

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r.
sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Spis treści

I.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
II.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
III.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
IV.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
V.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	9
1.	Informacje ogólne	9
a)	Podstawowe dane Spółki dominującej:	9
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej według Europejskiej Klasyfikacji Działalności	9
2.	Skład Grupy Kapitałowej	9
3.	Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	10
a)	Rada Nadzorcza	10
b)	Zarząd	11
4.	Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego	11
5.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
a)	Profesjonalny osąd	12
b)	Ważne oszacowania i założenia	12
c)	Szacunki	12
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	13
e)	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	13
6.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	14
7.	Oświadczenie o zgodności	15
8.	Zmiany wynikające ze zmian MSSF	15
a)	Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2018	15
b)	Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	15
c)	Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)	16
9.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	17
10.	Wybrane dane finansowe	18
11.	Sezonowość działalności	18
12.	Segmenty działalności	18
a)	Dane za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	19
b)	Dane za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	20
13.	Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	20
14.	Korekta błędów	20
15.	Istotne zasady rachunkowości	20
15.1.	Zasady konsolidacji	20
15.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	21
15.3.	Aktywa niematerialne	22
15.4.	Utrata wartości aktywów	22
15.5.	Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe	23
15.6.	Utrata wartości aktywów finansowych	23
15.7.	Zapasy	24
15.8.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24
15.9.	Środki pieniężne	25
15.10.	Rozliczenia międzyokresowe	25

15.11.	Kapitał podstawowy	25
15.12.	Rezerwy na zobowiązania	25
15.13.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26
15.14.	Leasingi	26
15.15.	Przychody ze sprzedaży	27
15.16.	Kontrakty długoterminowe	27
15.17.	Podatek odroczony	28
15.18.	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe	29
15.19.	Zysk netto na akcje	29
15.20.	Wartość firmy	29
VI.	Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania	29
1.	Przychody i koszty	30
a)	Przychody ze sprzedaży produktów	30
b)	Koszt własny sprzedaży	30
c)	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	30
d)	Pozostałe przychody operacyjne	31
e)	Pozostałe koszty operacyjne	31
f)	Przychody finansowe	32
g)	Koszty finansowe	32
h)	Koszty świadczeń pracowniczych	32
2.	Podatek dochodowy	33
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego	33
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody	33
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans	34
3.	Zysk (strata) na jedną akcję	35
4.	Dywidendy wypłacone	35
5.	Wartość firmy	35
6.	Rzeczowe aktywa trwałe	37
a)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	37
b)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	38
7.	Nieruchomości inwestycyjne	39
8.	Zapasy	40
a)	Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela	40
b)	Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy	40
9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
10.	Inne aktywa finansowe	41
11.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
12.	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	42
13.	Kapitał podstawowy	42
a)	Wartość nominalna akcji	42
b)	Prawa akcjonariuszy	42
c)	Skład akcjonariatu	42
14.	Akcje własne	43
15.	Kapitał zapasowy i rezerwowy	43
16.	Wartość księgowa na jedną akcję	43
17.	Rezerwy	44

a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	44
b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	44
18. Świadczenia pracownicze.....	44
a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	44
b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	45
c) Płatności na bazie akcji.....	45
19. Długoterminowe zobowiązania handlowe	45
20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe.....	45
21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	45
22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	46
23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków.....	47
24. Ocena płynności finansowej.....	47
25. Zobowiązania i aktywa warunkowe	48
26. Zobowiązania inwestycyjne.....	48
27. Udzielone i otrzymane poręczenia	48
28. Sprawy sądowe	49
29. Informacje o podmiotach powiązanych	51
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	51
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.	52
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018 r.	52
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017 r.	52
30. Znaczący akcjonariusz	52
31. Podmioty powiązane osobowo	52
32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu.....	53
33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	53
34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej.....	53
35. Instrumenty finansowe	53
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r.	53
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2017 r.	53
c) Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów:	54
d) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych.....	54
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	55
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	55
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym.....	56
c) Zarządzanie ryzykiem płynności.....	58
d) Ryzyko zmiany cen.....	59
37. Struktura zatrudnienia	59
38. Wynagrodzenie audytora.....	60
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	60

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
I. Przychody	VI.1.a)	39 466	120 110
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		39 170	119 911
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		297	199
II. Koszt własny sprzedaży	VI.1.b)	33 894	153 722
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		33 623	153 562
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		271	159
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 572	(33 612)
Koszty sprzedaży		404	1 407
Koszty ogólnego zarządu		4 068	6 696
Pozostałe przychody operacyjne	VI.1.c)	2 646	6 960
Pozostałe koszty operacyjne	VI.1.d)	2 292	13 046
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		1 454	(47 800)
Przychody finansowe	VI.1.e)	211	1 016
Koszty finansowe	VI.1.f)	27 504	56 714
V. Zysk (strata) brutto		(25 839)	(103 498)
Podatek dochodowy	VI.2.	(178)	(1 081)
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(25 661)	(102 418)
VII. Zysk (Strata) netto za okres		(25 661)	(102 418)
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		(25 661)	(102 418)
Zysk za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(25 661)	(102 418)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(25 661)	(102 418)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(2,59)	(10,32)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(2,59)	(10,32)

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2018	31.12.2017 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		25 546	47 910
Wartość firmy	VI.5.	7 942	28 091
Inne wartości niematerialne		33	54
Rzeczowe aktywa trwałe	VI.6.	15 739	17 976
Nieruchomości inwestycyjne	VI.7.	885	885
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych			
Aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		942	764
Pozostałe aktywa trwałe		4	141
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		16 270	31 202
Zapasy	VI.8.	1 312	1 592
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.9.	8 779	28 456
Inne aktywa finansowe	VI.10.		
Bieżące aktywa podatkowe		1 600	1 076
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.11.	4 579	79
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	VI.12.		
AKTYWA RAZEM		41 816	79 112
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		(39 122)	(16 832)
Kapitał podstawowy	VI.13.	39 707	39 707
Akcje własne	VI.14.	(2 204)	(5 576)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.15.	49 240	49 240
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(100 204)	2 214
Niepodzielony wynik finansowy		(25 661)	(102 418)
II. Zobowiązania długoterminowe		5 747	8 945
Rezerwy	VI.17.	18	18
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	VI.20.	632	1 515
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	VI.19.	5 097	7 412
III. Zobowiązania krótkoterminowe		75 190	86 999
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.21.	53 165	68 774
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.22.	16 397	15 877
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI.23.	3 218	1 421
Krótkoterminowe rezerwy	VI.17.	2 070	385
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		339	542
PASYWA RAZEM		41 816	79 112
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(3,94)	(1,70)
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(3,94)	(1,70)

III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2018 r.	39 707	(5 576)	49 240	(100 204)	(16 832)
Wynik roku				(25 661)	(25 661)
Całkowite dochody ogółem				(25 661)	(25 661)
Obniżenie kapitału zakładowego					
Nabycie akcji własnych		3 371			3 371
Na dzień 31.12.2018 r.	39 707	(2 204)	49 240	(125 865)	(39 122)

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2017 r.	158 830	(1 457)	13	(69 681)	87 705
Wynik roku				(102 418)	(102 418)
Całkowite dochody ogółem				(102 418)	(102 418)
Obniżenie kapitału zakładowego	(119 122)		52 093	67 029	
Pokrycie wyniku lat ubiegłych z kapitału zapasowego			(2 865)	2 865	
Nabycie akcji własnych		(4 119)		2 000	(2 119)
Na dzień 31.12.2017 r.	39 707	(5 576)	49 240	(100 204)	(16 832)

IV. Skonsolidowane sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	(25 839)	(103 498)
II. Korekty razem:	31 756	92 754
Amortyzacja	1 478	1 416
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 525	406
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(76)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(38)	(1 521)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	19 152	13 295
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	280	569
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(15 970)	14 502
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	136	8 957
Zmiana stanu rezerw	1 685	(49)
Podatek dochodowy zapłacony		
Inne korekty	23 508	55 254
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 918	(10 745)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	282	2 303
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	282	2 303
Odsetki otrzymane		
Inne wpływy		
II. Wydatki	53	862
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	53	640
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Udzielenie pożyczek		222
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	229	1 441
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	285	10 248
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	285	10 248
II. Wydatki	1 931	910
Spłaty kredytów i pożyczek	1 278	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	564	628
Zapłacone odsetki	89	282
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 646)	9 338
D. Przepływy pieniężne netto, razem	4 500	34
F. Środki pieniężne na początek okresu	79	44
G. Środki pieniężne na koniec okresu	4 579	79

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2018	31.12.2017 r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	1 576	79
Lokaty krótkoterminowe	3 003	
Razem	4 579	79

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 31.12.2018 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.

Zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania z badania nie zostało wydane.

a) Podstawowe dane Spółki dominującej:

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
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	0000024482

b) Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej 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 S.A.

Czas trwania Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2018 r. jest nieoznaczony.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.12.2018 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. w restrukturyzacji	Kartoszyño	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyño	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBD Prwefabrykacja 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.

** zmiana nazwy z KBDI Sp. z o.o. na KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. zarejestrowana w dniu 17.02.2018

W analizowanym okresie 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r. skład Grupy Kapitałowej nie uległ zmianie.

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 01.01.2018 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Dariusz Krawczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pani Agnieszka Bernabiuk - Perkowska – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Ireneusz Arczewski – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Dorota Zdrojewska – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Rafał Kos – Członek Rady Nadzorczej

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2018 r.:

- W dniu 21 sierpnia 2018 roku Pan Dariusz Krawczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 21 sierpnia 2018r. Pan Dariusz Krawczyk nie podał przyczyn rezygnacji. Oświadczenie o rezygnacji zostało złożone we wszystkich spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, w których Pan Dariusz Krawczyk pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- W dniu 24 sierpnia 2018 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Rafała Kos z dnia 22 sierpnia 2018r. o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. Pan Rafał Kos nie podał przyczyn rezygnacji.
- W dniu 18 września 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby: Pana Karola Banaś oraz Pana Macieja Szulca.
- W dniu 4 października 2018 r. Spółka pozyskała informację od Pana Ireneusza Arczewskiego o jego rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 5 października 2018r. Pan Ireneusz Arczewski nie podał przyczyn rezygnacji.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej z dniem 06.11.2018 r. Pana Jarosława Kołcun.
- W dniu 7 grudnia 2018 r. Spółka otrzymała oświadczenie od Pani Doroty Zdrojewskiej o jej rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 7 grudnia 2018r.

➤ Na dzień 31.12.2018 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 po dniu bilansowym.:

- 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 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

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

- Na dzień 01.01.2018 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jerzy Kamiński - Prezes Zarządu

- Zmiany w składzie Zarządu w 2018 r.:

- W dniu 01.02.2018 r. Pan Jerzy Kamiński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 01.02.2018r. powołała do Zarządu Spółki Pana Jarosława Steckiego na okres 3 lat, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od dnia 01.02.2018r.
- W dniu 19.03.2018r wpłynęła do Członków Rady Nadzorczej Spółki rezygnacja Pana Jarosława Steckiego z funkcji Prezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 19.03.2018r.
- Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.03.2018r. powołała, z dniem 29.03.2018r. do składu Zarządu Spółki Pana Grzegorza Dobrowolskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki

- Na dzień 31.12.2018 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Grzegorz Dobrowolski - Prezes Zarządu

- Zmiany w składzie Zarządu po dniu bilansowym.:

- 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 Zajązkowskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki obecnej kadencji.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Jan Zajązkowski - Prezes Zarządu

4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30.04.2019 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 Skonsolidowanym sprawozdaniu, 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 Skonsolidowanego sprawozdania.

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. Na dzień bilansowy Spółka Dominująca Korporacja Budowlana Dom S.A. jest powodem oraz pozwanym w kilku postępowaniach sądowych. Wpływ tych postępowań został uwzględniony w niniejszym Skonsolidowanym sprawozdaniu przez utworzenie odpowiednich rezerw. Sporządzając Skonsolidowane sprawozdanie Spółka każdorazowo bada szanse i ryzyka związane w prowadzonych postępowaniach sądowych i stosownie do rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Zawsze jednak istnieje ryzyko, iż sąd wyda wyrok odmienny od przewidywań spółek i utworzone rezerwy okażą się niewystarczające lub niewspółmiernie wysokie w stosunku do rzeczywistych wyników postępowań.

c) Szacunki

Grupa 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.9.)

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. Grupa 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.

Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Noty nr VI.17., VI.28.)

Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwanym w postępowaniach sądowych. Sporządzając Skonsolidowane sprawozdanie, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi 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

Na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r., zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów. Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. - według stanu na 31 grudnia 2017 roku. W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, 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.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

Zarząd KB DOM Sp. z o.o. zlecił również sporządzenie na dzień 31.12.2017 r. wyceny nieruchomości należących do spółki zależnej. W wyniku dokonanej wyceny Zarząd KB DOM Sp. z o.o. zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość środków trwałych należących do spółki zależnej w wysokości 1.559 tys. złotych. Odpis został zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za 2017 rok.

W 2018 roku, zgodnie z MSSF Grupa 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 z poszczególnych tytułów opisano w notach objaśniających poniżej.

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

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.

Złożenie ww. wniosków było następstwem dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych oraz otrzymana w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacja o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego.

Ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego (utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych), Zarząd KB DOM Sp. z o.o. był zobowiązany do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jednak celem nadrzędnym Zarządu jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.

Następnie w marcu.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów.

Konsekwencją powyższych zdarzeń było utworzenie rezerw na przyszłe straty w wysokości 14 434 tys. złotych. W rozliczeniu przychodów ze sprzedaży Zarząd Spółki uwzględnił również kary umowne za odstąpienie przez kontrahentów od podpisanych umów w łącznej wysokości 20 665 tys. złotych oraz kary za opóźnienia w łącznej wysokości 3 271 tys. złotych. Utworzone rezerwy oraz uwzględnienie możliwych do naliczenia kar spowodowało, że strata brutto na sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo w sprawozdaniu za 2017 rok wyniosła 34 047 tys. złotych.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów według stanu na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018

W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. - według stanu na 31 grudnia 2017 roku. W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

W związku z powyższym Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok.

Ponadto, 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.

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

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

6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane wg. wartości godziwej. Skonsolidowane sprawozdanie jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości.

Przestanką do sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości był złożony w dniu 18 maja 2018 r. przez Zarząd Spółki do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. (spółki dominującej) z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.

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 nadzorcy sądowego.

Oceniając sytuację finansową Grupy Kapitałowej należy mieć na uwadze, iż działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (dalej: KB DOM Sp. z o.o.). 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.

Złożenie ww. wniosków było następstwem dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych oraz otrzymana w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacja o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego.

W marcu 2018 roku Zarząd KB DOM Sp. z o.o. otrzymał wypowiedzenie umów kredytowych zawartych z ING Bank Śląski S.A. oraz oświadczenia kontrahentów o odstąpieniu od umów dotyczących segmentu Generalne Wykonawstwo, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów.

Dnia 12 lipca 2018r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego w osobie Pana Janusza Łepkowskiego.

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 20 lutego 2019 r. oraz 8 marca 2019 r. Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. otrzymał wystawione na Spółkę przez spółki z Grupy Kapitałowej Polnord noty obciążeniowe na łączną kwotę 10.656.930 zł. Przedmiotowe noty obciążeniowe zostały uznane przez KB DOM jako niezasadne.

Jednak w przypadku stwierdzenia ich zasadności istnieje duże prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM Sp. z o.o..

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej. Pomimo tego Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności przez KB DOM Sp. z o.o.

Szczegółowy opis sytuacji zawarto w nocie nr VI. 24.

7. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych 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 2018

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” – Klasyfikacja i wycena transakcji płatności w formie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Uwzględnienie zmian wprowadzonych przez MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016) – Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przenoszenie nieruchomości inwestycyjnych do innych grup aktywów (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i ujęcie zaliczek” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy w analizowanym okresie kończącym się dnia 31.12.2018 r.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – Wcześniejsze spłaty z ujemną kompensatą (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w rozliczeniach podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Doprecyzowanie zakresu stosowania standardu dla długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

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

c) **Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE):

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Kontrakty ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń (obowiązują w odniesieniu od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Ocena wdrożenia nowych standardów

Standard MSSF 9 oraz MSSF 15 nie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, zatem nie dokonano korekty przejściowej na dzień 1 stycznia 2018 roku. Nie dokonywano również innych zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard MSSF 9 usuwa obecnie występujące w MSR 39 kategorie instrumentów finansowych i klasyfikuje instrumenty jako wyceniane w wartości godziwej (przez wynik finansowy bądź przez pozostałe dochody całkowite) lub jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Grupa zastosowała MSSF 9 Instrumenty finansowe od dnia wejścia w życie standardu tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku, bez przekształcania danych porównawczych na 31 grudnia 2017 roku.

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów

finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Zasady rachunkowości w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów i zobowiązań zostały opisane w nocie 15.5 oraz 15.6.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante. Zasady rachunkowości w zakresie utraty wartości aktywów finansowych zostały przedstawione w nocie 15.6.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka skorzystała z możliwości kontynuowania wymogów dotychczasowego standardu MSR 39 od 1 stycznia 2019 roku i nie wdrażania nowych wymogów MSSF 9 w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" oraz Objasnienia do MSSF 15

Standard MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami”, który zastępuje standardy MSR 18 i MSR 11, a także powiązane z nimi interpretacje, ustanawia i systematyzuje zasady ujęcia przychodów z kontraktów z klientami. Standard wprowadza między innymi jeden, pięciostopniowy model ujmowania przychodów, który będzie miał zastosowanie do wszystkich umów z klientami i będzie oparty o identyfikację odrębnych obowiązków świadczenia oraz alokację przychodów z transakcji do poszczególnych obowiązków świadczenia. Standard doprecyzowuje również zasady szacowania wynagrodzenia zmiennego, ustalania kiedy umowa zawiera czynnik finansowania oraz rozróżnia ujęcie obowiązków wykonania świadczenia wynikające z umowy jako spełnianych w czasie lub w określonym momencie.

Grupa postanowiła wdrożyć MSSF 15 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku jedynie do umów, które nie są zakończone na dzień pierwszego zastosowania. Zdaniem Grupy wszystkie umowy na dzień 31.12.2017 były zakończone.

Spółka skorzystała z praktycznych rozwiązań dozwolonych w świetle MSSF 15:

- w zakresie ujmowania wpływu istotnego elementu finansowania – przyrzeczona kwota wynagrodzenia nie jest korygowana o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy Grupa oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok;
- w stosunku do dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy – Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia, jeśli okres amortyzacji składnika aktywów, który w przeciwnym razie zostałby ujęty przez Spółkę, wynosi jeden rok lub krócej;
- w odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Ocena wpływu wdrożenia MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z dniem 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w MSSF 16 nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania nowego standardu do kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 nie zostaną przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Grupa skorzysta jednak z uproszczenia, dopuszczalnego w okresie przejściowym i nie dokona ponownej oceny, czy wcześniej sklasyfikowane umowy zawierają leasing. Wobec tego definicja leasingu zgodna z MSR 17 i KIMSF 4 będzie nadal obowiązywała w odniesieniu do umów leasingu, zawartych lub zmienionych przed 1 stycznia 2019 roku.

Grupa przeprowadziła analizę, której celem było wyselekcjonowanie umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów, będące własnością podmiotów trzecich. Każda zidentyfikowana umowa została poddana ocenie pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Na bazie przeprowadzonej oceny umów stwierdzono brak wpływu MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Grupa dokona stosownych zmian w polityce rachunkowości począwszy od sprawozdania finansowego rozpoczynającego się od 1 stycznia 2019 roku. Zostaną opracowane i wdrożone metodyki prawidłowej identyfikacji umów, które są leasingiem oraz zbierania danych niezbędnych do prawidłowego ujęcia księgowego takich transakcji.

9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną

i walutą prezentacji jednostki dominującej i spółek zależnych jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą Skonsolidowanego sprawozdania jest polski złoty (PLN).

➤ Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych na EURO:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017 r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,3000	4,1709
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	4,2669	4,2447
Kurs najwyższy w okresie	4,3616	4,3308
Kurs najniższy w okresie	4,1488	4,1709

10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	39 466	120 110	9 249	28 297
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 572	(33 612)	1 306	(7 919)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	1 454	(47 800)	341	(11 261)
Zysk (strata) brutto	(25 839)	(103 498)	(6 056)	(24 383)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(25 661)	(102 418)	(6 014)	(24 129)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(25 661)	(102 418)	(6 014)	(24 129)
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa trwałe	25 546	47 910	5 941	11 487
Aktywa obrotowe	16 270	31 202	3 784	7 481
Zobowiązania długoterminowe	5 747	8 945	1 337	2 145
Zobowiązania krótkoterminowe	75 190	86 999	17 486	20 859
Kapitał własny	(39 122)	(16 832)	(9 098)	(4 036)
Kapitał zakładowy	39 707	39 707	9 234	9 520
Aktywa/Pasywa razem	41 816	79 112	9 725	18 968

11. Sezonowość działalności

Sektor budownictwa, w którym działa Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom S.A. charakteryzuje zjawisko sezonowości sprzedaży. Największe przychody ze sprzedaży Grupa realizuje w okresie wiosna – jesień (tj. w szczycie sezonu budowlanego), natomiast niższe przychody Grupa uzyskuje w sezonie zimowym, kiedy w głównej mierze warunki atmosferyczne utrudniają wykonywanie prac. Zauważalne w ostatnich latach zmiany klimatyczne oraz rozwój technologiczny w sektorze budownictwa powodują, że wskazana powyżej sezonowość branży jest coraz mniej odczuwalna.

12. Segmenty działalności

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych. Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz aktywów poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z

transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w spółkach Grupy (Zarząd), który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Do każdego segmentu prowadzona jest odrębna ewidencja sprzedaży, kosztu własnego oraz przypisane są aktywa bezpośrednio związane z danym segmentem. Wynikiem segmentu jest wynik na poziomie zysku (straty) brutto ze sprzedaży. Jednocześnie Grupa informuje, że nie sporządza informacji na temat przepływu środków pieniężnych w poszczególnych segmentach działalności.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski świadcząc usługi Generalnego Wykonawcy i Inwestora Zastępczego oraz produkując i sprzedając prefabrykowane elementy betonowe.

Grupa Korporacja Budowlana Dom wyodrębnia następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacja elementów betonowych.

W zakresie segmentu generalnego wykonawstwa Grupa osiągała przychody w związku z realizacją projektów budowlanych (przede wszystkim osiedli mieszkaniowych) na zlecenie Klientów. Segment prefabrykacji betonowej generował przychody z tytułu sprzedaży gotowych (prefabrykowanych) elementów betonowych (produkty standardowe jak i realizowane zgodnie z indywidualnymi zamówieniami Klientów).

W 2018 roku przychody segmentu generalnego wykonawstwa na terenie Polski zostały wypracowane z tytułu usług świadczonych w przeważającej części na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Polnord S.A., będącego akcjonariuszem spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. Łącznie przychody z Grupy Polnord wyniosły 19 656 tys. złotych co stanowi 66 % przychodów ogółem dot. segmentu.

W marcu 2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów, dla których świadczone były usługi Generalnego Wykonawstwa o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów. Konsekwencją powyższych zdarzeń było utworzenie na dzień 31.12.2017 roku rezerw na przyszłe straty w wysokości 14 434 tys. złotych. W rozliczeniu przychodów ze sprzedaży za 2017 rok Zarząd Spółki uwzględnił również kary umowne za odstąpienie przez kontrahentów od podpisanych umów w łącznej wysokości 20 665 tys. złotych oraz kary za opóźnienia w łącznej wysokości 3 271 tys. złotych. Utworzone rezerwy oraz uwzględnienie możliwych do naliczenia kar spowodowało, że strata brutto na sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo za 2017 rok wyniosła 34 047 tys. złotych.

W związku z odstąpieniem od umów przez kontrahentów, dla których świadczone były usługi Generalnego Wykonawstwa począwszy od drugiego kwartału 2018 roku Grupa działała przede wszystkim w segmencie prefabrykacji.

Inne rodzaje działalności, które miałyby znaczący wpływ na sytuację finansową i zostałyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym w analizowanym okresie nie wystąpiły.

Głównymi odbiorcami (klienci, dla których sprzedaż przekroczyła wartość 10% przychodów) usług świadczonych przez Grupę Korporacja Budowlana Dom w okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. były następujące podmioty :

- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. – 10 845 tys. zł
- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. – 5 760 tys. zł
- Napollo 5 Sp. z o.o. – 4 219 tys. zł.

➤ Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

a) Dane za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo	Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Kraj		
Przychody segmentu przed wyłączeniami	29 442	8 629	1 395	39 466

Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.	29 442	8 629	1 395	39 466
Wynik segmentu	4 740	98	735	5 572
Amortyzacja wg segmentu	78	973	428	1 478
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	4 817	1 070	1 163	7 051

Dane na dzień 31.12.2018 r.

Aktywa segmentu	5 609	24 948	11 259	41 816
Nakłady inwestycyjne segmentu		46	8	53

b) Dane za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Kraj	Kraj		
Przychody segmentu przed wyłączeniami	108 597	10 003		1 510	120 110
Sprzedaż między podmiotami Grupy					
Przychody segmentu ogółem	108 597	10 003		1 510	120 110
Przychody międzysegmentowe	(690)	690			
Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.	107 907	10 693		1 510	120 110
Wynik segmentu	(34 047)	52		383	(33 612)
Amortyzacja wg segmentu	74	922		420	1 416
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	(33 974)	974		804	(32 196)
Dane na dzień 31.12.2017 r.					
Aktywa segmentu	29 589	44 525		4 999	79 112
Nakłady inwestycyjne segmentu	9	180		451	640

13. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

14. Korekta błędów

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca korekta błędów.

15. Istotne zasady rachunkowości

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

15.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Korporacji Budowlanej Dom S.A. i jej jednostek zależnych za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r. oraz zawiera dane porównawcze sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2017 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami Grupy zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba

że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Spółka z tytułu swojego zaangażowania w inną jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Sprawowanie władzy może również mieć miejsce w sytuacji, gdy jednostka dominująca nie posiada ponad połowy liczby głosów w jednostce zależnej.

15.2. 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.

Grupa 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. 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 zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

15.6. 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.

15.7. Zapasy

Zapasy są to aktywa, które są przeznaczone 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.

15.8. 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.

15.9. 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.

15.10. 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.

Należne przychody z kontraktów wynikają z rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. W przypadku, gdy księgową wartość przychodu rozpoznanego na danym kontrakcie budowlanym przewyższa kwotę zafakturowanych przychodów, różnica ta jest księgowana w pozycji „Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów”.

Niewykonane prace zafakturowane są związane z rozliczeniami kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. W przypadku gdy, księgową wartość przychodu rozpoznanego na danym kontrakcie budowlanym jest niższa niż kwota zafakturowanych przychodów, różnica wykazywana jest w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

15.11. Kapitał podstawowy

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

15.12. 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.

Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych tworzone są jedynie w Spółkach, w których powyższy obowiązek wynika z obowiązujących przepisów prawa, funkcjonującego zakładowego systemu wynagradzania, zbiorowego układu pracy lub innych umów zawartych z pracownikami.

Kwotę rezerwy na odprawy emerytalne ustala się za pomocą metod prognozowanych uprawnień jednostkowych. Rezerwy na odprawy emerytalne wyliczane są na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na koniec każdego okresu sprawozdawczego na podstawie faktycznej ilości dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie oraz powiększona o ilość dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich.

15.13. 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.

15.14. 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 nieznaczne.

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.

15.15. 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.

15.16. Kontrakty długoterminowe

Grupa jest stroną kontraktów długoterminowych, które mają charakter umów o usługę budowlaną, czyli umów, których przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne pod względem projektowym, technologicznym lub ze względu na ich funkcję użytkową czy ostateczne przeznaczenie lub sposób użytkowania.

Umowy o usługę budowlaną mogą być formułowane na dwa sposoby:

- Umowa w cenach stałych jest to umowa o usługę budowlaną, w której wykonawca zgadza się na stałą cenę lub na stałą stawkę umowną za wybudowaną jednostkę produkcji; w niektórych przypadkach umowa może zawierać klauzulę umożliwiającą podniesienie ceny.
- Umowa koszt plus jest to umowa o usługę budowlaną, na podstawie której wykonawcy są zwracane określone koszty, powiększone o ustalony procent tych kosztów lub o stałą opłatę.

Przychody i koszty związane z umową o usługę budowlaną ujmuje się jako przychody i koszty odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na koniec okresu sprawozdawczego. Zgodnie z metodą stopnia zaawansowania przychody z umowy są ujmowane w zyskach lub stratach, jako przychody w tym okresie, w którym wykonane zostały odpowiednie prace wynikające z umowy o usługę budowlaną. Koszty umowy są ujmowane w zyskach lub stratach jako koszty tego okresu,

w którym wykonane zostały prace, do których koszty te się odnoszą. Jednak każda przewidywana nadwyżka łącznych kosztów umowy nad łącznymi przychodami z tytułu umowy jest ujmowana w pełnej wartości jako koszt w okresie, kiedy została zidentyfikowana.

Aktualizacje wyceny kontraktów według metody stopnia zaawansowania przeprowadzane są z częstotliwością kwartalną.

Stan zaawansowania realizacji umowy określa się poprzez ustalenie proporcji kosztów umowy poniesionych z tytułu prac wykonanych do danego momentu w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy wynikających z aktualnego globalnego budżetu kosztów. Uwzględniane są jedynie te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac.

Przykładem kosztów umowy, których nie należy w tym celu uwzględniać, są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce realizacji projektu lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas budowy - za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy oraz
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Manager projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług, przewidywany całkowity koszt jej wykonania, lub wynik umowy nie może być na koniec okresu sprawozdawczego ustalony w sposób wiarygodny, to:

- przychody powinny być ujęte wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne,
- koszty umowy powinny być ujęte jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Natomiast bez względu na zastosowany sposób ustalania przychodów na wynik finansowy jednostki wpływają przewidywane straty związane z wykonaniem usługi objętej umową.

15.17. 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.

15.18. 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.

15.19. Zysk netto na akcje

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

15.20. Wartość firmy

Wartość firmy oznacza przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej początkowo wycenia się w wartości nadwyżki a) nad b):

a) sumy:

- przekazanej zapłaty wycenianej zgodnie z MSSF 3, który generalnie wymaga wyceny według wartości godziwych na dzień przejęcia;
- kwoty niekontrolującego udziału w jednostce przejmowanej ujmowanego zgodnie z MSSF 3 oraz
- w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, wartości godziwej na dzień przejęcia należącego poprzednio do jednostki przejmującej udziału kapitałowego w jednostce przejmowanej.

b) kwoty netto na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań wycenianych zgodnie z MSSF 3.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie, zaś w przypadku, gdy zaistniały zdarzenia bądź zaszyły zmiany wskazujące na ewentualną utratę wartości jej wartości bilansowej należy taki test wykonać odpowiednio częściej. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne lub grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.

VI. Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania

Poniższe noty zawierają te informacje i dane dotyczące Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A., które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy a nie zostały zamieszczone w Skonsolidowanym sprawozdaniu 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	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	39 466	120 110
- przychody kraj	39 466	120 110
- przychody z zagranicy		

Przychody netto ze sprzedaży	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	39 466	120 110
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	39 170	119 911
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	297	199

Różnica w wysokości przychodów za 2018 i 2017 rok była spowodowana tym, iż w 2018 roku Grupa działała przede wszystkim w segmencie prefabrykacji elementów betonowych. Zostało to spowodowane tym, iż nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., dokonał rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych, a następnie KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów. Powyższe wydarzenia spowodowały konieczność złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, a następnie skoncentrowanie działalności w segmencie prefabrykatów betonowych.

b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Amortyzacja	1 478	1 416
Zużycie materiałów i energii	5 193	11 856
Usługi obce	18 004	121 280
Podatki i opłaty	508	585
Wynagrodzenia	4 703	6 857
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	963	1 509
Pozostałe koszty rodzajowe	7 320	19 476
Koszty według rodzaju, razem	38 169	162 979
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	55	(53)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	130	1 261
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	404	1 407
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	4 068	6 696
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	33 623	153 562
Wartość sprzedanych materiałów	271	159
Koszt własny sprzedaży	33 893	153 722

c) Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2017 roku dokonano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o ustalone możliwe warunki sprzedaży oraz posiadane operaty szacunkowe. Kwota aktualizacji wyniosła 84 tys. złotych. W 2018 roku nie dokonywano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

d) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:	2 234	2 728
- rozwiązanie rezerw	2 204	1 868
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	30	542
- odwrócenie odpisu aktualizującego		318
Pozostałe, w tym:	411	4 232
- utworzenie odpisu aktualizującego karę umowną	69	1 387
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		461
- kary umowne	6 403	
- utworzenie odpisu aktualizującego karę umowną	(6 399)	
- inne	337	2 383
Pozostałe przychody operacyjne, razem	2 646	6 960

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku w pozycji kary umowne zaprezentowano wystawioną notę obciążającą na rzecz spółki Europlan Sp. z o.o. Z uwagi na fakt iż oszacowano iż z uwagi na sprawę sądową istnieje ryzyko poniesienia straty kredytowej na powstałej należności i postanowiono o dokonaniu odpisu aktualizującego w pełnej wysokości, co w konsekwencji spowodowało iż naliczenie kary nie miało wpływu na pozostałe przychody operacyjne.

Na dzień 31.12.2017 r. główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych stanowią spisane zobowiązania wobec Nowy Fund z tytułu przedawnionych pożyczek w wysokości 1.057 tys. zł oraz innych zobowiązań z tytułu dostaw i usług w wysokości 321 tys. zł.

Na dzień 31.12.2017 r. w pozycji rozwiązanie rezerw znajdują się: rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w wysokości 716 tys. złotych, oraz aktualizacja odpisu dotyczącego należności od spółki „Europejska Dolina 2” Sp. z o.o. w wysokości 1.042 tys. złotych. Oba odpisy zostały utworzone w 2016 roku i opisane w nocie dot. pozostałych kosztów operacyjnych.

e) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	1 447	12 900
Inne koszty operacyjne, w tym:	845	146
- koszty sądowe i egzekucyjne	267	13
- kary		4
- koszty likwidacji zdarzeń losowych	129	
- kasacja majątku obrotowego	123	269
- inne	327	(139)
Pozostałe koszty operacyjne, razem	2 292	13 046

Na dzień 31.12.2017 roku utworzone przez Grupę odpisy aktualizujące w wysokości 10 160 tys. złotych, dotyczyły przeterminowanych należności związanych z bieżącą działalnością operacyjną spółki KB DOM Sp. z o.o.

Powołany w dniu 1 lutego 2018 r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. zlecił również sporządzenie według stanu na dzień 31.12.2017 r. wyceny nieruchomości należących do Spółki. W wyniku dokonanej wyceny Zarząd Spółki zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość środków trwałych należących do spółki zależnej w wysokości 1.559 tys. zł.

f) Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Odsetki	14	121
Różnice kursowe		78
Inne	197	817
Przychody finansowe, razem	211	1 016

g) Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Odsetki, w tym	3 603	350
- od kredytów i pożyczek	1 615	344
- pozostałe odsetki	1 988	5
Różnice kursowe	21	364
Inne, w tym:	23 880	56 000
- utworzone odpisy i rezerwy		1 383
- odpis wartości firmy	20 149	53 341
- dyskonto kaucji	275	470
- wycena akcji	3 371	733
- pozostałe	85	73
Koszty finansowe, razem	27 504	56 714

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów według stanu na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018.

W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. - według stanu na 31 grudnia 2017 roku. W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, 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.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok. W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

Zarówno w 2018 roku, jaki i w 2017 roku Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

h) Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
Wynagrodzenia	4 703	6 857
Narzuty na wynagrodzenia	963	1 509
Razem	5 665	8 366

2. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2018 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2017 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Rachunek zysków i strat:		
Odroczony podatek dochodowy	(178)	(1 081)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(178)	(1 081)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(178)	(1 081)

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 31.12.2018 r. i okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(25 839)	(103 498)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(25 839)	(103 498)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(4 909)	(19 665)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Niejęte straty podatkowe	907	1 287
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	7 876	17 130
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(3 874)	1 248
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	(178)	(1 081)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(178)	(1 081)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(178)	(1 081)

b) Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody

Odroczony podatek dochodowy – Rachunek zysków i strat	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe		(7)
Naliczone odsetki od pożyczek	16	(551)
Wycena robót długoterminowych – zmniejszenie w księgach podatkowych	(414)	243
Rozliczenie leasingu	175	62

Amortyzacja podatkowa	50	(128)
Inne	(52)	(52)
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(225)	(432)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami	359	(30)
Naliczone odsetki od pożyczek	32	14
Naliczone różnice kursowe	2	(8)
Niewypłacone wynagrodzenia	(28)	38
Niezapłacony ZUS	52	1
Wycena kontraktów deweloperskich	(727)	269
Niezapłacone opłaty licencyjne	184	()
Niezapłacone odsetki kontrahentów	337	
Niewypłacona delegacja		(1)
Niezapłacone odsetki od weksli	(36)	94
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	(33)	3
Rezerwa od wykonawstwa	16	175
Rezerwa na należności		(87)
Inne	(211)	317
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(7)	(84)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(61)	702
Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	(14)	53
Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(178)	(1 081)

c) Odroczonego podatek dochodowy – bilans

Odroczony podatek dochodowy – Bilans	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	21	5
Wycena robót długoterminowych – zmniejszenie w księgach podatkowych		414
Rozliczenie leasingu	283	108
Amortyzacja podatkowa	121	71
Inne	106	158
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	531	755
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od zobowiązań	359	
Naliczone odsetki od pożyczek	47	15
Naliczone różnice kursowe	2	
Niewypłacone wynagrodzenia	31	59
Niezapłacony ZUS	92	40
Wycena kontraktów deweloperskich		727
Niezapłacone odsetki od weksli	58	94
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	38	71
Rezerwa od wykonawstwa	191	175
Inne	114	325
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	34	34
Ø 2016	34	34
Odpis aktualizujący wartość zapasów	24	32
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 512	1 573

Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	39	53
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(942)	(764)

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 2018 oraz 2017 roku nie wystąpiły pozycje rozwadniające.

- Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku na jedną akcję:

Zysk (strata) na akcję	Od początku okresu do: (w tys. zł)	
	31.12.2018	31.12.2017 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(25 661)	(102 418)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(6 014)	(24 129)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(2,59)	(10,32)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,61)	(2,43)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(25 661)	(102 418)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(6 014)	(24 129)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(2,59)	(10,32)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,61)	(2,43)

4. Dywidendy wypłacone

W 2018 roku oraz w 2017 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

5. Wartość firmy

Wartość firmy	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Wartość firmy jednostek podporządkowanych:	7 942	28 091
Korporacja Budowlana Sp. z o.o.	7 942	28 091

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 31.12.2017 r. oraz 31.12.2018 r.

W tym celu Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w spółce zależnej - KB DOM sp. z o.o. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych, które będą generowane w ramach planowanej głównej działalności KB DOM sp. z o.o., czyli prefabrykacji, w okresie kolejnych 5 lat (od 2018 roku), przy zastosowaniu średniej stopy dyskontowej WACC w wysokości 8,9%. Prognoza została sporządzona stosownie do złożonego w 2018 roku przez KB DOM sp. z o.o. wniosku o sanację zakładającego, że dotychczasowe zobowiązania zostaną zamienione na kapitał spółki, w związku z czym stan wyjściowy prognozy nie uwzględniał aktualnych należności i zobowiązań – jedynie te, które powstaną przy prowadzeniu założonej działalności przy wykorzystaniu istniejących aktywów, bez dokonywania dodatkowych nakładów. W prognozie działalność spółki została ograniczona do działalności wytwórczej, bez uwzględnienia świadczenia usług budowlanych.

W wyniku dokonanej oceny wartość spółki wyliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na bazie danych ekonomicznych określonych w prognozie wyniosła 28 091 108 PLN.

Ponadto, 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 planie restrukturyzacyjnym, wyliczona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

W związku ze złożeniem przez KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości, Spółka podjęła decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość firmy w sprawozdaniu skonsolidowanym do wysokości z wyceny wynoszącej 28.091 tys. złotych. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 53.341 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2017 rok. W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2018 roku, Zarząd postanowił ustalić wartość firmy przy zastosowaniu wyceny aktywów sporządzonej metodą księgową, przy czym znaczący wpływ miał na to przedłużający się w KB DOM proces związany z prowadzonym postępowaniem sanacyjnym. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	2 690	14 379	6 668	2 648	635	27 019	209	27 228
Zwiększenia (z tytułu)			41	74	25	25	141	165
Zakup			41	74	25	25	141	165
Zmniejszenia (z tytułu)				1 235		1 235	141	1 376
Sprzedaż				1 235		1 235		1 235
Reklasyfikacja							141	141
Likwidacja								
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	2 690	14 379	6 708	1 486	659	25 922	210	26 132
Umorzenie na dzień 01.01.2018 r.	193	2 420	4 393	391	298	7 695	()	7 695
Amortyzacja za okres (z tytułu)	25	360	507	156	88	1 489		1 489
Umorzenie	25	360	507	511	88	1 489		1 489
Sprzedaż				(355)				
Umorzenie na dzień 31.12.2018 r.	218	2 780	4 899	547	385	8 829	()	8 829
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2018 r.		(1 559)				(1 559)		(1 559)
Zwiększenia stanu							(6)	(6)
Zmniejszenia stanu								
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2018 r.		(1 559)				(1 559)	(6)	(1 564)
Wartość netto na dzień 01.01.2018 r.	2 497	10 400	2 275	2 256	337	17 765	210	17 975
Wartość netto na dzień 31.12.2018 r.	2 472	10 040	1 809	939	274	15 535	204	15 739

b) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	Środki trwałe, razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	2 690	14 375	7 173	915	747	25 900	41	25 941
Zwiększenia (z tytułu)		4	459	1 882	39	2 384	189	2 573
Zakup		4	459	1 882	39	2 384	189	2 573
Zmniejszenia (z tytułu)			964	150	152	1 265	21	1 286
Sprzedaż			15	134		149		149
Likwidacja			949	16	151	1 116	21	1 137
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	2 690	14 379	6 668	2 648	635	27 019	209	27 228
Umorzenie na dzień 01.01.2017 r.	169	2 061	4 259	397	327	7 212		7 212
Amortyzacja za okres (z tytułu)	25	360	134	(5)	(29)	483	()	483
Umorzenie	25	360	783	96	112	1 376	()	1 375
Sprzedaż			(649)	(101)	(141)	(892)		(892)
Umorzenie na dzień 31.12.2017 r.	193	2 420	4 393	391	298	7 695	()	7 695
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2017 r.	(716)		(284)			(1 000)		(1 000)
Zwiększenia stanu	716		284			1 000		1 000
Zmniejszenia stanu		1 559				1 559		1 559
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2017 r.		(1 559)				(1 559)		(1 559)
Wartość netto na dzień 01.01.2017 r.	1 805	12 314	2 630	518	420	17 688	41	17 729
Wartość netto na dzień 31.12.2017 r.	2 497	10 400	2 275	2 256	337	17 765	210	17 975

Na dzień 31.12.2017 r. została sporządzona wycena nieruchomości należących do spółki zależnej. W wyniku dokonanej wyceny Zarząd KB DOM Sp. z o.o. zdecydował o dokonaniu w sprawozdaniu za 2017 rok odpisu aktualizującego wartość budynków należących do spółki zależnej w wysokości 1.558.671,87 zł.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.12.2018 r. i 31.12.2017 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 885 tys. zł. W 2017 roku dokonano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o ustalone możliwe warunki sprzedaży oraz posiadane operaty szacunkowe. Kwota aktualizacji wyniosła 84 tys. złotych.

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Bilans otwarcia	885	801
- grunty	885	801
Zwiększenia (zakup, reklasyfikacje)		
Zmniejszenia (sprzedaż)		
- grunty		
Aktualizacja wartości		84
Bilans zamknięcia	885	885
- grunty	885	885

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 13 tys. zł w 2018 roku i 19 tys. złotych w 2017 roku.

Nieruchomości inwestycyjne Grupy znajdują się na terenie Polski.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystanie aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania. Na dzień 31.12.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych pozostawiono na niezmienionym poziomie.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych według stanu na dzień 31.12.2017 r oraz 31.12.2018 r.:

Dane w tys. zł	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017 r.	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Nieruchomość A	80	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	28 - 46 (37)
			Współczynnik korygujący	0,98
Nieruchomość B	805	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	28 - 46 (37)
			Współczynnik korygujący	0,98

➤ Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się na podstawie raportów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Raporty te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

8. Zapasy

Zapasy	31.12.2018	31.12.2017 r.
Materiały	496	622
Półprodukty i produkty w toku		
Produkty gotowe	730	775
Towary	86	194
Zapasy, razem	1 312	1 592

Grupa szacuje, że zapasy zostaną sprzedane lub wykorzystane w procesie produkcji w okresie 12 miesięcy.

a) Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela

Zapasy	31.12.2018	31.12.2017 r.
Materiały	496	622
Wartość brutto	572	725
Odpis aktualizujący	76	103
Produkty gotowe:	730	775
Wartość brutto	782	831
Odpis aktualizujący	52	55
Towary	86	194
Wartość brutto	640	915
Odpis aktualizujący	553	721
Zapasy ogółem	1 312	1 592

b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy

Zapasy	31.12.2018	31.12.2017 r.
Wartość odpisu aktualizującego, na BO	879	722
Utworzenie		824
Wykorzystanie	168	667
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	682	879

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2018	31.12.2017 r.
Od jednostek powiązanych	111	13 286
- z tytułu dostaw i usług	111	13 286
Od pozostałych jednostek	8 179	13 371
- z tytułu dostaw i usług	8 154	13 058
- inne	25	312
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów		1 428
Inne rozliczenia międzyokresowe	489	371
Należności krótkoterminowe netto, razem	8 779	28 456
Odpisy aktualizujące wartość należności	22 957	16 950

Należności krótkoterminowe brutto, razem	31 736	45 406
---	---------------	---------------

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2018	31.12.2017 r.
Stan na początek okresu	16 950	14 678
Zwiększenia	7 846	9 660
- utworzenie rezerw	7 846	9 660
Zmniejszenia	1 840	7 387
- wykorzystanie rezerw	1 840	7 387
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	22 957	16 950

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

Opis celu i zasad zarządzania ryzykiem kredytowym w odniesieniu do należności został zawarty w nocie VI.37.

➤ **Wycena kontraktów długoterminowych**

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości przychody z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych rozpoznawane są zgodnie z MSR 11 i obejmują kwotę uzgodnioną początkowo w kontrakcie, wraz z odchyleniami w wykonaniu zakontraktowanych robót, roszczeniami oraz wypłatami premii motywacyjnych w stopniu, w jakim uzyskanie związanych z umową przychodów jest prawdopodobne, a ich rzetelna wycena możliwa. Koszty wykonania umowy obejmują koszty bezpośrednio związane z określoną umową, wydatki dające się zarachować na poczet ogólnych kosztów działalności związanej z wykonaniem umowy, wraz z innymi kosztami które w myśl warunków umowy można bezpośrednio przypisać do danego klienta. Przychody i koszty ujmuje się poprzez odniesienie do etapu zaawansowania robót wynikających z umowy (metodą procentowego zaawansowania realizacji umowy). W celu prawidłowej wyceny kontraktów długoterminowych Spółka wprowadziła i stosuje wieloetapowy proces tworzenia i akceptacji budżetów oraz ich kwartalnej aktualizacji umożliwiający nie tylko bieżącą kontrolę realizowanych projektów ale również analizę ewentualnych odchyień kosztów realizacji oraz realizowanych marż. W opisywany proces zaangażowane są zarówno osoby odpowiedzialne za bezpośredni nadzór nad realizacją poszczególnych inwestycji, pracownicy Działu Finansów i Księgowości, jak i Członkowie Zarządu.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje dotyczące realizowanych w 2018 r. kontraktów długoterminowych:

Projekt	Przychody	Koszty	Zaliczki	Kaucje zatrzymane
Generalne wykonawstwo				
Kraj	29 932	39 137	862	10 465
Razem	29 932	39 137	862	10 465

10. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez Grupę pożyczki, których wartość bilansowa, w wyniku dokonania odpisu aktualizującego należności z tytułu pożyczek udzielonych osobie fizycznej w pełnej wysokości na dzień 31.12.2018 roku oraz 31.12.2017 roku wynosiła 0 złotych.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	w zł	w zł
	31.12.2018	31.12.2017 r.
Środki pieniężne w banku	1 576	79
Lokaty krótkoterminowe	3 003	
Razem	4 579	79

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Środki pieniężne w banku	1 576	79
Lokaty krótkoterminowe	3 003	
Razem	4 579	79
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	4 579	79

12. Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Na dzień 31.12.2018 w bilansie Grupy Kapitałowej nie zidentyfikowano Aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia.

13. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. kapitał zakładowy Korporacji Budowlanej Dom S.A. 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. 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	31.12.2018 r.	31.12.2017 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
Kapitał podstawowy, razem	39 707	39 707

a) Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 4 złote i zostały w pełni opłacone.

b) Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

c) 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 2017	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2018	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	3 149 189	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%

14. 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.

W dniu 07.06.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. przejęła na własność od Pana Władimira Czumakow 690 215 akcji KB DOM S.A., na których był ustanowiony zastaw celem zabezpieczenia wynagrodzenia należnego za wykonanie robót budowlano-montażowych na kontrakcie. Przejęte akcje własne są prezentowane są jako akcje własne w kapitałach w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. nabyła w dniu 20 września 2017 roku łącznie 900.000 akcji Spółki na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych poza rynkiem regulowanym.

Cena nabycia akcji wyniosła 2,44 zł za jedną akcję, wartość nominalna jednej akcji wynosi 16,00 zł.

W wyniku nabycia przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o. o. akcji w 2017 roku, posiada ona łącznie na 1.590.215 akcji, stanowiących 16,02 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.590.215 głosów, co stanowi 16,02 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

15. Kapitał zapasowy i rezerwy

Na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. kapitał zapasowy wynosił 49 240 tys. zł, a kapitał rezerwowy 0 zł.

Kapitał zapasowy i rezerwy	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Kapitał zapasowy	49 240	49 240
Kapitał rezerwowy		
Kapitał zapasowy i rezerwy, razem	49 240	49 240

16. Wartość księgową na jedną akcję

Wartość księgową na akcję w jednostce dominującej	w tys. zł	
	31.12.2018	31.12.2017 r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	-39 122	-16 832
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	-9 098	-4 036
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-3,94	-1,70
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-0,92	-0,41
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	-39 122	-16 832
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	-9 098	-4 036
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-3,94	-1,70
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-0,92	-0,41

*Wartość księgową 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. 9. Dodatkowych informacji i objaśnień.

17. Rezerwy

a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na zobowiązania	Ogółem
Na dzień 01.01.2018 r.	18	358	27	403
Utworzone w ciągu roku obrotowego			1 887	1 887
Wykorzystane		175	27	202
Na dzień 31.12.2018 r.	18	183	1 887	2 088
Krótkoterminowe		183	1 887	2 070
Długoterminowe	18			18

b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na zobowiązania	Ogółem
Na dzień 01.01.2017 r.	18	341	92	452
Utworzone w ciągu roku obrotowego		16	27	43
Wykorzystane				
Rozwiązanie			92	92
Korekta prezentacyjna (-)				
Na dzień 31.12.2017 r.	18	358	27	403
Krótkoterminowe		358	27	385
Długoterminowe	18			18

18. Świadczenia pracownicze

a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia określonego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Pracy oraz Regulaminu wynagrodzeń. W związku z tym Grupa tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotą tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

➤ Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	18	18
Utworzenie rezerwy		
Koszty wypłaconych świadczeń		
Na koniec okresu sprawozdawczego	18	18
Założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	3,60%	3,60%

Przewidywana nominalna stopa wzrostu wynagrodzeń z uwzględnieniem inflacji (%)	2,50%	2,50%
--	-------	-------

b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku 2018 Grupa nie ponosiła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

c) Płatności na bazie akcji

Grupa nie prowadzi programu akcji pracowniczych.

19. Długoterminowe zobowiązania handlowe

W pozycji tej zostały ujęte długoterminowe kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom usług budowlanych w kwocie 5 097 tys. zł.

20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozycja dotyczy długoterminowej części zobowiązania z tytułu leasingu zaciągniętego przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w kwocie 632 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 339 tys. zł.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	w zł	
	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	378	626
W okresie od 1 do 5 lat	670	1 640
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 048	2 266
Minus koszty finansowe	76	209
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	972	2 057
Wartość bieżąca opłat	w zł	
	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Wartość bieżąca opłat		
W okresie 1 roku	339	542
W okresie od 1 do 5 lat	632	1 515
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	972	2 057
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	972	2 057

21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2018	31.12.2017 r.
Z podmiotami powiązaniymi:	255	8 798
- z tytułu dostaw i usług	255	332
- inne		8 467
Z pozostałymi podmiotami	47 819	35 225

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	47 632	35 177
do 12 miesięcy	47 632	35 177
powyżej 12 miesięcy		
- inne	187	48
Zaliczki otrzymane na dostawy		
Z tytułu wynagrodzeń	327	416
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych	4 053	23 620
Inne	713	714
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	53 165	68 774

➤ 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 była rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach kwartalnych, a począwszy od 01.01.2017 r. (w wyniku zmian legislacyjnych w podatku VAT) spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. oraz KBD Budownictwo Sp. z o.o. i KBD Kruszywa Sp. z o.o., rozliczają podatek w okresach miesięcznych, a pozostałe podmioty z Grupy KB DOM rozliczają podatek w okresach kwartalnych.

22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Grupę Korporacja Budowlana Dom S.A. kredyty i pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 16.397 tys. zł.

W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2017 r. wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy wzrosła o 520 tys. zł i była wynikiem spłaty części kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A., uruchomienia pożyczki od Polnord S.A. oraz naliczenia odsetek od kredytu i od zawartych umów pożyczek z Polnord S.A.

W dniu 22.07.2016 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypadła na dzień 21.07.2017 r. W dniu 20.07.2017 Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła aneks do Umowy o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A., przedłużający termin spłaty do 21.07.2018 r. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła aneks przedłużający do Umowy Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.

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.

Pismem z października 2017 roku ING Bank Śląski S.A. stwierdził naruszenie postanowień umowy kredytu, w związku z czym wstrzymał wykup przez bank wierzycelności w drodze finansowania dostawców od dnia 21.10.2017 roku.

W dniu 27 lutego 2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała od ING Banku Śląskiego S.A. informację o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego wynikającej z umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000796/00 z dnia 22 lipca 2016 r. wraz z późniejszymi aneksami, z powodu zaistnienia przypadku naruszenia warunków ww. umowy, o czym KB DOM Sp. z o.o. został poinformowany odrębnym pismem.

W dniu 02.03.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała pisma z ING Banku Śląskiego S.A. stanowiące wypowiedzenie następujących umów kredytowych:

- umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000769/00 z 22 lipca 2016 r., oraz
 - umowy nr 891/2017/00001024/00 z 28 lipca 2017 r.
- Wypowiedzenie ww. umów nastąpiło z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.

Na dzień 31.12.2018 roku łączne zobowiązanie do Banku ING Bank Śląski S.A. wynosiło 13.279 tys. złotych.

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 udzielił 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 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. Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 2 851 tys. złotych.

W dniu 21.11.2018 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarł z Polnord SA 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 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 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 289 tys. złotych. Niewykorzystana kwota pożyczki wynosiła 135 tys. złotych

23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2018	31.12.2017 r.
a) z tytułu podatków:	2 210	922
Podatek VAT	2 128	797
Podatek dochodowy od osób fizycznych	83	125
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	726	496
c) z tytułu innych świadczeń	281	3
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	3 218	1 421

24. Ocena płynności finansowej

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

- Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (dalej: KB DOM Sp. z o.o.)
- W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył (data nadania przesyłki pocztowej) 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.
Złożenie ww. wniosków było następstwem:
 - Dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych.
 - Otrzymań w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacji o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego wynikającej z umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000796/00 z dnia 22 lipca 2016 r. wraz z późniejszymi aneksami, z powodu zaistnienia przypadku naruszenia warunków ww. umowy, o czym KB DOM Sp. z o.o. został poinformowany odrębnym pismem.

Ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego (utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych), Zarząd KB DOM Sp. z o.o. był zobowiązany do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jednak celem nadrzędnym Zarządu jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.
- W dniu 22.07.2016 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt odnawialny z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 6 000 tys. zł. W dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła Aneks do powyższej Umowy, zwiększający limit kredytowy do wysokości 8 000 tys. zł. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 21.07.2017 r.

W związku z zawarciem powyższej Umowy zmienionej Aneksem w dniu 17.01.2017 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł, co opisano w notce VI. 22 poniżej.

W dniu 02.03.2018 r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o, informację o wpłynięciu w dniu 2 marca 2018 r. do KB DOM Sp. z o.o. pism z ING Banku Śląskiego S.A. stanowiących wypowiedzenie następujących umów kredytowych:

- umowy wieloproduktowej nr 891/2016/00000769/00 z 22 lipca 2016 r., oraz
- umowy nr 891/2017/00001024/00 z 28 lipca 2017 r.

Wypowiedzenie ww. umów nastąpiło z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.

4. W marcu.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczenia kontrahentów o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów.
5. W dniu 9 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od do KB DOM SP. z o.o., informację o doręczeniu w dniu 9 maja 2018 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosku Pana Janusza Kowalczyk prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Kowalczyk - Materiały Budowlane Janusz Kowalczyk" o ogłoszenie upadłości do KB DOM SP. z o.o.. W związku ze złożonym wnioskiem, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018r. postanowił o połączeniu sprawy z wniosku wierzyciela Janusza Kowalczyk z wnioskiem dłużnika do KB DOM SP. z o.o. o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.
6. W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych.
7. 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.
8. 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.
9. W dniu 20 lutego 2019 r. oraz 8 marca 2019 r. Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. otrzymał wystawione na KB DOM przez spółki z Grupy Kapitałowej Polnord noty obciążeniowe na łączną kwotę 10.656.930 zł. Przedmiotowe noty obciążeniowe zostały uznane przez KB DOM jako niezasadne. Jednak w przypadku stwierdzenia ich zasadności istnieje duże prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM.

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej. Pomimo tego Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności przez KB DOM Sp. z o.o

25. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2018 r. w Grupie nie występują zobowiązania i aktywa warunkowe.

26. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

27. 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 Władimira 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.

28. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej toczą się postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których stroną byłaby KB DOM S.A. lub jej jednostka zależna. Łączna wartość toczących się spraw wynosi 9.066 tys. złotych, z czego kwotę 1.998 tys. złotych stanowią sprawy sądowe, w których spółki Grupy występuje w roli powoda, a kwotę 7.068 tys. złotych stanowią sprawy sądowe, w których spółki Grupy występuje w roli pozwanego. Postępowaniem o największej wartości, w której Spółka występuje w roli powoda jest pozew wniesiony w dniu 16 stycznia 2018 roku przez KB DOM Sp. z o.o. przeciwko BUDOMAL ESTATE SP. z o.o. sp. komandytowej o zapłatę kwoty 2.988 tys. złotych wynikającej z niezapłaconych przez dłużnika faktur. Dłużnik zaskarżył w marcu 2018 roku nakaz zapłaty do kwoty 1.144 tys. złotych. W związku z powyższym nakaz zapłaty wydany na rzecz KB Dom Sp. z o.o. uprawomocnił się w części – do kwoty 1.843 tys. złotych. Powyższa kwota była przedmiotem postępowania egzekucyjnego, które postanowieniem z dnia 10 września 2018 r. zostało zawieszona z uwagi na zabezpieczenie powództwa złożonego przez Budomal Estate sp. z o.o. przeciwko KD DOM Sp. z o.o. Postępowaniem o największej wartości, w której Spółka występuje w roli pozwanego jest pozew wniesiony przez FABET-KONSTRUKCJE Sp. z o.o. przeciwko KB DOM Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 2.997 tys. złotych wynikającej z niezapłaconych przez dłużnika faktur. Pozwanym solidarnie obok KB DOM Sp. z o.o. jest NAPOLLO 5 Sp. z o.o.. Sprawa jest w toku.

Ponadto w 2018 roku oraz po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki i jej spółek zależnych:

W dniu 27.02.2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o. - spółki zależnej, informację o złożeniu przez nią w dniu 27 lutego 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosku o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o..

Zarządzeniem z dnia 12 kwietnia 2018 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk Północ z siedzibą w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, postanowił o zwrocie wniosku KB DOM sp. z o.o. o otwarcie postępowania sanacyjnego, z uwagi na nie usunięcie przez podmiot zależny braków formalnych we wniosku. Zarządzeniem z dnia 28 maja 2018 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk Północ z siedzibą w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy uznał, iż wniosek dłużnika KB DOM sp. z o.o. o otwarcie postępowania sanacyjnego, po dołączeniu przez dłużnika pisma z dnia 21.05.2018r., spełnia wymogi formalne, a zatem przy uwzględnieniu wniosku dłużnika z dnia 21.05.2018r. o ponowne rozpoznanie, sprawie można nadać dalszy bieg.

W dniu 01.03.2018 r. Zarząd Spółki otrzymał dzisiaj od KB DOM Sp. z o.o. - spółki zależnej, informację o złożeniu przez KB DOM Sp. zo.o. w dniu 1 marca 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o., przestępstw określonych w art. 296 § 1 i 3 Kodeksu karnego w związku z działalnością KB DOM Sp. z o.o. prowadzoną na terenie Federacji Rosyjskiej, polegających na niedopełnieniu, wbrew przepisom ustawy i przyjętemu na siebie zobowiązaniu, ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o., co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów (w rozumieniu Kodeksu karnego) w majątku KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 21.03.2018r. przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki otrzymał informację od pełnomocnika - reprezentującego Członków Rady Nadzorczej Spółki oraz Członków Rady Nadzorczej spółki zależnej od Spółki tj. KB DOM Sp. z o.o. o złożeniu przez niego do Prokuratury zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o. oraz byłego członka zarządu Spółki, przestępstw określonych w art. 296 § 3 KK oraz art. 587§1 KSH w zw. z art. 12 KK w zw. z art. 296 §1 KK, polegających na niedopełnieniu, wbrew przepisom ustawy i przyjętemu na siebie zobowiązaniu, ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o., a także przedstawianiu Radzie Nadzorczej nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji finansowej Spółki i KB DOM Sp. z o.o. oraz możliwości ich restrukturyzacji, co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów (w rozumieniu KK) w majątku Spółki oraz KB DOM Sp. z o.o..

W dniu 26 kwietnia 2018 roku Zarząd otrzymał informację o złożeniu przez KB DOM SP. z o.o. w dniu 26 kwietnia 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu KB DOM Sp. z o.o., oraz byłego głównego księgowego KB DOM Sp. z o.o., przestępstw określonych w art. 296 §3 kodeksu karnego w zw. z art. 587 §1 kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 77 ustawy o rachunkowości w zw. z art. 11 §2 kodeksu karnego, w związku ze sprzedażą majątku, w tym środków trwałych KB DOM Sp. z o.o., co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów w rozumieniu Kodeksu karnego w majątku KB DOM Sp. z o.o..

W dniu 7 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od KB DOM SP. z o.o., informację o wpłynięciu w dniu 7 maja 2018 r. do KB DOM SP. z o.o., Postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ VI Wydział Gospodarczy z dnia 25 kwietnia 2018r. o zabezpieczeniu majątku KB DOM SP. z o.o. poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Brygidy Tamary Wasilewskiej posiadającej licencję nr 720. Ustanowienie przez Sąd tymczasowego nadzorca sądowego jest konsekwencją wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez KB DOM SP. z o.o.

W dniu 9 maja 2018 roku Zarząd otrzymał od do KB DOM SP. z o.o., informację o doręczeniu w dniu 9 maja 2018 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosku Pana Janusza Kowalczyk prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Kowalczyk - Materiały Budowlane Janusz Kowalczyk" o ogłoszenie upadłości do KB DOM SP. z o.o.. W związku ze złożonym wnioskiem, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018r. postanowił o połączeniu sprawy z wniosku wierzyciela Janusza Kowalczyk z wnioskiem dłużnika do KB DOM SP. z o.o.o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych. W dniu 13 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku Wydział VI Gospodarczy, wydał zarządzenie o zwrocie wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości. Powodem zwrotu wniosku było, w ocenie Sądu, niedopełnienie przez Emitenta w wyznaczonym terminie, wymogów formalnych związanych ze złożonym wnioskiem. Zarząd złożył na postanowienie zażalenie. Postanowieniem z dnia 30 października Sąd Odwoławczy postanowił przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 21 maja 2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o., zawiadomienie o wszczęciu śledztwa przez Prokuraturę Rejonową w Pucku, w związku ze złożonymi zawiadomieniami o możliwości popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu oraz głównego księgowego KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 08 czerwca 2018r. Zarząd Spółki otrzymał od KB DOM Sp. z o.o., zawiadomienie o wszczęciu śledztwa przez Prokuraturę Okręgową w Gdańsku, w związku ze złożonym zawiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstw przez niektórych byłych członków Zarządu KB DOM Sp. z o.o., w związku z działalnością KB DOM Sp. z o.o. prowadzoną na terenie Federacji Rosyjskiej, polegających na niedopełnieniu ciężących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem KB DOM Sp. z o.o.

W dniu 13 lipca 2018 r. Zarząd powziął wiadomość od KB DOM SP. z o.o., o wydanym dnia 12 lipca 2018r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, postanowieniu o zabezpieczeniu majątku KB DOM poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pana Janusza Łepkowskiego posiadającego licencję nr 304 . Ustanowienie przez Sąd tymczasowego nadzorca sądowego było konsekwencją złożonego przez KB DOM wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM SP. z o.o.

W dniu 13 sierpnia 2018r. p Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie w przedmiocie uchylecia Postanowienia z dnia 25 kwietnia 2018r. wydanego przez ten Sąd w przedmiocie zabezpieczenia

majątku dłużnika poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Brygidy Tamary Wasilewskiej, a także wstrzymania rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości do czasu wydania prawomocnego orzeczenia w sprawie wniosku restrukturyzacyjnego.

W dniu 10 października 2018 r. Zarząd Spółki otrzymał jako pokrzywdzony z Prokuratury Rejonowej Warszawa Mokotów w Warszawie, zawiadomienie o wszczęciu, na mocy postanowienia z dnia 2 października 2018r., śledztwa w związku ze złożonymi zawiadomieniami o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu Spółki.

W dniu 20 listopada 2018r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej KB DOM Sp. z o.o., informację o złożeniu przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach do Prokuratury Rejonowej Gdańsk Wrzeszcz w Gdańsku zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez niektórych byłych członków Zarządu KB DOM Sp. z o.o. Przedmiotowe zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa złożone przez Bank ING dotyczy następujących zarzutów:

- 1/uzyskania przez KB DOM Sp. z o.o. od Banku ING kredytu w oparciu o niepełne i nierzetelne dokumenty i oświadczenia oraz zatajenie istotnych dokumentów w celu uzyskania wsparcia finansowego tj. przestępstwa z art. 297 par. 1 kodeksu karnego;
- 2/ nie powiadomienia przez KB DOM Sp. z o.o. Banku ING, wbrew ciążącemu obowiązkowi, o powstaniu sytuacji mogącej mieć wpływ na wstrzymanie albo ograniczenie wysokości udzielonego kredytu tj. przestępstwa z art. 297 par.2 kodeksu karnego;
- 3/ udaremnienia lub uszczuplenia przez KB DOM zaspokojenia wierzyciela, Banku ING tj. przestępstwa z art. 300 par. 1 kodeksu karnego.

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 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.

29. Informacje o podmiotach powiązanych

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych (poza transakcją opisaną poniżej) i rozliczane w formie pieniężnej.

Na początku listopada 2017 roku przeprowadzono transakcję – datowaną na dzień 30 września 2017 roku - sprzedaży majątku, w tym środków trwałych, ze Spółki Korporacja Budowlana Dom Sp. z o. o. do Korporacji Budowlanej Dom S.A., KBD Prefabrykacja Sp. z o. o. oraz do Cogilco Polonia Sp. z o. o. po zawyżonych, nierynkowych cenach, za łączną kwotę 1 952 559,34 zł. Przeprowadzenie powyższej transakcji było przedmiotem złożenia przez KB Dom Sp. z o. o. zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

W 2018 roku na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego dokonano odstąpienia od części transakcji i dokonano korekty zobowiązań w wysokości brutto 540.582,43 zł. Korekta została dokonana ze skutkiem na dzień 31.12.2017 r. i nie miała wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Przychody ze sprzedaży		383	383
Razem		383	383
Koszty działalności operacyjnej	64		64
Koszty finansowe	2		2
Razem	66		66

b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Przychody ze sprzedaży		69 992	69 992
Razem		69 992	69 992
Koszty działalności operacyjnej	13	1 446	1 459
Koszty finansowe	74		74
Razem	87	1 446	1 533

c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2018 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Aktywa			
Należności z tytułu dostaw i usług		111	111
Razem aktywa		111	111
Pasywa			
Otrzymane pożyczki	287		287
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	255		255
Razem Pasywa	542		542

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2017 r.	Znaczący akcjonariusz	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Aktywa			
Należności z tytułu dostaw i usług		12 888	12 888
Razem aktywa		12 888	12 888
Pasywa			
Otrzymane pożyczki	2 674		2 674
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39	8 759	8 798
Razem Pasywa	2 713	8 759	11 472

30. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 31.12.2018 r. znaczącym akcjonariuszem Spółki była Spółka Polnord S.A.

31. Podmioty powiązane osobowo

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

32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2018 jak i 2017 nie udzielono pożyczek członkom Zarządu Spółki.

33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2018 jak i 2017 nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres	
	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	564	798
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	564	798
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.	10	97
Zarząd - Jednostki zależne	554	700
Rada Nadzorcza	311	435
	874	1 233

35. Instrumenty finansowe

a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2018 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 379			10 379
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 579			4 579
Aktywa finansowe ogółem	14 958			14 958
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56 383			56 383
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	16 736			16 736
Zobowiązania finansowe ogółem	73 120			73 120

b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2017 r.	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 344		2 112	28 456
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79			79
Aktywa finansowe ogółem	26 423		2 112	53 835
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		76 186		76 186

Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	15 877	15 877
Zobowiązania finansowe ogółem	92 063	92 063

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

w tys. zł				
Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	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	(3 589)			(3 589)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych	(21)			(21)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących				
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji		(3 371)		(3 371)
Ogółem	(3 610)	(3 371)		(6 981)

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek		121	(350)	(229)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			364	364
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(1)	(9 601)		(9 602)
Zyski /(straty) z tytułu wyceny				
Ogółem	(1)	(9 480)	14	(9 467)

d) 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 porównanie aktywów i zobowiązań finansowych wg MSR 39 oraz MSSF9:

Aktywa finansowe	Klasyfikacja wg MSR 39	Model biznesowy wg MSSF 9	Klasyfikacja wg MSSF 9
Należności handlowe	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe należności	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie

Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Utrzymywanie w celu realizacji umownych przepływów pieniężnych	Wycena w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	
Zobowiązania handlowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

W ramach analizy wpływu MSSF 9 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe dokonano oceny charakterystyki przepływów pieniężnych posiadanych aktywów finansowych, tj. udzielonych pożyczek, 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 Grupy, 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.

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

36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa 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 Grupie wprowadzono szereg procedur mających na celu minimalizowanie ryzyk w procesie podejmowania decyzji.

a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Poziom wskaźnika na dzień 31.12.2018 roku oraz 31.12.2017 roku jest następstwem złożonego w dniu 27.02.2018r. przez Zarząd KB DOM Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności przez KB DOM Sp. z o.o. oraz pozwoliłyby utrzymać wskaźnik dźwigni na prawidłowym poziomie.

Wyszczególnienie [w tys.]	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16 397	15 877
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	53 165	68 774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(4 579)	(79)
Zadłużenie netto	64 984	84 573
Kapitał własny	(39 122)	(16 832)
Kapitał i zadłużenie netto	25 862	67 741
Wskaźnik dźwigni (%)	251%	125%

b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Grupa poniesie straty. Grupa (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 Grupy na ryzyko kredytowe jest ograniczone.

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;

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności poprzez regularną analizę struktury wiekowej i terminowość spłat należności oraz sytuacji finansowo-majątkowej kontrahentów.

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Grupy, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

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

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 579	79
Należności z tytułu dostaw i usług	10 379	26 344
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	14 958	26 423

➤ Pożyczki udzielone

Umowy pożyczek zostały wyspecyfikowane w nocie VI.10. Grupa w roku 2017 dokonała analizy możliwości spłat należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych osobie fizycznej w wysokości 1 280 tys. zł. W 2018 roku. Spółki Grupy nie udzielały pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

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

➤ Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług mają terminy płatności zawierające się w przedziale od 14 do 45 dni.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczą głównie należności z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Poprzez bieżącą kontrolę należności z tytułu dostaw i usług zdaniem kierownictwa nie istnieje dodatkowe istotne ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym.

➤ Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2018 roku 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 01.01.2018	12 966	1 420	3 984
Utworzenie odpisów	11 438		
Wykorzystanie odpisów	1 840		3 500
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2018	22 564	1 420	484
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	30 830	1 420	996
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	8 266		513

Wyszczególnienie [w tys.]	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Pozostałe należności finansowe
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2017	9 520	18 047	4 618
Utworzenie odpisów	5 676	1 280	3 984
Rozwiązanie odpisów	960		4 618
Wykorzystanie odpisów	1 270	17 907	
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2017	12 966	1 420	3 984
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	39 572	1 420	6 096
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	26 606		2 112

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 31.12.2018			Stan na 31.12.2017		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
Należności nieprzeterminowane	1 269	1 059	210	31 003	8 774	22 230
Przeterminowane <30 dni	516		516	4 543	2 188	2 355
Przeterminowane 30-90 dni	317		317	3 171	1 412	1 759
Przeterminowane 90-180 dni	7 568	6 862	707	163		163
Przeterminowane 180-360 dni	6 535	3 929	2 607	137	92	45
Przeterminowane >360 dni	14 624	10 714	3 910	976	899	77
Należności przeterminowane, razem:	29 561	21 505	8 056	8 989	4 591	4 398
Należności z tytułu pożyczek						
Pozostałe należności	996	484	513	5 811	3 984	1 827
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem	31 827	23 048	8 779	45 803	17 348	28 455

W przypadku należności dot. dostaw i usług, które nie zostały objęte odpisem aktualizującym zarządy Spółek Grupy nie widzą ryzyka, że należności te nie zostaną spłacone. W przypadku podmiotów, w stosunku do których spółki z Grupy posiadają zarówno zobowiązania, jak i należności zarządy spółek nie wykluczają możliwości dokonywania kompensat rozrachunków.

c) Zarządzanie ryzykiem płynności

Zarządzanie ryzykiem płynności w spółkach Grupy 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 finansowania realizacji prowadzonych inwestycji oraz minimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

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. Złożenie ww. wniosków było następstwem: dokonania przez nowy Zarząd KB DOM Sp. z o.o., powołany w dniu 1 lutego 2018 r., rewizji budżetów kontraktów na generalne wykonawstwo robót budowlanych oraz otrzymania w dniu 27 lutego 2018 r. od ING Banku Śląskiego S.A. informacji o obniżeniu o 1.474 tys. PLN dostępnej kwoty limitu kredytowego. Ze względu na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego (utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych), Zarząd KB DOM Sp. z o.o. był zobowiązany do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jednak celem nadrzędnym Zarządu jest przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego. 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 02.03.2018 r. Zarząd KB DOM SP. z o.o. otrzymał pisma z ING Banku Śląskiego S.A. stanowiące wypowiedzenie umów kredytowych pomiędzy bankiem a spółką.

W marcu.2018 r. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała oświadczeni kontrahentów o odstąpieniu od umów, które łączyły ich z KB DOM Sp. z o.o.. Jednocześnie KB DOM Sp. z o.o. został wezwany do zapłaty kar umownych wynikających z podpisanych umów.

W dniu 18 maja 2018 r. (data nadania przesyłki pocztowej) Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM S.A. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych. W dniu 13 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku Wydział VI Gospodarczy, wydał zarządzenie o zwrocie wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości. Powodem zwrotu wniosku było, w ocenie Sądu, niedopełnienie przez Emitenta w wyznaczonym terminie, wymogów formalnych związanych ze złożonym wnioskiem. Zarząd złożył na postanowienie zażalenie. Postanowieniem z dnia 30 października Sąd Odwoławczy postanowił przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W związku z powyższymi zdarzeniami Zarządy Spółki identyfikuje ryzyko utraty płynności finansowej.

Obecnie Zarząd KB DOM SP. z o.o. razem z Zarządcą Sądowym przygotowuje plan restrukturyzacji, który będzie podlegał zatwierdzeniu przez Zgromadzeni Wierzycieli.

Akceptacja przez wierzycieli Planu Restrukturyzacji oraz skuteczna restrukturyzacja, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, jest sposobem na kontynuowanie działalności przez KB DOM SP. z o.o. oraz zminimalizowanie ryzyka utraty płynności finansowej w Grupie Kapitałowej.

Złożony w dniu 18 maja 2018 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o ogłoszenie upadłości stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu braku kontynuowania działalności gospodarczej. Pomimo tego akceptacja przez wierzycieli Planu Restrukturyzacji oraz skuteczna restrukturyzacja, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, jest sposobem na kontynuowanie działalności przez KB DOM SP. z o.o. oraz zminimalizowanie ryzyka utraty płynności finansowej w Grupie Kapitałowej.

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

➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	w zł			
	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Przeterminowane
Pożyczki	3 118			13 279
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 252		2 516	49 398
Pozostałe zobowiązania finansowe	29	58	253	
Razem	4 399	58	2 769	62 677

➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane
Pożyczki	2 682	13 195			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 160	25 734	17 545		10 336
Pozostałe zobowiązania finansowe	47	96	399		
Razem	17 889	39 024	17 944		10 336

➤ Zarządzanie ryzykiem rynkowym

Grupa narażona jest na ryzyko stóp procentowych oraz zmian kursów walut. Na dzień dzisiejszy ryzyko związane ze stopami procentowymi jest ograniczone (wartość zaciągniętych zobowiązań kredytowych i pożyczek oraz udzielonych pożyczek jest niewielka w stosunku do skali prowadzonej działalności, ponadto oprocentowane są one wg. stałej stopy procentowej). Odnośnie ograniczenia ryzyka zmiany kursu walut Grupa 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. Na dzień 31.12.2018 roku poziom aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych był na niskim poziomie (transakcje w Grupie Kapitałowej przeprowadzane są głównie w złotych), w związku z tym ryzyko związane ze zmianą kursów walut było ograniczone.

d) Ryzyko zmiany cen

Grupa KB DOM tak jak i inne podmioty funkcjonujące na rynku narażona jest na zmianę cen usług oraz materiałów. W celu minimalizacji tego ryzyka podejmuje działania w celu możliwie szybkiego zakontraktowania poszczególnych zakresów prac na prowadzonych inwestycjach oraz dostaw materiałów. Dodatkowo w zdecydowanej większości umów zawieranych przez Grupę z podwykonawcami wynagrodzenie ustalone jest w formie ryczałtu, w efekcie czego ryzyko zmian cen jest po stronie usługodawców/dostawców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Należy również mieć na uwadze, że w przypadku materiałów budowlanych zmiana cen jest częściowo neutralizowana poprzez dywersyfikację prowadzonej przez Grupę działalności (KB DOM jest zarówno nabywcą jak i sprzedającym materiały wykorzystywane w sektorze budowlanym).

37. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	31.12.2018	31.12.2017 r.
Zarząd	2	2
- Zarząd jednostki dominującej	1	2

Administracja	15	24
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	33	46
Generalne wykonawstwo	0	22
Pozostali pracownicy	8	9
Razem	59	104

38. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2017 oraz 2018 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Umowa na realizację usług atestacyjnych obejmujących przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018 została zawarta w dniu 12 września 2018r. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz 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.

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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 nadzorcy sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.

W dniu 20 lutego 2019 r. oraz 8 marca 2019 r. Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A. otrzymał wystawione na KB DOM przez spółki z Grupy Kapitałowej Polnord noty obciążeniowe na łączną kwotę 10.656.930 zł. Przedmiotowe noty obciążeniowe zostały uznane przez KB DOM jako niezasadne.

Jednak w przypadku stwierdzenia ich zasadności istnieje duże prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM.

W dniu 28 lutego 2019 r. Zarząd otrzymał od spółki zależnej Cogilco Polonia sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie _spółka z Grupy kapitałowej Spółki, 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 Emitent został zobowiązany do ich zapłaty w terminie 7 dni od ich doręczenia.

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

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.

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:

Prezes Zarządu Jan Zajączkowski Dokument podpisany elektronicznie

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Pochowska Dokument podpisany elektronicznie