3</b>	<b>-3</b>
Umorzenie	-3			-3	-3
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>-6</b>			<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>7</b>			<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>4</b>			<b>4</b>	<b>4</b>

Na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała żadnych aktywnych umów leasingu finansowego. Zarówno na dzień 31.12.2020 r. jak i na dzień 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała zabezpieczeń na środkach trwałych.

## 6. Nieruchomości inwestycyjne

Zarówno na dzień 31.12.2020 r. jak i na dzień 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

## 7. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych według na dzień 31.12.2020 r oraz 31.12.2019 r						
Lp.	Nazwa jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot przedsiębiorstwa	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów	% posiadanego kapitału zakładowego	% udział w ogólnej liczbie głosów
1.	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji	Działalność budowlana	Kartoszyño	7 942	100%	100%
2.	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.	Działalność inwestycyjna	Kartoszyño	0	100%	100%
<b>Ogółem</b>				<b>7 942</b>		

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

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

Na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień 31.12.2019 r. nie dokonano nowej wyceny oraz nie dokonano zmiany odpisu aktualizującego wartość udziałów utworzonego na dzień 31.12.2018 r.

Ponadto analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok odpisu aktualizującego wartość udziałów w wysokości 5 tys. złotych.

Z uwagi na zawarte w dniach 21 listopada 2018 roku oraz 19 września 2019 roku umowy pożyczek, Spółka zawarła w dniach 21 listopada 2018 roku oraz 19 września 2019 roku umowy zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 25 800).

W dniu 5 września 2019 roku Zarząd Spółki powziął informację, iż na mocy Postanowienia z dnia 12 sierpnia 2019 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółki KB DOM SA („Spółka Przejmująca”) ze spółkami zależnymi KBD Kruszywa sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie oraz KBD Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie (Spółki Przejmowane

Połączenie spółek nastąpiło z dniem 12.08.2019 r. metodą nabycia. Wynik na połączeniu wyniósł (-18) tys. złotych i został zaprezentowany w sprawozdaniu za III kwartał 2019 r.

W związku z art. 495 § 1 KSH Spółka ma obowiązek oddzielnego zarządzania majątkami wszystkich połączonych spółek, do czasu zaspokojenia Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji.

## 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2020	31.12.2019
<b>Od jednostek powiązanych:</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
- z tytułu dostaw i usług	127	127
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>0</b>	
Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	589	581
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>716</b>	<b>708</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>581</b>	<b>564</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>8</b>	<b>17</b>
- utworzenie rezerw	8	17
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>		
- rozwiązanie rezerw		
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>589</b>	<b>581</b>

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

## 9. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez KB DOM pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2017 r. przed utworzeniem odpisu aktualizującego wynosiła 415 tys. zł. Analizując sytuację finansową KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej do KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. w wysokości 328 tys. złotych. Po dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 87 tys. złotych. Na dzień 31.12.2019 oraz 31.12.2020 wartość udzielonych pożyczek wynosiła 0 zł w związku z utworzonym odpisem aktualizującym w pełnej kwocie pożyczki udzielonej KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 386 tys. złotych.

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

Dłużnik	Stan należności	Przychody finansowe	Stan należności	Przychody finansowe
	31.12.2020		31.12.2019	
KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.		19		19
KB DOM Sp. z o.o.	21		21	
Pozostałe				
<b>Razem</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w banku	12	20
Lokaty krótkoterminowe		
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>20</b>

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Środki pieniężne w banku	12	20
Lokaty krótkoterminowe		
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>20</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>12</b>	<b>20</b>

11. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 r. kapitał zakładowy Spółki dzielił się na 9 926 850 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 4 zł każda - w tym 9.826.850 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 100.000 akcji zwykłych imiennych serii R. Łączna wysokość kapitału zakładowego, a zarazem kapitału wpłaconego to 39 707 400 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji to 9 926 850 głosów.

Kapitał podstawowy	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 4 zł. każda	39 307	39 307
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 4 zł. każda	400	400
<b>Kapitał podstawowy, razem</b>	<b>39 707</b>	<b>39 707</b>

a) Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają na dzień 31.12.2020 r. wartość nominalną wynoszącą 4 złote i zostały w pełni opłacone.

b) Skład akcjonariatu

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2019	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2020	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	3 439 189	3 439 189	34,65%	3 439 189	34,65%
COMPENSA TU Na Życie S.A.	902 850	902 850	9,10%	902 850	9,10%
Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	1 590 215	1 590 215	16,02%	1 590 215	16,02%
PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (NEPTUN - FIZAN)	528 361	528 361	5,32%	528 361	5,32%

## 12. Akcje własne

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

## 13. Kapitał zapasowy i rezerwy

Na dzień 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 r. kapitał zapasowy oraz rezerwy wyniosły 0 złotych.

## 14. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	-8 682	-7 541
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	-2 019	-1 808
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.) *	-0,87	-0,76
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.) *	-0,20	-0,18
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	-8 682	-7 541
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	-2 019	-1 808
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-0,87	-0,76
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-0,20	-0,18

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

## 15. Rezerwy

W 2020 roku oraz w 2019 roku Spółka nie tworzyła rezerw.

## 16. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2020	31.12.2019
<b>Wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>104</b>	<b>103</b>
- z tytułu dostaw i usług	104	103
<b>Wobec pozostałych podmiotów:</b>	<b>162</b>	<b>158</b>

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	162	158
do 12 miesięcy	162	158
<b>Z tytułu wynagrodzeń *</b>	<b>291</b>	<b>198</b>
<b>Inne</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>565</b>	<b>469</b>

\* niewypłacone wynagrodzenia dla Rady Nadzorczej (za lata 2018-2020)

W dniu 15 lipca 2020 r. Zarząd KB DOM S.A. otrzymał od spółki zależnej Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. w restrukturyzacji wezwanie do zapłaty kwoty 84.872,05 PLN wynikającej z niezapłaconych faktur. Zgodnie z otrzymanym wezwaniem Spółka została zobowiązana do ich zapłaty w terminie 7 dni od dnia ich doręczenia.

#### ➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

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

### 17. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Spółkę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 r. wynosi 16 228 tys. zł. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 r. (stan 15 228 tys. zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych wzrosła o 1.000 tys. zł, z czego kwota 832 tys. złotych to naliczone w okresie 12 miesięcy 2020 roku odsetki od umów pożyczek, a kwota 168 tys. złotych to uruchomione nowe pożyczki.

W dniach 18 maja 2018 roku oraz 15 lipca 2020 roku Zarząd KB DOM S.A. otrzymał od spółki zależnej Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. w restrukturyzacji wezwania do zapłaty całości kwoty wynikającej z zawartych w dniach 02 stycznia 2014 r., 06 czerwca 2014 r., 14 stycznia 2015 r. i 16 lutego 2018 r. pomiędzy stronami umów pożyczek oraz odsetek od spłaconych pożyczek objętych umowami z dnia 31 grudnia 2012 r., 02 stycznia 2013 r. Zgodnie z otrzymanymi wezwaniami Spółka została zobowiązana do ich zapłaty niezwłocznie. Wszystkie pożyczki udzielone przez KB DOM Sp. z o.o. były na dzień 31 grudnia 2020 roku wymagalne i ich saldo wynosiło 12.546 tys. złotych. Pożyczki do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały spłacone.

W dniach 28 lutego 2019 roku oraz 15 lipca 2020 roku Zarząd KB DOM S.A. otrzymał od Cogilco Polonia sp. z o.o. wezwania do zapłaty całości kwoty wynikającej z zawartych w dniach 4 marca 2015r. oraz 22 grudnia 2014r. pomiędzy stronami umów pożyczek. Zgodnie z otrzymanym wezwaniem Spółka została zobowiązana do ich zapłaty w terminie 7 dni od dnia ich doręczenia. Obie pożyczki były na dzień 31 grudnia 2020 roku wymagalne i ich saldo wynosiło 2.915 tys. złotych. Pożyczki do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały spłacone.

W dniu 21.11.2018 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła z Polnord SA umowę pożyczki, na mocy której Pożyczkodawca (Polnord SA) udzielił Pożyczkobiorcy (Spółka) pożyczki w łącznej wysokości 420 000,00 zł, oprocentowanej WIBOR 3M powiększone o marżę w skali roku. Jako zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000). Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wraz z odsetkami wobec Polnord SA wynosiło 483 tys. złotych. Cała pożyczka została wykorzystana.

W dniu 19.09.2019 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła z Polnord SA umowę pożyczki, na mocy której Pożyczkodawca (Polnord SA) udzielił Spółce pożyczki w łącznej wysokości 205 000,00 zł (aneksem zawartym w styczniu 2021 roku zwiększono kwotę pożyczki o 65 tys. złotych i jej kwota wyniosła 270 tys. zł – szczegóły w nocie Zdarzenia po dacie bilansu), oprocentowanej WIBOR 3M powiększone o marżę w skali roku. Jako zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 7 800). Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wraz z odsetkami wobec Polnord wynosiło 281 tys. złotych. Wykorzystano 268 tys. zł pożyczki. Niewykorzystana pozostawała kwota 2 tys. złotych.

Spółka nie posiada kredytów.



a) Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki na dzień bilansowy - kapitał	Zobowiązanie na dzień bilansowy - odsetki	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
KB Dom Sp. z o.o.	7 975	4 571	PLN	8%	18.05.2018	weksel in blanco
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	1 938	977	PLN	8%	07.03.2019	weksel in blanco
Polnord S.A.	420	63	PLN	WIBOR 3M + marża	7 dni od daty doręczenia wypowiedzenia	Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o.
Polnord S.A.	268	13	PLN	WIBOR 3M + marża	7 dni od daty doręczenia wypowiedzenia	Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o.
Pozostałe	2	0	PLN			
<b>Razem</b>	<b>10 603</b>	<b>5 624</b>				

b) Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2019 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki na dzień bilansowy – kapitał	Zobowiązanie na dzień bilansowy - odsetki	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
KB Dom Sp. z o.o.	7 975	3 937	PLN	8%	18.05.2018	weksel in blanco
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	1 938	821	PLN	8%	07.03.2019	weksel in blanco
Polnord S.A.	420	33	PLN	WIBOR 3M + marża	7 dni od daty wypowiedzenia	Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o.
Polnord S.A.	100	2	PLN	WIBOR 3M + marża	7 dni od daty wypowiedzenia	Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o.
Pozostałe	2	0	PLN			
<b>Razem</b>	<b>10 435</b>	<b>4 793</b>				

18. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2020	31.12.2019
<b>a) z tytułu podatków</b>		<b>0</b>
Podatek VAT		
Podatek dochodowy od osób fizycznych		0
Pozostałe		
<b>b) z tytułu ubezpieczeń społecznych</b>		<b>1</b>

## 19. Ocena płynności finansowej

Oceniając sytuację finansową Grupy Kapitałowej Korporacji Budowlanej Dom należy mieć także na uwadze, iż:

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji (dalej: KB DOM Sp. z o.o.)
2. 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. (szczegóły złożonego wniosku znajdują się w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok).  
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 26 marca 2020 roku Zarządca Masy Sanacyjnej KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku plan restrukturyzacyjny, przygotowany wraz z Zarządem KB Dom Sp. z o.o. – główne założenia do Planu Restrukturyzacji znajdują się w niniejszej notcie poniżej.  
W dniu 29 lipca 2020r. Sędzia komisarz działający w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie, na mocy którego ustanowiono Radę Wierzycieli w postępowaniu sanacyjnym prowadzonym wobec spółki KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2021r., Sędziego komisarza działającego w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy zmieniono postanowienie tego Sądu z dnia 29 lipca 2020r. w przedmiocie ustanowienia Rady Wierzycieli, w ten sposób, że oddalono wniosek wierzycieli o ustanowienie Rady Wierzycieli jako złożony przez podmioty nieuprawnione do jego złożenia.  
W dniu 28 września 2020 r. Zarząd otrzymał od Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, informację o wydaniu przez Radę Wierzycieli KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji pozytywnej opinii do Planu restrukturyzacji. Uchwała Rady Wierzycieli została podjęta w związku ze zgłoszonym, na posiedzeniu Rady Wierzycieli w dniu 10 września br. wnioskiem zarządcy, o wydanie opinii w przedmiocie złożonego Planu Restrukturyzacji.  
Dnia 11 grudnia 2020r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wydał Postanowienie, na mocy którego, zgodnie z art. 315 ust. 1 prawa restrukturyzacyjnego, zatwierdził Plan restrukturyzacyjny złożony przez Zarządcę w postępowaniu sanacyjnym KB DOM.
3. W dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku jest brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółki, 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 przez Emitenta.

### ➤ Założenia do Planu Restrukturyzacji jednostki zależnej

Główne założenia do Planu Restrukturyzacji złożonego w postępowaniu sanacyjnym prowadzonym wobec spółki Korporacja Budowlana Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Kartoszynie („Dłużnik”).

Z uwagi na fakt, iż Dłużnik planuje prowadzić działalność operacyjną we własnym imieniu planowane jest wdrożenie poniższych działań restrukturyzacyjnych:

1. Restrukturyzacja zatrudnienia,
2. Uzyskanie certyfikatu ISO 90001 oraz certyfikatów produktowych,
3. Wdrożenie systemu zarządzania magazynem oraz wdrożenie polityki materiałowej,
4. Zakup nowego zintegrowanego systemu informatycznego-SAP Bussines ONE,
5. Połączenie Dłużnika z podmiotem zależnym –Cogilco Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, na skutek czego cały majątek spółki zależnej zostanie przejęty przez Dłużnika natomiast zobowiązania wobec Dłużnika zostaną rozliczone w ramach tej operacji. Spółka Cogilco sp. z o.o. posiada nieruchomości położone w miejscowości Kartoszyno, które aktualnie są wystawione na sprzedaż. Środki uzyskane ze sprzedaży tych nieruchomości w całości zostaną przeznaczone na spłatę wierzyciela zabezpieczonego hipotecznie.
6. Zbycie niepracujących nieruchomości, niewykorzystywanych do utrzymania przedsiębiorstwa w ruchu,
7. Rozliczenie wierzytelności powstałych w ramach działalności zaniechanej, gdzie Dłużnik planuje w czasie realizacji układu uzyskać środki pieniężne związane z windykacją zaległych wierzytelności oraz zwrotem zatrzymanych kaucji gwarancyjnych/rękojmi. Dodatkowo planowana jest sprzedaż praw niemajątkowych,

8. Określenie Grup wierzycieli ze wskazaniem sposobu ich zaspokojenia,
9. Przeprowadzenie optymalizacji zarządzania kapitałem obrotowym, która obejmuje realizację następujących działań, które umożliwią odzyskanie zdolności kredytowej:
  - Pozyskanie ubezpieczenia należności,
  - Pozyskanie linii gwarancyjnej i poręczeniowej,
  - Pozyskanie usług faktoringowych,
  - Pozyskanie optymalnych usług leasingowych.

W tym celu po zawarciu układu rozpoczęte zostaną negocjacje z kilkoma partnerami finansowymi, a pozyskanie wyżej wskazanych instrumentów zrealizowane zostanie w procedurze przetargowej.

Jako alternatywę dla samodzielnego prowadzenia działalności we własnym imieniu Dłużnik proponuje dwa dodatkowe środki restrukturyzacyjne:

1. Dzierżawę Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa wiarygodnemu dla Wierzycieli podmiotowi, którego działalność operacyjna nie zagraża kontynuacji działalności Dłużnika.
2. Sprzedaż przedsiębiorstwa Inwestorowi Strategicznemu w oparciu o wycenę przedsiębiorstwa z lipca 2019r.

Podział wierzycieli na Grupy i propozycje układowe:

Grupa I wierzycieli obejmuje: jednostki sektora finansów publicznych i fundusze specjalne (6 wierzycieli);

Grupa II wierzycieli obejmuje: jednostki z większością Skarbu Państwa (6 wierzycieli);

Grupa III wierzycieli obejmuje: wierzyciela zabezpieczonego rzeczowo na hipotekach (1 wierzyciel);

Grupa IV wierzycieli obejmuje: wierzytelności związane z działalnością kontynuowaną (30 wierzycieli);

Grupa V wierzycieli obejmuje: wierzytelności związane z działalnością zaniechaną (174 wierzycieli) - wierzyciele niebędący inwestorami posiadający zobowiązania tylko z tytułu zatrzymanej kaucji należytego wykonania/gwarancyjnej i rękojmi;

Grupa VI wierzycieli obejmuje: wierzytelności związane z działalnością zaniechaną (282 wierzycieli) - wierzyciele niebędący inwestorami w żadnej z powyższych grup;

Grupa VII wierzycieli obejmuje: wierzytelności związane z działalnością zaniechaną (12 wierzycieli) -inwestorzy

Grupa VII b wierzycieli obejmuje: wierzytelności warunkowe dla Grupy VII (należą do nich ciężące na Dłużniku obowiązki związane z zakończonymi inwestycjami, gdzie wykonywał on obowiązki Generalnego Wykonawcy/ Inwestora Zastępczego, stąd Dłużnik dokonał wyliczenia potencjalnych kosztów związanych z obsługą zgłoszeń z tytułu np. napraw gwarancyjnych, potencjalnych kar umownych itp.

Wykonanie układu przewidziano w okresie 7 lat, przy czym w każdej Grupie wierzycieli przewiduje się umorzenie odsetek, w tym odsetek powstałych po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego, a także umorzenie pozostałych należności ubocznych.

Grupa I - Spłata całości należności głównej, 7 równych rat płatnych 31 grudnia każdego roku;

Grupa II - Umorzenie 50% należności głównej, pozostała kwota spłacona w ciągu 7 lat, raty równe płatne 31 grudnia każdego roku;

Grupa III - Podpisanie porozumienia, na mocy którego w ciągu 7 lat zostanie spłacona całość zobowiązania po redukcji, odsetki naliczane kwartalnie;

Grupa IV - Spłata całości należności głównej, 7 równych rat płatnych 31 grudnia roku;

Grupa V - Umorzenie 75% należności głównej, pozostała kwota zostanie przekonwertowana na udziały KB DOM Sp. z o.o.;

Grupa VI - Umorzenie 75% należności głównej, pozostała kwota zostanie przekonwertowana na udziały KB DOM Sp. z o.o.

Grupa VII - Umorzenie 75% należności głównej, pozostała kwota zostanie przekonwertowana na udziały KB DOM Sp. z o.o. w przypadku zaistnienia zobowiązań warunkowych oraz w przypadku uznania umorzenie 75% należności, 25% przekonwertowane na udziały (ustalenie maksymalnego kapitału docelowego spółki);

Grupa VII b) - W przypadku uznania przez Dłużnika takiej wierzytelności sposób rozliczenia będzie identyczny jak wierzytelności z grupy VII, czyli umorzenie 75% należności głównej oraz konwersja pozostałej części na udziały Dłużnika.

Wysokość obejmowanych udziałów oraz wysokość kapitału docelowego zostanie określona w momencie zatwierdzenia układu na podstawie spisu wierzytelności zatwierdzonego przez Sędziego komisarza. W przypadku akceptacji propozycji układowych zgodnie ze złożonym w spisie wierzytelności, wierzyciele ujęci w grupach V, VI oraz VII objęliby udziały o łącznej wartości 13 743 518,93zł. Natomiast objęcie udziałów powstałych z tytułu konwersji nieumorzonych kwoty zobowiązań warunkowych nastąpi 31 grudnia w roku, w którym nastąpi wykonanie układu.

## 20. Zobowiązania i aktywa warunkowe

W dniu 14 lipca 2020 r. do Spółki wpłynęły dwa wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności z banku ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 9.255.111,40 zł i 6.476.495,31 zł. Otrzymane wezwania do zapłaty, dotyczą ustanowionego przez Spółkę poręczenia cywilnego za zobowiązania wynikające z zawartych przez KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji z Bankiem ING umów kredytowych. Z uwagi na fakt, że rozmowy z wierzycielem trwają już bardzo długo KB Dom S.A. zakłada, iż Zarządcy Masy Sanacyjnej KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji uda się zawrzeć z bankiem stosowne porozumienie (szczegóły w notcie 22 poniżej). Zobowiązanie z tytułu umowy poręczenia stanowi zobowiązanie warunkowe dla Spółki.

## 21. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2020 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 22. Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2020 roku Spółka nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki, ani nie udzielała gwarancji.

W dniu 14 lipca 2020 r. do Spółki wpłynęły dwa wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności z banku ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 9.255.111,40 zł i 6.476.495,31 zł. Zgodnie z wezwaniem Spółka zobowiązana była do ich zapłaty w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia wezwania.

Otrzymane wezwania do zapłaty, dotyczą ustanowionego przez Spółkę poręczenia cywilnego za zobowiązania wynikające z zawartych przez KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji z Bankiem ING umów, tj. Umowy wieloproduktowej z dnia 22.07.2016r. oraz umowy kredytu obrotowego z dnia 28.07.2017r.

KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji od ponad roku prowadzi negocjacje z Bankiem ING celem ustalenia warunków spłaty zadłużenia. Po otrzymaniu wezwań do zapłaty Spółka występująca jako poręczyciel skierowała do banku stosowne pisma celem wypracowania stanowiska dotyczącego spłaty zobowiązań wobec banku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego bank nie podjął żadnych działań w stosunku do Spółki.

Udzielone i otrzymane poręczenia wg. stanu na dzień 31.12.2020 przedstawiały się następująco:

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 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.
3. W dniu 26.06.2017 r. w związku z zawartą pomiędzy Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. oraz Polnord S.A. umową pożyczki, jako zabezpieczenie wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach KB DOM S.A. oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow.
4. W dniu 10 kwietnia 2017 roku Korporacja Budowlana Dom S.A. 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). Nakazem zapłaty z dnia 27 marca 2018 roku, Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz Budokrusz S.A. od Korporacji Budowlanej DOM S.A. kwotę 152 908,82 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W związku z tym, że znaczna część tej kwoty została zapłacona przez inwestora, Budokrusz S.A. w tym zakresie cofnęła pozew, a wyrokiem z dnia 10 lutego 2020 roku zasądzono na rzecz wskazanej spółki kwotę 4 953,86 zł.

5. 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.
6. Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 7 800) zawarta w dniu 19 września 2019 roku pomiędzy Polnord S.A. (Zastawnik) oraz Korporacja Budowlana Dom S.A. (Zastawca). Umowa jest zabezpieczeniem wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 19 września 2019 roku.

### 23. Sprawy sądowe

Na dzień 31.12.2020 przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których stroną byłaby KB DOM S.A..

### 24. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanimi z Grupy KBDOM za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanimi są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

#### a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanimi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	
Przychody ze sprzedaży	6
Przychody finansowe	19
<b>Razem</b>	<b>26</b>
Koszty działalności operacyjnej	24
Koszty finansowe	790
<b>Razem</b>	<b>815</b>

#### b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanimi za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	
Przychody ze sprzedaży	6
Przychody finansowe	19
<b>Razem</b>	<b>24</b>
Koszty działalności operacyjnej	17
Koszty finansowe	788

<b>Razem</b>	<b>805</b>
--------------	------------

c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2020 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
<b>Aktywa</b>	
Należności krótkoterminowe	127
Pożyczki udzielone	21
<b>Razem Aktywa</b>	<b>148</b>
<b>Pasywa</b>	
Otrzymane pożyczki	15 302
Zobowiązania krótkoterminowe	104
<b>Razem Pasywa</b>	<b>15 406</b>

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2019 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
<b>Aktywa</b>	
Należności krótkoterminowe	127
Pożyczki udzielone	21
<b>Razem Aktywa</b>	<b>148</b>
<b>Pasywa</b>	
Otrzymane pożyczki	14 671
Zobowiązania krótkoterminowe	85
<b>Razem Pasywa</b>	<b>14 756</b>

## 25. Znaczący akcjonariusz

Polnord S.A. posiadający na dzień 31.12.2019 r. i 31.12.2020 r. 34,65% udziału w kapitale zakładowym.

W sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony w dniu 30 czerwca 2020 roku Polnord S.A. podjął decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznał, że faktyczne relacje pomiędzy Polnord S.A. a Grupą Kapitałową KB DOM mogą uzasadniać wniosek o sprawowaniu kontroli przez Polnord S.A. nad Grupą KB DOM. Z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę, iż przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne, poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych przez Spółkę z podmiotami z Grupy Polnord za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz salda należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2020 r.	Polnord S.A.
<b>Razem Aktywa</b>	
<b>Pasywa</b>	
Otrzymane pożyczki	764
Zobowiązania krótkoterminowe	40
<b>Razem Pasywa</b>	<b>804</b>
Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2020 - 31.12.2020	Polnord S.A.
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	
Przychody ze sprzedaży	

Przychody finansowe	
<b>Razem</b>	
Koszty działalności operacyjnej	
Koszty finansowe	41
<b>Razem</b>	<b>41</b>

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2019 r.	Polnord S.A.
<b>Razem Aktywa</b>	
<b>Pasywa</b>	
Otrzymane pożyczki	555
Zobowiązania krótkoterminowe	40
<b>Razem Pasywa</b>	<b>594</b>

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	Polnord S.A.
<b>Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	
Przychody ze sprzedaży	
Przychody finansowe	
<b>Razem</b>	
Koszty działalności operacyjnej	
Koszty finansowe	33
<b>Razem</b>	<b>33</b>

## 26. Podmioty powiązane osobowo

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

## 27. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2020 jak i 2019 nie udzielono pożyczek członkom Zarządu Spółki.

## 28. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2020 jak i 2019 nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

## 29. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	Za okres	
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)		
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej</b>		
Zarząd		
Rada Nadzorcza *	94	93
	<b>94</b>	<b>93</b>

\* Wynagrodzenie nie zostało wypłacone

Informacja o wartości wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających oraz nadzorujących Emitenta zawarta została w sprawozdaniu Zarządu z działalności.

### 30. Instrumenty finansowe

#### a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie  Dane na dzień 31.12.2020 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe		7 942		7 942
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	127			127
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21			21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12			12
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>160</b>	<b>7 942</b>		<b>8 102</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	565			565
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	16 228			16 228
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>16 793</b>			<b>16 793</b>

#### b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie  Dane na dzień 31.12.2019 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe		7 942		7 942
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	127			127
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21			21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20			20
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>168</b>	<b>7 942</b>		<b>8 110</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	469			469
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	15 228			15 228
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>15 697</b>			<b>15 697</b>



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

w tys. zł				
Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2020	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	(813)			(813)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych				
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(19)			(19)
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji				
<b>Zyski /(straty) z tytułu wyceny</b>				
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych				
<b>Ogółem</b>	<b>(832)</b>			<b>(832)</b>

w tys. zł				
Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2019	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	(802)			(802)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych				
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(19)			(19)
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji				
<b>Zyski /(straty) z tytułu wyceny</b>				
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych				
<b>Ogółem</b>	<b>(821)</b>			<b>(821)</b>

c) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

MSSF 9 wprowadził trzy główne kategorie aktywów finansowych:

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

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

Poniższa tabela przedstawia sposób wyceny aktywów i zobowiązań finansowych wg MSSF9:

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

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja wg MSSF 9
Zobowiązania handlowe	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

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

### 31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

#### a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

Wyszczególnienie [w tys.]	31.12.2020	31.12.2019
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16 228	15 228
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	565	469
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(12)	(20)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>16 781</b>	<b>15 677</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>(8 682)</b>	<b>(7 541)</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>8 099</b>	<b>8 136</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>207%</b>	<b>193%</b>

#### b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

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

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

##### ➤ Pożyczki udzielone

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

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

##### ➤ Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

##### ➤ Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 r. część aktywów finansowych była objęta odpisami aktualizującymi.

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

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2020	581	368	
Utworzenie odpisów	8	19	
Rozwiązanie odpisów			
Wykorzystanie odpisów			
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2020	589	387	
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego</b>	<b>716</b>	<b>387</b>	
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>127</b>		

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2019	564	349	
Utworzenie odpisów	17	19	
Rozwiązanie odpisów			
Wykorzystanie odpisów			
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2019	581	368	
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego</b>	<b>708</b>	<b>389</b>	
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>127</b>	<b>21</b>	

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

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

Przedział przeterminowania	Stan na 31.12.2020			Stan na 31.12.2019		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
<b>Należności nieprzeterminowane</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	
Przeterminowane <30 dni						
Przeterminowane 30-90 dni	2	2		2	2	
Przeterminowane 90-180 dni	4	4		4	4	
Przeterminowane 180-360 dni						
Przeterminowane >360 dni	699	572	127	682	564	118
<b>Należności przeterminowane, razem:</b>	<b>705</b>	<b>578</b>	<b>127</b>	<b>688</b>	<b>570</b>	<b>118</b>
Należności z tytułu pożyczek	428	407	21	388	367	21
Pozostałe należności						
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem</b>	<b>1 145</b>	<b>996</b>	<b>148</b>	<b>1 087</b>	<b>948</b>	<b>139</b>

### c) Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

#### ➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	766				15 461
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	70				496
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>Razem</b>	<b>836</b>				<b>15 957</b>

#### ➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie [w tys.]	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	557				14 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	70				399
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>Razem</b>	<b>627</b>				<b>15 070</b>

W Spółce istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

W dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku jest brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółki, 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 przez Emitenta.

### d) Zarządzanie ryzykiem rynkowym

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

## 32. Działalność zaniechana

Zarówno w 2020 jak i w 2019 roku Spółka nie zaniechała części swojej działalności.

### 33. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	31.12.2020	31.12.2019
Zarząd	2	1
Administracja		
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### 34. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2019 oraz 2020 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o., na podstawie umowy zawartej w dniu 6 kwietnia 2020 roku. Zakres umowy obejmuje badanie sprawozdań finansowych za lata 2019 i 2020 oraz przegląd sprawozdań finansowych wg. stanu na dzień 30.06.2020 oraz 30.06.2021 r. Wybór firmy audytorskiej został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki. Wynagrodzenie audytora przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Badanie rocznego sprawozdania finansowego, w tym:	30	30
skonsolidowane	14	14
jednostkowe	16	16
Przegląd sprawozdania finansowego	18	18
Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. badał również sprawozdania Spółki i Grupy Kapitałowej KB DOM za lata 2017 i 2018.

### 35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 22 stycznia 2021r. Sędzia komisarz działający w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie, na mocy którego zmieniono postanowienie tego Sądu z dnia 29 lipca 2020r. w przedmiocie ustanowienia Rady Wierzycieli w Spółce KB Dom sp. z o.o. w restrukturyzacji, w ten sposób, że oddalono wniosek wierzycieli o ustanowienie Rady Wierzycieli jako złożony przez podmioty nieuprawnione do jego złożenia.

W dniu 27 stycznia 2021 roku podpisany został Aneks do Umowy pożyczki z dnia 19 września 2019r. zawartej pomiędzy Spółką, a Polnord SA W ramach Aneksu do Umowy Pożyczkodawca udzielił Spółce pożyczki w kwocie 65 000,00 zł. Strony ustaliły, iż Pożyczkobiorca spłaci dodatkową kwotę Pożyczki udzieloną na podstawie Aneksu do Umowy ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego od Emitenta, spółce Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. w restrukturyzacji po zakończeniu procesu jej restrukturyzacji. W celu zabezpieczenia zwrotu dodatkowej kwoty Pożyczki wraz z odsetkami, wynikającej z Aneksu do Umowy, Pożyczkobiorca zawarze z Pożyczkodawcą jako zastawnikiem Umowę Zastawu rejestrowego i Umowę Zastawu zwykłego, która wygaśnie z chwilą wpisu przez Sąd zastawu do rejestru zastawów na 822 udziałach w kapitale zakładowym KB DOM.

W dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku jest brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółki, 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 przez Emitenta.

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

Prezes Zarządu                      Jan Zajączkowski                      Dokument podpisany elektronicznie

Członek Zarządu                      Piotr Janowski                      Dokument podpisany elektronicznie

**Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:**

Agnieszka Pochowska                      Dokument podpisany elektronicznie