

Korporacja Budowlana Dom S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
Korporacja Budowlana Dom S.A.
za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.



Kartoszyo, 18 maja 2020 r.

Spis treści

| | | |
|-------|---|----|
| I. | Podstawowe informacje..... | 4 |
| a) | Dane podstawowe | 4 |
| b) | Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności..... | 4 |
| II. | Skład Grupy Kapitałowej..... | 4 |
| III. | Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego | 5 |
| 1. | Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” | 6 |
| 2. | Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. | 9 |
| a) | Rada Nadzorcza..... | 9 |
| b) | Zarząd | 10 |
| 3. | Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Spółki, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów | 11 |
| 4. | Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne..... | 11 |
| 5. | Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych..... | 11 |
| 6. | Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki | 12 |
| 7. | Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania | 12 |
| 8. | Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych | 13 |
| 9. | Zasady zmiany Statutu Spółki..... | 13 |
| IV. | Oświadczenie na temat informacji niefinansowych | 5 |
| V. | Informacja o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy | 14 |
| VI. | Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych..... | 14 |
| VII. | Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych | 14 |
| a) | Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Spółki | 14 |
| b) | Przewidywany rozwój jednostki..... | 16 |
| c) | Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa jednostki | 16 |
| VIII. | Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność oraz wyniki Spółki..... | 16 |
| IX. | Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska..... | 16 |
| X. | Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących emitenta przepisów o rachunkowości – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych | 16 |
| XI. | Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu | 17 |
| XII. | Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk | 17 |
| 1. | Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki | 17 |

| | |
|---|----|
| a) Ryzyko związane z celami strategicznymi..... | 17 |
| b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów | 17 |
| c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi | 17 |
| d) Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych, niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju | 17 |
| 2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Spółka prowadzi działalność..... | 18 |
| a) Ryzyko związane z podatkami..... | 18 |
| b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne..... | 18 |
| 3. Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk..... | 18 |
| 4. Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym | 18 |
| XIII. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką..... | 18 |
| XIV. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym | 19 |
| XV. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji | 19 |
| XVI. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych, oraz opis metod ich finansowania | 19 |
| XVII. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji | 19 |
| XVIII. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 19 |
| XIX. Udzielone i otrzymane poręczenia | 21 |
| XX. Wykorzystanie przez emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych..... | 21 |
| XXI. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom..... | 22 |
| XXII. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności | 22 |
| XXIII. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok..... | 22 |
| XXIV. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnych okresów... 22 | 22 |
| XXV. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik | 22 |
| XXVI. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta | 22 |
| XXVII. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową..... | 23 |
| XXVIII. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej | 23 |
| XXIX. Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań..... | 23 |
| XXX. Wynagrodzenie audytora | 23 |
| XXXI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe. | 23 |

I. Podstawowe informacje

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

a) Dane podstawowe

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

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki według Europejskiej Klasyfikacji Działalności

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

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

II. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyño jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan w 2019 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.** | Kartoszyño | Pełna | 25 102 | 100% | 100% |
| 2 | Cogilco Polonia Sp. z o.o.* | Kartoszyño | Pełna | 3 121 | 100% | 100% |
| 3 | KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. | Kartoszyño | Pełna | 5 | 100% | 100% |
| 4 | KBD Budownictwo Sp. z o.o.** | Kartoszyño | Pełna | 5 | 100% | 100% |
| 5 | KBD Kruszywa Sp. z o.o.** | Kartoszyño | Pełna | 5 | 100% | 100% |

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

** w dniu 12 sierpnia 2019 roku zostało zarejestrowane połączenie z KB DOM S.A.

*** 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.

Wszystkie jednostki zależne były konsolidowane metodą pełną.

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

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

W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.

➤ **Cogilco Polonia Sp. z o.o.**

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

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

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru: 0000386446. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Spółka była podmiotem powołanym w celu rozszerzenia działalności w zakresie produktów prefabrykowanych. 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. W dniu 5 września 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 2 września 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Marty Gabryelskiej-Mogiełka 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.

➤ **KBD Budownictwo Sp. z o.o**

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

➤ **KBD Kruszywa Sp. z o.o.**

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

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 nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółek Przejmowanych w sposób określony w art. 515 § 1 KSH tj. bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w uwagi na fakt, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółek Przejmowanych.

III. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

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

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

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

Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. oświadcza, że Spółka i jej organy przestrzegały w roku 2019 zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” – uchwała Rady Giełdy z dnia 13.10.2015 r., z wyłączeniem poniższych rekomendacji i zasad:

➤ Rekomendacja I. R. 2.

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

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

➤ Zasada I.Z.1.3

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

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

➤ Zasada I.Z.1.10

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

Spółka nie podjęła decyzji o publikowaniu prognoz finansowych.

➤ Zasada I.Z.1.15

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

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

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

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

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

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

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

➤ Zasada I.Z.2

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

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

➤ Zasada II.Z.1

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

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

➤ Zasada III.Z.2 oraz Zasada III.Z.3

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

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

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

➤ Rekomendacja IV.R.2

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

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

➤ Rekomendacja IV.R.3

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

Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę notowane są wyłącznie na rynku krajowym

➤ Zasada IV.Z.6

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

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

➤ Rekomendacja VI.R.1

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

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

➤ Rekomendacja VI.R.3

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

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

➤ Zasada VI.Z.1

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

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.2

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

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje Program motywacyjny.

➤ Zasada VI.Z.4

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

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

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

a) Rada Nadzorcza

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

➤ Na dzień 01.01.2019 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Pan Karol Banaś – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Szulc – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Kołcun – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2019 r.:

- W dniu 28 lutego 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Rafała Kusy.

➤ Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

W odniesieniu do Rady Nadzorczej wykonującej obowiązki komitetu audytu wskazujemy:

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

- osobą posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Karol Banaś, którzy w życiorysie zamieszczonym na stronie internetowej wskazuje, iż w okresie dotychczasowego zatrudnienia zdobył odpowiednią wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

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

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

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

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

- w 2019 roku Rada Nadzorcza odbyła szereg posiedzeń, podejmując uchwały niezbędne do funkcjonowania spółki W związku z tym, że obowiązki komitetu audytu wykonywane są w Spółce przez Radę Nadzorczą to posiedzenia Rady Nadzorczej poświęcone były również wykonywaniu obowiązków komitetu audytu

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

b) Zarząd

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

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

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

➤ Na dzień 01.01.2019 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Grzegorz Dobrowolski - Prezes Zarządu

➤ Zmiany w składzie Zarządu w 2019 r.:

- W dniu 15.03.2019 r. Pan Grzegorz Dobrowolski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.03.2019r. powołała do Zarządu Spółki Pana Jana Zajączkowskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki obecnej kadencji.

Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu

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

Na dzień 31.12.2019 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej dzieli się na 9 926 850 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 4 zł każda. Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji: 9 926 850 głosów. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 4 zł i zostały w pełni opłacone. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

➤ Skład akcjonariatu

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

| Akcjonariusz | Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2018 | Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2019 | Udział w kapitale zakładowym (%) | Liczba głosów | Udział głosów na WZA (%) |
|---|---|---|----------------------------------|---------------|--------------------------|
| Polnord S.A. | 3 439 189 | 3 439 189 | 34,65% | 3 439 189 | 34,65% |
| COMPENSA TU Na Życie S.A. | 902 850 | 902 850 | 9,10% | 902 850 | 9,10% |
| Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. | 1 590 215 | 1 590 215 | 16,02% | 1 590 215 | 16,02% |
| PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (NEPTUN - FIZAN) | 528 361 | 528 361 | 5,32% | 528 361 | 5,32% |

➤ Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

➤ Rada Nadzorcza Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

4. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

5. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu

lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

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

6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia zasadniczo zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Wyjątki od tej zasady określają przepisy KSH i postanowienia Statutu. Za głosy oddane uważa się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się. Zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenia odbywają w siedzibie Spółki, która mieści się w Kartoszynie lub w Warszawie albo Gdyni. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jest tajny. Przewodniczący kieruje obradami i uprawniony jest do interpretowania Regulaminu. Do obowiązków Przewodniczącego należy stwierdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał, czuwanie nad sprawnym i prawidłowym przebiegiem obrad, kierowanie pracą personelu pomocniczego, ścisłe przestrzeganie porządku obrad, udzielanie głosu i odbieranie go, ostateczne redagowanie treści uchwał i wniosków, zarządzanie głosowań i sposobu liczenia głosów, ogłaszanie treści powziętej uchwały i wyniku głosowań. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy oraz ma obowiązek przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych.

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

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

1) Zgodnie z postanowieniami Statutu do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- a. rozpatrzenie i zatwierdzenie bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania Zarządu za ubiegły rok obrotowy oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
- b. podejmowanie uchwał o podziale zysków lub pokryciu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku,
- c. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
- d. połączenie i przekształcenie Spółki,
- e. rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- f. emisja obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa,
- g. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,

- 2) Prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy:
- a. wyborach Członków Rady Nadzorczej i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem,
 - b. głosowaniu o pociągnięcie do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób,
 - c. w sprawach osobistych,
 - d. na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.
8. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany w ramach współpracy z renomowanym biurem rachunkowym jako jeden z kluczowych elementów zgodności z normami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

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

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

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

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

9. Zasady zmiany Statutu Spółki

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

10. Polityka różnorodności

Ze względu na rozmiar i model prowadzonej działalności (działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, natomiast Spółka świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy) Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności. Korporacja Budowlana Dom S.A. nie posiada odrębnego dokumentu zawierającego opis stosowanej polityki różnorodności w odniesieniu do organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących Spółkę. Zgodnie ze Statutem Spółki kluczowe decyzje kadrowe w odniesieniu do władz Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie oraz Rada Nadzorcza. Przy wyborze zarówno władz Spółki, jak i kluczowych pracowników, dąży się do zapewnienia wszechstronności i różnorodności, szczególnie w zakresie płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Kluczowym i decydującym aspektem przy wyborze, pozostają zawsze wiedza merytoryczna oraz wysokie kwalifikacje do pełnienia określonej funkcji. Informacje dotyczące danych osób zasiadających w organach Spółki są publikowane w stosownych raportach bieżących informujących o wyborze organów oraz na stronie internetowej Spółki. Stosowane kryteria są klarowne i zmierzają do zapewnienia jednakowych szans rozwoju zawodowego wśród zatrudnianych osób. Stwarzanie równych szans do rozwoju zawodowego i awansu, a także dobór najlepiej wykwalifikowanej kadry kierowniczej Spółki, jest podstawą zarządzania różnorodnością w Spółce.

IV. Oświadczenie na temat informacji niefinansowych

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

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

W dniu 26.06.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (Zastawca – Spółka zależna od KB Dom SA w 100%) zawarła z Polnord SA z siedzibą w Gdyni (Zastawnik) umowę pożyczki, na mocy której Zastawnik udzieli Zastawcy pożyczki w kwocie głównej 2 600 000,00 zł, oprocentowanej 6% w skali roku (dalej „Pożyczka”). Jako zabezpieczenie wiarygodności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow.

W sytuacji realizacji opisanych Umów udział ww. akcjonariuszy w akcjonariacie KB DOM SA ulegnie zmianie.

VI. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

VII. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

a) Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Spółki

Zarząd Spółki oświadcza, iż przedstawione poniżej zestawienia finansowo - księgowo są elementem jednostkowego sprawozdania finansowego Korporacji Budowlanej Dom S.A. za rok 2019:

| Wyszczególnienie | od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. | od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. | Dynamika w % |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| | Kwota w tys. zł | Kwota w tys. zł | <u>2019</u> 2018 |
| I. Przychody | 6 | 491 | (98,72%) |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 6 | 491 | (98,72%) |
| II. Koszt własny sprzedaży | | 117 | (100,00%) |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | | 117 | (100,00%) |
| III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 6 | 374 | (98,32%) |
| Koszty ogólnego zarządu | 312 | 1 054 | (70,41%) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 12 | 17 | (30,67%) |
| Pozostałe koszty operacyjne | 87 | 372 | (76,61%) |
| IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | (381) | (1 035) | 63,20% |
| Przychody finansowe | 19 | 107 | (82,67%) |
| Koszty finansowe | 839 | 20 993 | (96,00%) |
| V. Zysk (strata) brutto | (1 202) | (21 921) | 94,52% |
| Podatek dochodowy | | | |
| VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | (1 202) | (21 921) | 94,52% |
| VII. Zysk (strata) netto za okres | (1 202) | (21 921) | 94,52% |
| VIII. Inne całkowite dochody | | | |
| IX. Całkowity dochód za okres | (1 202) | (21 921) | 94,52% |
| Zysk za okres przypadający na: | | | |
| - Właścicieli jednostki dominującej | (1 202) | (21 921) | 94,52% |
| Całkowity dochód przypadający na: | | | |
| - Właścicieli jednostki dominującej | (1 202) | (21 921) | 94,52% |

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję | (0,12) | (2,21) | 94,52% |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję | (0,12) | (2,21) | 94,52% |

| Wyszczególnienie | 31.12.2019 r. | | 31.12.2018 r. | | Dynamika w % |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | Kwota w tys. zł | Struktura w % | Kwota w tys. zł | Struktura w % | 2019 2018 |
| AKTYWA | | | | | |
| I. Aktywa trwałe (długoterminowe) | 7 946 | 97,41% | 7 959 | 96,71% | (0,16%) |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 4 | 0,05% | 7 | 0,08% | (44,44%) |
| Inwestycje w jednostkach podporządkowanych | 7 942 | 97,37% | 7 952 | 96,62% | (0,13%) |
| Aktywa finansowe | | | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | | | |
| II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) | 211 | 2,59% | 271 | 3,29% | (22,19%) |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 127 | 1,56% | 132 | 1,60% | (3,82%) |
| Inne aktywa finansowe | 21 | 0,26% | 21 | 0,26% | (0,00%) |
| Bieżące aktywa podatkowe | 43 | 0,53% | 116 | 1,41% | (62,73%) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 20 | 0,24% | 3 | 0,03% | 693,01% |
| Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia | | | | | |
| AKTYWA RAZEM | 8 157 | 100,00% | 8 230 | 100,00% | (0,89%) |
| PASYWA | | | | | |
| I. Kapitał własny razem | (7 541) | (92,44%) | (6 339) | (77,02%) | (18,96%) |
| Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej | (7 541) | (92,44%) | (6 339) | (77,02%) | (18,96%) |
| Kapitał podstawowy | 39 707 | 486,78% | 39 707 | 482,45% | |
| Akcje własne | (1 457) | (17,86%) | (1 457) | (17,70%) | |
| Kapitał zapasowy i rezerwy | | | 49 228 | 598,12% | (100,00%) |
| Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte | (44 589) | (546,62%) | (71 896) | (873,54%) | 37,98% |
| Niepodzielony wynik finansowy | (1 202) | (14,73%) | (21 921) | (266,34%) | 94,52% |
| II. Zobowiązania długoterminowe | | | | | |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 15 698 | 192,44% | 14 569 | 177,02% | 7,75% |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 469 | 5,74% | 372 | 4,52% | 25,86% |
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 15 228 | 186,68% | 14 172 | 172,19% | 7,45% |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków | 1 | 0,01% | 25 | 0,30% | (95,37%) |
| Krótkoterminowe rezerwy | | | | | |
| PASYWA RAZEM | 8 157 | 100,00% | 8 230 | 100,00% | (0,89%) |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | (0,76) | (0,01%) | (0,64) | (0,01%) | 0,19 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | (0,76) | (0,01%) | (0,64) | (0,01%) | 0,19 |

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. natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym aktywem Spółki są udziały w Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Na dzień 31.12.2019 r. Zarząd zdecydował o pozostawieniu wartości udziałów w KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji na tym samym poziomie jak na dzień 31.12.2018 r. 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. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego w 2018 roku wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

b) Przewidywany rozwój jednostki

Złożony w dniu 26 czerwca 2019 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o wycofanie, złożonego w dniu 18 maja 2018r wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki stanowił przesłankę do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłoszenia jej upadłości.

Niemniej jednak należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w stosunku do której w dniu 30 listopada 2018 r. zostało otwarte postępowanie sanacyjne.

Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności i będzie miał kluczowe znaczenie w sytuacji jednostki w kolejnych okresach.

c) Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa jednostki

Sytuacja finansowa Spółki w kolejnych okresach sprawozdawczych jest w dużej mierze zależna od sytuacji Korporacji Budowlanej DOM Sp. z o. o. w restrukturyzacji, a w szczególności od przeprowadzenia skutecznej restrukturyzacji.

W dniu 26 czerwca 2019 r. Zarządu KB DOM S.A. o wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki i podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłoszenia jej upadłości.

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

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. natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych. Głównym aktywem Spółki są udziały w Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w związku z czym głównym czynnikiem mającym wpływ na wyniki Spółki będzie wartość udziałów w jednostce zależnej. 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. Fakt akceptacji przez wierzycieli planu restrukturyzacji będzie miał wpływ na wartość udziałów KB DOM Sp. z o.o. oraz na przyszłe wyniki finansowe spółki.

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

Na moment sporządzania sprawozdania Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi żadnej umowy.

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

Informacje dotyczące wartości wynagrodzeń znajdują się w nocie 29 Sprawozdania Finansowego Spółki za 2019 rok.

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

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

XII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

a) Ryzyko związane z celami strategicznymi

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki i Grupy zostaną osiągnięte. Jest to przede wszystkim związane z opisaną wyżej sytuacją KB Dom Sp. z o. o. w restrukturyzacji, a w szczególności z otwartym postępowaniem sanacyjnym.

b) Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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

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

c) Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

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

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim Spółka prowadzi działalność

a) Ryzyko związane z podatkami

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

b) Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

c) Ryzyko skutków koronawirusa – COVID19

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Na chwilę obecną trudno w sposób jednoznaczny wpływ epidemii na sytuację Spółki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków.

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

Spółka narażona jest przede wszystkim na ryzyko płynności. W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A.. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie wierzycieli Spółki w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłoszenia jej upadłości.

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie ryzyk.

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

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

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

W prezentowanym okresie 100 % przychodów z tytułu świadczonych usług realizowanych było na terenie Polski i związane było ze świadczeniem usług na rzecz podmiotów z Grupy. Jedynym odbiorcą Spółki była spółka w 100% zależna KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. Sprzedaż na rzecz tej spółki wyniosła 6 tys. zł.

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

W okresie sprawozdawczym spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. nie prowadziła działalności operacyjnej związanej z produkcją i sprzedażą towarów. Uzyskane przychody w roku 2019 r. pochodziły ze świadczenia usług na rzecz podmiotów z Grupy.

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

Działalność biznesowa Grupy skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., w związku z tym, informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki szerzej opisano w skonsolidowanym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom.

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

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

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

W 2019 roku Spółka ani jednostka od niego zależna nie zawierały z podmiotami powiązanimi transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

- XVIII. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

Otrzymane kredyty i pożyczki.

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Spółkę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 r. wynosi 15 228 tys. zł. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r. (stan 14 172 tys. zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych wzrosła o 1.056 tys. zł, z czego kwota 235 tys. zł to kwota pożyczki otrzymana od Polnord S.A. (135 tys. zł dot. umowy pożyczki z dnia 21.11.2018 r. a 100 tys. zł dot. umowy pożyczki z dnia 19.09.2019), a kwota 821 tys. zł to naliczone w okresie 12 miesięcy 2019 roku odsetki od umów pożyczek.

W dniu 18 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od spółki zależnej KB DOM SP. z o.o., wezwanie do zapłaty kwoty 11 306 106,06 PLN, wynikającej z zawartych pomiędzy stronami umów pożyczek. Wszystkie pożyczki udzielone przez KB DOM Sp. z o.o. były na dzień 31 grudnia 2019 roku wymagalne i ich saldo wynosiło 11.912 tys. złotych. Pożyczki do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały spłacone.

W dniu 28 lutego 2019 r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej Cogilco Polonia sp. z o.o. wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 2.617.582,95 PLN 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 ich doręczenia. Obie pożyczki były na dzień 31 grudnia 2019 roku wymagalne i ich saldo wynosiło 2.759 tys. złotych. Pożyczki do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały spłacone.

W dniu 21.11.2018 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarł z Polnord S.A. umowę pożyczki, na mocy której Pożyczkodawca udzielił pożyczki w łącznej wysokości 420 000,00 zł, oprocentowanej WIBOR 3M powiększone o marżę w skali roku. Jako zabezpieczenie wierzycelności o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000). Na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 453 tys. złotych. Cała pożyczka została wykorzystana.

W dniu 19.09.2019 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarł z Polnord S.A. umowę pożyczki, na mocy której Pożyczkodawca udzielił pożyczki w łącznej wysokości 205 000,00 zł, oprocentowanej WIBOR 3M powiększone o marżę w skali roku. Jako zabezpieczenie wierzycelności o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 7 800). Na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 102 tys. złotych. Wykorzystano 100 tys. zł pożyczki.

Spółka nie posiada kredytów.

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 | | | |
| Razem | 10 435 | 4 793 | | | | |

Wykaz pożyczek na dzień 31.12.2018 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 | 3 303 | PLN | 8% | 18.05.2018 | weksel in blanco |
| Cogilco Polonia Sp. z o.o. | 1 938 | 666 | PLN | 8% | 7 dni od daty wypowiedzenia | weksel in blanco |
| Polnord S.A. | 285 | 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 | 9 | 0 | PLN | | | |
| Razem | 10 201 | 3 971 | | | | |

Udzielone kredyty i pożyczki

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 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 367 tys. złotych.

W 2019 roku Spółka nie udzielała pożyczek.

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

| Dłużnik | Stan należności | Przychody finansowe | Stan należności | Przychody finansowe |
|------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| | 31.12.2019 r. | | 31.12.2018 r. | |
| KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. | | 19 | | 21 |
| KB DOM Sp. z o.o. | 21 | | 21 | 21 |
| Pozostałe | | | | |
| Razem | 21 | 19 | 21 | 42 |

XIX. Udzielone i otrzymane poręczenia

1. W związku z zawarciem przez spółkę zależną Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. Umowy kredytu odnawialnego z limitem w wysokości 6 000 tys. zł Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 22.07.2016 r. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 6 000 tys. zł (dalej: Umowa Poręczenia). W związku z zawarciem w dniu 17.01.2017 r. przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. aneksu zwiększającego limit kredytu do wysokości 8 000 tys. zł. również został zawarty aneks do Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.
2. W dniu 26.06.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (Zastawca) zawarł z Polnord SA z siedzibą w Gdyni (Zastawnik) umowę pożyczki, na mocy której Zastawnik udzieli Zastawcy pożyczki w kwocie głównej 2 600 000,00 zł, oprocentowanej 6% w skali roku (dalej „Pożyczka”). Jako zabezpieczenie 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 Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Włodzimira Czumakow.
3. W dniu 10 kwietnia 2017 roku Spółka zawarła z Budokrusz S.A. z siedzibą w Odrano Woli umowę poręczenia, które to poręczenie obejmowało zobowiązania przyszłe Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o. o. wynikające z umowy na dostawę betonu z dnia 10 kwietnia 2017 roku. Poręczenie zostało ograniczone do kwoty 1 000 000 zł (słownie: jeden milion złotych).
4. Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000) zawarta w dniu 21 listopada 2018 roku pomiędzy Polnord S.A. (Zastawnik) oraz Korporacja Budowlana Dom S.A. (Zastawca). Umowa jest zabezpieczeniem wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 21 listopada 2018 roku.
5. 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.

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

XX. Wykorzystanie przez emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2019 roku Spółka nie przeprowadzała emisji akcji.

- XXI. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

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

W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A.. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie wierzycieli Spółki w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłoszenia jej upadłości.

- XXII. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Z uwagi na obecną sytuację, Spółka w ostatnim okresie nie realizowała inwestycji i nie planuje istotnych zamierzeń inwestycyjnych.

- XXIII. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych.

- XXIV. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnych okresów

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. natomiast Korporacja Budowlana Dom S.A. świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy, ponosząc jednocześnie dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem na Giełdzie Papierów Wartościowych. Głównym aktywem Spółki są udziały w Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w związku z czym głównym czynnikiem mającym wpływ na wyniki Spółki będzie wartość udziałów w jednostce zależnej. 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. Fakt akceptacji przez wierzycieli planu restrukturyzacji oraz jego kształt będzie miał wpływ na wartość udziałów KB DOM Sp. z o.o. oraz na przyszłe wyniki finansowe spółki.

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

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

- XXVI. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta

Sytuacja finansowa Spółki w kolejnych okresach sprawozdawczych jest w dużej mierze zależna od sytuacji Korporacji Budowlanej DOM Sp. z o. o. w restrukturyzacji, a w szczególności od przeprowadzenia skutecznej restrukturyzacji.

W dniu 26 czerwca 2019 r. Zarządu KB DOM S.A. o wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki i podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłoszenia jej upadłości. Rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki będzie miało kluczowe znaczenie dla przedsiębiorstwa emitenta.

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

W 2019 roku nie zaszły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową w porównaniu z rokiem ubiegłym

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

Na dzień 31.12.2019 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.

Ponadto w 2019 roku miały miejsce następujące zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki:

W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2019r., Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy umorzył postępowanie o ogłoszenie upadłości Spółki.

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

Wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji Spółki zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.

XXX. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2019 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019 wynosi 30 tys. zł, z czego 16 tys. zł za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i 14 tys. złotych za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

Sprawozdania finansowe za rok 2018 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 rok wynosi 30 tys. zł, z czego 14 tys. zł za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i 16 tys. złotych za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:

Prezes Zarządu

Jan Zajączkowski

Dokument podpisany elektronicznie