

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.
sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Kartoszyo, 18 maja 2020 r.

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 sprawozdane 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	11
a)	Profesjonalny osąd.....	11
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	13
7.	Oświadczenie o zgodności	14
8.	Zmiany wynikające ze zmian MSSF	14
a)	Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019.....	14
b)	Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	14
c)	Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE)	15
9.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	16
10.	Wybrane dane finansowe	16
11.	Sezonowość działalności	17
12.	Segmenty działalności.....	17
a)	Dane za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.....	17
b)	Dane za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.....	18
13.	Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	18
14.	Korekta błęd	18
15.	Istotne zasady rachunkowości	18
15.1.	Zasady konsolidacji	18
15.2.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
15.3.	Aktywa niematerialne	20
15.4.	Utrata wartości aktywów	20
15.5.	Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe	21
15.6.	Utrata wartości aktywów finansowych	21
15.7.	Zapasy.....	22

15.8.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
15.9.	Środki pieniężne	23
15.10.	Rozliczenia międzyokresowe	23
15.11.	Kapitał podstawowy	23
15.12.	Rezerwy na zobowiązania	23
15.13.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24
15.14.	Leasingi	24
15.15.	Przychody ze sprzedaży	25
15.16.	Kontrakty długoterminowe	26
15.17.	Podatek odroczony	27
15.18.	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe	28
15.19.	Zysk netto na akcje	28
15.20.	Wartość firmy	28
VI.	Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania	28
1.	Przychody i koszty	28
a)	Przychody ze sprzedaży produktów	28
b)	Koszt własny sprzedaży	29
c)	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	29
d)	Pozostałe przychody operacyjne	29
e)	Pozostałe koszty operacyjne	30
f)	Przychody finansowe	30
g)	Koszty finansowe	30
h)	Koszty świadczeń pracowniczych	30
2.	Podatek dochodowy	31
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego	31
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody	31
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans	32
3.	Zysk (strata) na jedną akcję	33
4.	Dywidendy wypłacone	33
5.	Wartość firmy	33
6.	Rzeczowe aktywa trwałe	35
a)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	35
b)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	36
7.	Nieruchomości inwestycyjne	37
8.	Zapasy	37
9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38
10.	Inne aktywa finansowe	39
11.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
12.	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	39
13.	Kapitał podstawowy	39
a)	Wartość nominalna akcji	39
b)	Prawa akcjonariuszy	39
c)	Skład akcjonariatu	40
14.	Akcje własne	40

15. Kapitał zapasowy i rezerwy	40
16. Wartość księgowa na jedną akcję	40
17. Rezerwy	41
a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	41
b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	41
18. Świadczenia pracownicze.....	41
a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	41
b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	42
c) Płatności na bazie akcji	42
19. Długoterminowe zobowiązania handlowe.....	42
20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	42
21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	43
22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	43
23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	44
24. Ocena płynności finansowej	44
25. Zobowiązania i aktywa warunkowe	45
26. Zobowiązania inwestycyjne	45
27. Udzielone i otrzymane poręczenia	45
28. Sprawy sądowe	46
29. Informacje o podmiotach powiązanych	46
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	47
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.	47
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2019 r.	47
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018 r.	48
30. Znaczący akcjonariusz	48
31. Podmioty powiązane osobowo	48
32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	48
33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	48
34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	49
35. Instrumenty finansowe	49
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2019 r.	49
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r.	49
c) Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów:	50
d) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych.....	50
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	51
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	51
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym	51
c) Zarządzanie ryzykiem płynności	53
d) Ryzyko zmiany cen	55
37. Struktura zatrudnienia	55
38. Wynagrodzenie audytora.....	55
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	56

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
I. Przychody	VI.1.a)	12 661	39 466
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		12 154	39 170
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		507	297
II. Koszt własny sprzedaży	VI.1.b)	10 128	33 894
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		9 688	33 623
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		441	271
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 533	5 572
Koszty sprzedaży		552	404
Koszty ogólnego zarządu		3 234	4 068
Pozostałe przychody operacyjne	VI.1.c)	749	2 646
Pozostałe koszty operacyjne	VI.1.d)	852	2 292
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 356)	1 454
Przychody finansowe	VI.1.e)	111	211
Koszty finansowe	VI.1.f)	2 336	27 504
V. Zysk (strata) brutto		(3 581)	(25 839)
Podatek dochodowy	VI.2.	(44)	(178)
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(3 537)	(25 661)
VII. Zysk (strata) netto za okres		(3 537)	(25 661)
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		(3 537)	(25 661)
Zysk za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(3 537)	(25 661)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(3 537)	(25 661)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,36)	(2,59)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,36)	(2,59)

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2019	31.12.2018 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		24 541	25 546
Wartość firmy	VI.5.	7 942	7 942
Inne wartości niematerialne		37	33
Rzeczowe aktywa trwałe	VI.6.	14 704	15 739
Nieruchomości inwestycyjne	VI.7.	760	885
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych			
Aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		986	942
Pozostałe aktywa trwałe		112	4
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		15 571	16 270
Zapasy	VI.8.	1 097	1 312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.9.	8 478	8 779
Inne aktywa finansowe	VI.10.		
Bieżące aktywa podatkowe		905	1 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.11.	5 090	4 579
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	VI.12.		
AKTYWA RAZEM		40 112	41 816
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		(42 392)	(39 122)
Kapitał podstawowy	VI.13.	39 707	39 707
Akcje własne	VI.14.	(1 937)	(2 204)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.15.	13	49 240
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(76 637)	(100 204)
Niepodzielony wynik finansowy		(3 537)	(25 661)
II. Zobowiązania długoterminowe		4 247	5 747
Rezerwy	VI.17.	18	18
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	VI.19.	285	632
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	VI.18.	3 944	5 097
III. Zobowiązania krótkoterminowe		78 256	75 190
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.20.	53 953	53 165
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.21.	18 489	16 397
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI.22.	3 311	3 218
Krótkoterminowe rezerwy	VI.17.	2 157	2 070
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		347	339
PASYWA RAZEM		40 112	41 816
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(4,27)	(3,94)
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(4,27)	(3,94)

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 01.01.2019 r.	39 707	(2 204)	49 240	(125 865)	(39 122)
Wynik roku				(3 537)	(3 537)
Całkowite dochody ogółem				(3 537)	(3 537)
Pokrycie wyniku za 2017 rok z kapitału zapasowego			(49 228)	49 228	
Wycena akcji własnych		267			267
Na dzień 31.12.2019 r.	39 707	(1 937)	13	(80 174)	(42 392)

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)

IV. Skonsolidowane sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	(3 581)	(25 839)
II. Korekty razem:	4 267	31 756
Amortyzacja	1 076	1 478
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 855	1 525
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1	(38)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	996	19 152
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	215	280
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(271)	(15 970)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(108)	136
Zmiana stanu rezerw	87	1 685
Podatek dochodowy zapłacony		
Inne korekty	417	23 508
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	687	5 918
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	36	282
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	36	282
Odsetki otrzymane		
Inne wpływy		
II. Wydatki	106	53
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	106	53
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Udzielenie pożyczek		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(70)	229
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	235	285
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	235	285
II. Wydatki	340	1 931
Spłaty kredytów i pożyczek		1 278
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	340	564
Zapłacone odsetki		89
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(105)	(1 646)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	511	4 500
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 579	79
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 090	4 579

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2019	31.12.2018 r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	2 058	1 576
Lokaty krótkoterminowe	3 032	3 003
Razem	5 090	4 579

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 31.12.2019 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2018 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.

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

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 31.12.2019 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 w 2019 r.):

Lp.	Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Metoda konsolidacji	Wartość nominalna udziałów w tys. zł.	Procent posiadanego kapitału	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. ***	Kartoszyño	Pełna	25 102	100%	100%
2	Cogilco Polonia Sp. z o.o.*	Kartoszyño	Pełna	3 121	100%	100%
3	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%
4	KBD Budownictwo Sp. z o.o.**	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%
5	KBD Kruszywa Sp. z o.o. **	Kartoszyño	Pełna	5	100%	100%

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

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

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

W analizowanym okresie 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r. nastąpiły poniższe zmiany w powiązaniach kapitałowych Korporacja Budowlana Dom S.A. z innymi podmiotami:

W dniu 5 września 2019 roku Zarząd Spółki powziął informację, iż na mocy Postanowienia z dnia 12 sierpnia 2019 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółki KB DOM SA („Spółka Przejmująca”) ze spółkami zależnymi KBD Kruszywa sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie oraz KBD Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie (Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółek Przejmowanych w sposób określony w art. 515 § 1 KSH tj. bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w uwagi na fakt, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółek Przejmowanych.

W dniu 22 lipca 2019 r. Zarząd KBD Prefabrykacja złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości KBD Prefabrykacja Sp. z o.o. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego - utrata zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych. W dniu 5 września 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 2 września 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Marty Gabryelskiej-Mogielka posiadającej licencję nr 1317. Postanowieniem z dnia 29 listopada 2019r., Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy mocy art. 13 ust. 1 prawa upadłościowego, oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości spółki KBD Prefabrykacja sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie.

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 01.01.2019 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2019 r.:

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

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

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

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 01.01.2019 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Pan Grzegorz Dobrowolski - Prezes Zarządu

- Zmiany w składzie Zarządu w 2019 r.:

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

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

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu

4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 18.05.2020 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 prowadzonymi postępowaniami sądowymi 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 31.12.2018 r. oraz 31.12.2019 r., Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości aktywów.

W 2018 roku Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w KB DOM, przy uwzględnieniu metody księgowej (skorygowanych aktywów netto). Wartość przedsiębiorstwa Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., z uwzględnieniem założeń przyjętych w planie restrukturyzacyjnym, wyliczona metodą księgową (skorygowanych aktywów netto) wyniosła 7 942 464 PLN.

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.

Na dzień 31.12.2019 r. Zarząd zdecydował o pozostawieniu wartości firmy na tym samym poziomie jak na dzień 31.12.2018 r.

Na dzień 31.12.2019 r, 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

Oceniając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej KBDOM należy mieć także na uwadze, iż:

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.

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. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała, wystawione przez spółki z Grupy Kapitałowej Polnord, noty obciążeniowe na łączną kwotę 10.656.930 zł. Przedmiotowe noty obciążeniowe zostały uznane przez KB DOM Sp. z o.o. jako niezasadne i nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe. Jednak w przypadku stwierdzenia ich zasadności istnieje prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM Sp. z o.o. i miałyby to znaczący wpływ na przyszłe wyniki finansowe.

W dniu 26 marca 2020 roku Zarządca Masy Sanacyjnej KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku plan restrukturyzacyjny. Fakt akceptacji przez wierzycieli planu restrukturyzacji będzie miał wpływ na przyszłe wyniki finansowe.

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.

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

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

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. Wartość dokonanego odpisu aktualizującego wyniosła 20.149 tys. złotych i została zaprezentowana w kosztach finansowych za 2018 rok. W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 r. wartość odpisu nie uległa zmianie.

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 kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości.

Istnieją jednak okoliczności wskazujące na możliwość zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę i Grupę Kapitałową (szczegóły poniżej oraz w nocie VI. 24).

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

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

Złożony w dniu 26 czerwca 2019 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o wycofanie, złożonego w dniu 18 maja 2018r wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości. Poza tym Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostanie zaakceptowany. Skuteczna restrukturyzacja spółki zależnej, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, daje szansę na kontynuowanie działalności.

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 2019

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 sprawozdaniu finansowym za 2019 rok:

- MSSF 16 „Leasing”. Standard został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- KIMSF 23 „Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego”. Niniejsza interpretacja została opublikowana 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Interpretacja została przyjęta przez Unię Europejską w dniu 23 października 2018 roku. Interpretacja nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Wymienione powyżej zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości spółek, za wyjątkiem standardu 16, którego wpływ na politykę rachunkowości został opisany poniżej.

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:

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- 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),
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”: Reforma IBOR (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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 różni 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:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany 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),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” (data wejścia w życie zmian została odroczone),
- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych: klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później).

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w UE mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez UE.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które na dzień 31 grudnia 2019 roku nie miały zastosowania.

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

Przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmiennym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz opisanych w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok opublikowanym w dniu 30 kwietnia 2019 roku, za wyjątkiem zmian w polityce rachunkowości wynikających z wdrożenia MSSF 16.

Zastosowanie MSSF 16 „Leasing” po raz pierwszy

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 zostały przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

MSSF 16 wprowadził nową definicję leasingu. Grupa skorzystała z uproszczenia, dopuszczalnego w okresie przejściowym i nie dokonała ponownej oceny, czy wcześniej sklasyfikowane umowy zawierają leasing. Wobec tego definicja leasingu

zgodna z MSR 17 i KIMSF 4 nadal obowiązuje w odniesieniu do umów leasingu, zawartych lub zmienionych przed 1 stycznia 2019 roku.

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 Spółki.

Grupa dokonała stosownych zmian w polityce rachunkowości począwszy od sprawozdania finansowego rozpoczynającego się od 1 stycznia 2019 roku. Zostały 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	31.12.2019	31.12.2018
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,2585	4,3000
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	4,3018	4,2669
Kurs najwyższy w okresie	4,3844	4,3616
Kurs najniższy w okresie	4,2520	4,1488

10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	12 661	39 466	2 943	9 249
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 533	5 572	589	1 306
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 356)	1 454	(315)	341
Zysk (strata) brutto	(3 581)	(25 839)	(832)	(6 056)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 537)	(25 661)	(822)	(6 014)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(3 537)	(25 661)	(822)	(6 014)
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa trwałe	24 541	25 546	5 763	5 941
Aktywa obrotowe	15 571	16 270	3 656	3 784
Zobowiązania długoterminowe	4 247	5 747	997	1 337
Zobowiązania krótkoterminowe	78 256	75 190	18 377	17 486
Kapitał własny	(42 392)	(39 122)	(9 955)	(9 098)
Kapitał zakładowy	39 707	39 707	9 324	9 234
Aktywa/Pasywa razem	40 112	41 816	9 419	9 725

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 niektórych aktywów i zobowiązań 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 i pasywa 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.

W 2019 roku Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski sprzedając prefabrykowane elementy betonowe.

W 2018 roku Grupa świadczyła usługi Generalnego Wykonawcy i Inwestora Zastępczego oraz produkowała i sprzedawała prefabrykowane elementy betonowe. 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. (szczegóły w sprawozdaniach finansowych za 2017 i 2018 rok). 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.

W 2018 oraz 2019 roku Grupa wyodrębniała następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacja elementów betonowych.

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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. były następujące podmioty :

- SEMEKO Budownictwo Sp. z o.o.– 3 274 tys. zł
- PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE "GRANIT" Sp. z o.o. – 2 976 tys. zł

➤ Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

a) Dane za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Kraj			
Przychody segmentu przed wyłączeniami		12 158		503	12 661

Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r.	12 158	503	12 661
Wynik brutto ze sprzedaży segmentu	2 202	330	2 533
Amortyzacja wg segmentu	889	187	1 076
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	3 091	517	3 608

Dane na dzień 31.12.2019 r.

Aktywa segmentu	7 642	25 082	7 387	40 112
Nakłady inwestycyjne segmentu		106		106

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

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	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

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 31.12.2019 r. oraz zawiera dane porównawcze sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2018 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 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 są do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, są w trakcie produkcji przeznaczonej na sprzedaż, mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej

pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania z tytułu leasingu.

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

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

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

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 była 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 zaszły 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	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	12 661	39 466

- przychody kraj	12 661	39 466
- przychody z zagranicy		

Przychody netto ze sprzedaży	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	12 661	39 466
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	12 154	39 170
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	507	297

Różnica w wysokości przychodów za 2019 i 2018 rok była spowodowana tym, iż w 2019 roku Grupa działała tylko w segmencie prefabrykacji elementów betonowych, natomiast w pierwszych trzech miesiącach 2018 roku Spółka działała również w segmencie Generalnego wykonawstwa.

b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Amortyzacja	1 076	1 478
Zużycie materiałów i energii	5 032	5 193
Usługi obce	1 593	18 004
Podatki i opłaty	484	508
Wynagrodzenia	4 309	4 703
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	852	963
Pozostałe koszty rodzajowe	103	7 320
Koszty według rodzaju, razem	13 448	38 169
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	93	55
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	68	130
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	552	404
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	3 234	4 068
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	9 688	33 623
Wartość sprzedanych materiałów	441	271
Koszt własny sprzedaży	10 129	33 893

c) Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2019 roku dokonano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o ustalone możliwe warunki sprzedaży oraz posiadaną wycenę. Kwota aktualizacji wyniosła - 125 tys. złotych. W 2018 roku nie dokonywano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

d) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:	641	2 234
- rozwiązanie rezerw	625	2 204
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	16	30
Pozostałe, w tym:	108	411
- utworzenie odpisu aktualizującego karę umowną		69
- kary umowne		6 403
- utworzenie odpisu aktualizującego karę umowną		(6 399)

- inne	108	337
Pozostałe przychody operacyjne, razem	749	2 646

e) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	766	1 447
Inne koszty operacyjne, w tym:	85	845
- koszty sądowe i egzekucyjne	23	267
- kary		
- koszty likwidacji majątku	13	129
- kasacja majątku obrotowego	43	123
- inne	5	327
Pozostałe koszty operacyjne, razem	852	2 292

f) Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Odsetki	31	14
Różnice kursowe	10	
Inne	70	197
Przychody finansowe, razem	111	211

g) Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Odsetki, w tym	1 899	3 603
- od kredytów i pożyczek	1 899	1 615
- pozostałe odsetki		1 988
Różnice kursowe		21
Inne, w tym:	437	23 880
- odpis wartości firmy		20 149
- dyskonto kaucji	169	275
- wycena akcji	267	3 371
- pozostałe	1	85
Koszty finansowe, razem	2 336	27 504

Zarówno w 2019 roku, jaki i w 2018 roku Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

h) Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
Wynagrodzenia	4 309	4 703
Narzuty na wynagrodzenia	852	963
Razem	5 161	5 666

2. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2019 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2018 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Rachunek zysków i strat:		
Odroczony podatek dochodowy	(44)	(178)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(44)	(178)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(44)	(178)

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 31.12.2019 r. i okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej	w zł	w zł
	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(3 581)	(25 839)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(3 581)	(25 839)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(680)	(4 909)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Niejęte straty podatkowe	144	907
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	644	7 876
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(107)	(3 874)
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	(44)	(178)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(44)	(178)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(44)	(178)

b) Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody

Odroczony podatek dochodowy – Rachunek zysków i strat	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe		
Naliczone odsetki od pożyczek	7	16

Wycena robót długoterminowych – zmniejszenie w księgach podatkowych		(414)
Rozliczenie leasingu	(91)	175
Amortyzacja podatkowa		50
Inne	(32)	(52)
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(116)	(225)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Korekta kosztów podatkowych w związku z nieopłaconymi zobowiązaniami		359
Naliczone odsetki od pożyczek	31	32
Naliczone różnice kursowe	(2)	2
Niewypłacone wynagrodzenia	77	(28)
Niezapłacony ZUS	3	52
Wycena kontraktów deweloperskich		(727)
Niezapłacone opłaty licencyjne	(65)	184
Niezapłacone odsetki kontrahentów	2	337
Niewypłacona delegacja		
Niezapłacone odsetki od weksli	(13)	(36)
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	16	(33)
Rezerwa od wykonawstwa		16
Rezerwa na należności		
Inne	(106)	(211)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(2)	(7)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(38)	(61)
Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	35	(14)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(43)	(178)

c) Odroczonego podatek dochodowy – bilans

Odroczony podatek dochodowy – Bilans	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	28	21
Rozliczenie leasingu	192	283
Amortyzacja podatkowa	121	121
Inne	74	106
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	415	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od zobowiązań	359	359
Naliczone odsetki od pożyczek	77	47
Naliczone różnice kursowe		2
Niewypłacone wynagrodzenia	108	31
Niezapłacony ZUS	94	92
Zobowiązania z tytułu leasingu	120	185
Odpis aktualizujący środki trwałe	339	337
Dyskonto kaucji	45	58
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	55	38
Rezerwa od wykonawstwa	191	191
Inne	9	114
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	55	34
Odpis aktualizujący wartość zapasów	22	24
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 474	1 512

Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	74	39
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(986)	(942)

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 2019 oraz 2018 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)	
	31.12.2019	31.12.2018 r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(3 537)	(25 661)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(822)	(6 014)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(0,36)	(2,59)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,08)	(0,61)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(3 537)	(25 661)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(822)	(6 014)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(0,36)	(2,59)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,08)	(0,61)

4. Dywidendy wypłacone

W 2019 roku oraz w 2018 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

5. Wartość firmy

Wartość firmy	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Wartość firmy jednostek podporządkowanych:	7 942	7 942
Korporacja Budowlana Sp. z o.o.	7 942	7 942

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 31.12.2019 r. oraz na dzień 31.12.2018 r.

W 2018 roku Zarząd Spółki zlecił zewnętrznemu podmiotowi przeprowadzenie wyceny wartości aktywów w KB DOM, przy uwzględnieniu metody księgowej (skorygowanych aktywów netto). 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 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. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność zmiany odpisu aktualizującego wartość firmy utworzonego na dzień 31.12.2018 r.

a) Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie dokonały nabycia ani zbycia jednostek gospodarczych. W dniu 5 września 2019 roku Zarząd Spółki powziął informację, iż na mocy Postanowienia z dnia 12 sierpnia 2019 roku, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółki KB DOM SA („Spółka Przejmująca”) ze spółkami zależnymi KBD Kruszywa sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie oraz KBD Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie (Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółek Przejmowanych w sposób określony w art. 515 § 1 KSH tj. bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w uwagi na fakt, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółek Przejmowanych. Z uwagi na fakt iż Korporacja Budowlana Dom S.A. posiadała 100% udziałów w spółkach KBD Kruszywo Sp. z o.o. oraz KBD Budownictwo Sp. z o.o. połączenie jednostek gospodarczych nie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 01.01.2019 r.	2 690	14 379	6 708	1 486	659	25 922	210	26 132
Zwiększenia (z tytułu)			58			58	5	63
Zakup			58			58	5	63
Zmniejszenia (z tytułu)			52	20	71	143	24	167
Sprzedaż/Likwidacja			92	20	71	183		183
Reklasyfikacja			(40)			(40)	24	(16)
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	2 690	14 379	6 714	1 466	588	25 837	191	26 029
Umorzenie na dzień 01.01.2019 r.	218	2 780	4 899	547	385	8 829	()	8 829
Amortyzacja za okres (z tytułu)	25	360	324	217	6	931	()	930
Umorzenie	25	360	386	237	40	1 048	()	1 047
Reklasyfikacja			16			16		16
Sprzedaż/Likwidacja			(78)	(20)	(34)	(133)		(133)
Umorzenie na dzień 31.12.2019 r.	242	3 139	5 223	764	391	9 760		9 760
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2019 r.		(1 559)				(1 559)	(6)	(1 564)
Zwiększenia stanu								
Zmniejszenia stanu								
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 30.09.2019 r.		(1 559)				(1 559)	(6)	(1 564)
Wartość netto na dzień 01.01.2019 r.	2 472	10 040	1 809	939	274	15 535	204	15 739
Wartość netto na dzień 31.12.2019 r.	2 448	9 681	1 491	702	197	14 519	185	14 704

b) 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

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 1.559 tys. zł. W 2019 r. wartość odpisu aktualizującego nie uległa zmianie.

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych na mocy umów leasingu wynosiła 1.009 tys. zł

7. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.12.2019 r wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 760 tys. zł (na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 885 tys. zł). W 2019 roku dokonano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o ustalone możliwe warunki sprzedaży oraz wycenę. Kwota aktualizacji wyniosła -125 tys. złotych.

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	31.12.2019	31.12.2018 r.
Bilans otwarcia	885	885
- grunty	885	885
Aktualizacja wartości	(125)	
Bilans zamknięcia	760	885
- grunty	760	885

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 18 tys. zł w 2019 roku i 13 tys. złotych w 2018 roku.

Nieruchomości inwestycyjne Grupy znajdują się na terenie Polski.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej odbywa się na podstawie raportów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu na dzień 31.12.2019 wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości bazowano 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.

8. Zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018 r.
Materiały	382	496
Półprodukty i produkty w toku		
Produkty gotowe	651	730
Towary	64	86
Zapasy, razem	1 097	1 312

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	31.12.2019	31.12.2018 r.
Materiały	382	496
Wartość brutto	444	572
Odpis aktualizujący	61	76
Produkty gotowe:	651	730
Wartość brutto	708	782
Odpis aktualizujący	57	52

Towary	64	86
Wartość brutto	570	640
Odpis aktualizujący	506	553
Zapasy ogółem	1 097	1 312

b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018 r.
Wartość odpisu aktualizującego, na BO	682	879
Utworzenie	5	
Wykorzystanie	63	168
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	624	682

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018 r.
Od jednostek powiązanych	119	111
- z tytułu dostaw i usług	119	111
Od pozostałych jednostek	8 085	8 179
- z tytułu dostaw i usług	8 056	8 154
- inne	29	25
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów		
Inne rozliczenia międzyokresowe	274	489
Należności krótkoterminowe netto, razem	8 478	8 779
Odpisy aktualizujące wartość należności	22 859	22 957
Należności krótkoterminowe brutto, razem	31 337	31 736

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2019	31.12.2018 r.
Stan na początek okresu	22 957	16 950
Zwiększenia	345	7 846
- utworzenie rezerw	345	7 846
Zmniejszenia	443	1 840
- wykorzystanie rezerw	443	1 840
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	22 859	22 957

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 notcie VI.37.

➤ Wycena kontraktów długoterminowych

Na dzień 31.12.2019 oraz 31.12.2018 Spółka nie wyceniała kontraktów długoterminowych

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 31.12.2019 roku oraz 31.12.2018 roku wynosiła 0 złotych.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	w tys. zł	
	31.12.2019	31.12.2018 r.
Środki pieniężne w banku	2 058	1 576
Lokaty krótkoterminowe	3 032	3 003
Razem	5 090	4 579
w tym:		
Środki na rachunku VAT	4	

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Środki pieniężne w banku	2 058	1 576
Lokaty krótkoterminowe	3 032	3 003
Razem	5 090	4 579
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	5 090	4 579

12. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Na dzień 31.12.2019 w bilansie Grupy Kapitałowej nie zidentyfikowano Aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia.

13. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2019 r. oraz 31.12.2018 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	31.12.2019 r.	31.12.2018 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 2018	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2019	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 Czumaków 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. kapitał zapasowy zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym wynosił 49 240 tys. zł, a kapitał rezerwy 0 zł. W 2019 roku Spółka dokonała księgowania pokrycia części straty za 2017 rok kapitał przez zapasowy zgodnie z uchwałą z dnia 13 grudnia 2018 roku. W wyniku księgowania kapitał zapasowy na dzień 31.12.2019 roku wyniósł 13 tys. złotych

Kapitał zapasowy i rezerwy	31.12.2019	31.12.2018 r.
Kapitał zapasowy	13	49 240
Kapitał rezerwy		
Kapitał zapasowy i rezerwy, razem	13	49 240

16. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	w tys. zł	
	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	-42 392	-39 122
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	-9 955	-9 098
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-4,27	-3,94
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-1,00	-0,92
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	-42 392	-39 122

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	-9 955	-9 098
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-4,27	-3,94
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-1,00	-0,92

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

17. Rezerwy

a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na zobowiązania	Ogółem
Na dzień 01.01.2019 r.	18	183	1 887	2 088
Utworzone w ciągu roku obrotowego		87		87
Wykorzystane				
Na dzień 31.12.2019 r.	18	270	1 887	2 175
Krótkoterminowe		270	1 887	2 157
Długoterminowe	18			18

b) 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

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. Kwotę 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 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
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 2019 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 3 944 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 285 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 347 tys. zł.

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

Wyszczególnienie	w zł	
	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	371	378
W okresie od 1 do 5 lat	298	670
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	669	1 048
Minus koszty finansowe	37	76
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	632	972
Wartość bieżąca opłat		
	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Wartość bieżąca opłat		
W okresie 1 roku	347	339
W okresie od 1 do 5 lat	285	632
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	632	972
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	632	972

21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018 r.
Z podmiotami powiązani:	389	255
- z tytułu dostaw i usług	389	255
- inne		
Z pozostałymi podmiotami	48 693	47 819
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	48 524	47 632
do 12 miesięcy	48 524	47 632
powyżej 12 miesięcy		
- inne	169	187
Zaliczki otrzymane na dostawy		
Z tytułu wynagrodzeń	455	327
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych	3 981	4 053
Inne	436	713
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	53 953	53 165

➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

Transakcje z podmiotami powiązani 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 31.12.2019 r. wynosiła 18.489 tys. zł.

W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2018 r. wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy wzrosła o 2.092 tys. zł i była wynikiem uruchomienia pożyczki od Polnord S.A. oraz naliczenia odsetek.

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 wierzytelności 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 31.12.2019 roku łączne zobowiązanie do Banku ING Bank Śląski S.A. wynosiło 14.948 tys. złotych (w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2019 roku naliczono rezerwę na odsetki od kredytu w wysokości 1.669 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. 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 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 2 986 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 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 453 tys. złotych. Cała pożyczka została wykorzystana.

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

23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2019	31.12.2018 r.
a) z tytułu podatków:	2 263	2 211
Podatek VAT	2 206	2 128
Podatek dochodowy od osób fizycznych	58	83
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	768	726
c) z tytułu innych świadczeń	280	281
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	3 311	3 218

24. Ocena płynności finansowej

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

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji (dalej: KB DOM Sp. z o.o.)
2. W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o. (szczegóły złożonego wniosku znajdują się w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok).
W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.
W dniu 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 26 marca 2020 roku Zarządca Masy Sanacyjnej KB DOM SP. z o.o. w restrukturyzacji złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku plan restrukturyzacyjny, przygotowany wraz z Zarządem KB Dom Sp. z o. o.

3. 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.
W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294.
W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości.
Postanowieniem z dnia 9 lipca 2019r., Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy umorzył postępowanie o ogłoszenie upadłości Spółki.

Złożony w dniu 26 czerwca 2019 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o wycofanie, złożonego w dniu 18 maja 2018r wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości. Poza tym Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostanie zaakceptowany. Akceptacja przez wierzycieli planu restrukturyzacji KB DOM SP. z o.o. w restrukturyzacji oraz skuteczna restrukturyzacja, w tym skoncentrowanie działalności gospodarczej w segmencie prefabrykacji, jest sposobem na kontynuowanie działalności.

25. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Na dzień 31.12.2019 r. w Grupie nie występują zobowiązania i aktywa warunkowe.

26. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2019 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 wiarytelności 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 wiarytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 21 listopada 2018 roku.

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

28. Sprawy sądowe

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku spółki Grupy otrzymały nakazy zapłaty na łączną kwotę 134 tys. złotych. W związku z tym, iż nakazy zapłaty wystawione na KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostały wydane po otwarciu postępowania sanacyjnego, w związku z brzmieniem przepisu art. 311 prawa restrukturyzacyjnego, zostały zaskarżone sprzeciwem, przy czym wniesiono o nieobciążanie spółki kosztami postępowania. W okresie objętym sprawozdaniem toczyło się również postępowanie o zapłatę kwoty 240 tys. zł, na które został wydany nakaz zapłaty. Złożono zarzuty od nakazu zapłaty.

Ponadto w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku spółki Grupy były powodem w sprawach o zapłatę na łączną kwotę 934 tys. złotych. Do dnia 31.12.2019 wydano nakazy zapłaty zasądzające całość roszczeń w łącznej wysokości 448 tys. złotych. W 2019 roku toczyło się również postępowanie o zapłatę kwoty 10 691 032 zł wraz z ustawowymi odsetkami przeciwko Europlan Pruszków Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. W związku z odmową zwolnienia Zarządcy od kosztów sądowych, w tym opłaty od pozwu, zostało złożone zażalenie na przedmiotowe postanowienie.

Postanowieniem z dnia 7 marca 2019 roku Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku umorzył postępowanie toczące się z wniosku KB Dom Sp. z o. o. o ogłoszenie upadłości. Umorzenie postępowania było następstwem otwarcia w dniu 30 listopada 2018 r. postępowania sanacyjnego.

W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294. W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości.

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

Pozostałe sprawy sądowe zostały opisane i ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

29. Informacje o podmiotach powiązanych

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy KB DOM 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., KB DI Sp. z o. o. (obecnie 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. Korekta została dokonana ze skutkiem na dzień 31.12.2017 r.

W styczniu 2019 roku na podstawie art. 491 par 1 Kodeksu Cywilnego dokonano odstąpienia od zawartej w 2017 roku transakcji pomiędzy Korporacją Budowlana Dom Sp. z o.o. a Cogilco Polonia sp. z o.o., wystawiono fakturę korygującą i dokonano korekty przychodów i kosztów w wysokości 323.182,50 zł. Transakcja nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	6
Przychody finansowe	19
Razem	24
<hr/>	
Koszty działalności operacyjnej	17
Koszty finansowe	788
Razem	805

b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	491
Przychody finansowe	98
Razem	588
<hr/>	
Koszty działalności operacyjnej	135
Koszty finansowe	817
Razem	953

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

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

d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2018 r.	Podmioty powiązane w ramach Grupy
Aktywa	
Należności krótkoterminowe	490
Pożyczki udzielone	21
Razem Aktywa	511
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	14 170
Zobowiązania krótkoterminowe	103
Razem Pasywa	14 273

30. Znaczący akcjonariusz

Polnord S.A. posiadający na dzień 31.12.2018 r. i 31.12.2019 r. 34,65% udziału w kapitale zakładowym był jednostką stowarzyszoną w stosunku do Spółki.

W poniższej tabeli znajdują się salda rozrachunków na dzień 31.12.2019 oraz transakcje za 2019 rok zawarte z Polnord S.A.:

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2019 r.	Polnord S.A.
Razem Aktywa	
Pasywa	
Otrzymane pożyczki	555
Zobowiązania krótkoterminowe	40
Razem Pasywa	594
Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	Polnord S.A.
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	
Przychody ze sprzedaży	
Przychody finansowe	
Razem	
Koszty działalności operacyjnej	
Koszty finansowe	33
Razem	33

31. Podmioty powiązane osobowo

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

32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2019 jak i 2018 nie udzielono pożyczek członkom Zarządu Spółki.

33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym 2019 jak i 2018 nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres	
	01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	492	554
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	492	554
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.		10
Zarząd - Jednostki zależne	492	554
Rada Nadzorcza	225	311
	717	874

35. Instrumenty finansowe

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

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2019 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 383			9 383
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 090			5 090
Aktywa finansowe ogółem	14 473			14 473
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57 263			57 263
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	18 836			18 836
Zobowiązania finansowe ogółem	76 100			76 100

b) 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

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 31.12.2019	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	(1 869)			(1 869)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych	10			10
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących				
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji		(267)		(267)
Ogółem	(1 858)	(267)		(2 126)

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)

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 31.12.2019 roku oraz 31.12.2018 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.]	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	18 489	16 397
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	53 953	53 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(5 090)	(4 579)
Zadłużenie netto	67 352	64 984
Kapitał własny	(42 392)	(39 122)
Kapitał i zadłużenie netto	24 961	25 862
Wskaźnik dźwigni (%)	270%	251%

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	31.12.2019	31.12.2018 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 090	4 579
Należności z tytułu dostaw i usług	9 383	10 379
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	14 473	14 958

➤ **Pożyczki udzielone**

Umowy pożyczek zostały wyspecyfikowane w nocy 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 2019 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 31.12.2019 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 01.01.2019	22 564	1 420	484

Utworzenie odpisów	254		
Rozwiązanie odpisów			
Wykorzystanie odpisów	443		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2019	22 375	1 420	484
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	30 758	1 420	579
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	8 383		95

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

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 31.12.2019			Stan na 31.12.2018		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
Należności nieprzeterminowane	3 007	750	2 257	1 269	1 059	210
Przeterminowane <30 dni	926		926	516		516
Przeterminowane 30-90 dni	2		2	317		317
Przeterminowane 90-180 dni				7 568	6 862	707
Przeterminowane 180-360 dni	99	91	8	6 535	3 929	2 607
Przeterminowane >360 dni	26 455	21 264	5 191	14 624	10 714	3 910
Należności przeterminowane, razem:	27 482	21 356	6 126	29 561	21 505	8 056
Należności z tytułu pożyczek	1 420	1 420		1 420	1 420	
Pozostałe należności	579	484	95	996	484	513
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem	32 488	24 010	8 478	33 247	24 468	8 779

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 finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz minimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

W Grupie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

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 było przeprowadzenie skutecznego postępowania restrukturyzacyjnego i w związku z tym równocześnie złożono wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.

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 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. KB DOM Sp. z o.o. otrzymała, wystawione 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 prawdopodobieństwo niepowodzenia postępowania sanacyjnego, które aktualnie prowadzone jest w KB DOM Sp. z o.o..

W związku z powyższymi zdarzeniami istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

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.

W dniu 28 stycznia 2019 r. wpłynęło do spółki Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy z dnia 22 stycznia 2019r., na mocy którego postanowiono o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pani Grażyny Ossowskiej-Mazurek posiadającej licencję nr 294. W dniu 26 czerwca 2019r. Zarząd Spółki, wycofał, złożony w dniu 18 maja 2018r. do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki. W uzasadnieniu złożonego wniosku wskazano, iż Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości.

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

Złożony w dniu 26 czerwca 2019 r. wniosek Zarządu KB DOM S.A. o wycofanie, złożonego w dniu 18 maja 2018r wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki stanowił przesłankę do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Zarząd podjął rozmowy z wierzycielami mając na celu rozwiązanie problemu zadłużenia Spółki poprzez zaspokojenie jej wierzycieli w jak najwyższym stopniu bez konieczności ogłaszania jej upadłości. Poza tym Zarządy obu spółek oczekują, że Plan Restrukturyzacji KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostanie zaakceptowany.

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 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	w zł			
	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Przeterminowane
Pożyczki	3 542			14 948
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	700	350	1 107	51 796

Pozostałe zobowiązania finansowe	29	58	260	
Razem	4 271	408	1 367	66 744

➤ 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

➤ 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 31.12.2019 roku poziom aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych był na niskim poziomie (transakcje w Grupie Kapitałowej przeprowadzane są głównie w złotówkach), 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	31.12.2019	31.12.2018 r.
Zarząd	2	2
- Zarząd jednostki dominującej	1	1
Administracja	12	15
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	37	33
Generalne wykonawstwo	0	0
Pozostali pracownicy	9	8
Razem	61	59

38. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2019 podlegało badaniu przez PROFIT - TAX AUDIT Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019 wynosi 30 tys. zł, z

czego 16 tys. zł za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i 14 tys. złotych za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:

Prezes Zarządu

Jan Zajączkowski

Dokument podpisany elektronicznie

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Pochowska

Dokument podpisany elektronicznie