

Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

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



KBDOM
KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Kartoszyo, 29 kwietnia 2021 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 sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
V.	Dodatkowe Informacje i objaśnienia	9
1.	Informacje ogólne.....	9
a)	Podstawowe dane Spółki dominującej:.....	9
b)	Podstawowy przedmiot działalności Spółki Dominującej według Europejskiej Klasyfikacji Działalności	9
2.	Skład Grupy Kapitałowej.....	9
3.	Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.	10
a)	Rada Nadzorcza.....	10
b)	Zarząd	10
4.	Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego.....	11
5.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
a)	Profesjonalny osąd.....	11
b)	Ważne oszacowania i założenia	11
c)	Szacunki	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	12
e)	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	12
6.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	13
7.	Oświadczenie o zgodności	13
8.	Zmiany wynikające ze zmian MSSF	13
a)	Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2020.....	13
b)	Standardy i interpretacje, jakie zostały już wydane przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie	14
9.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	15
10.	Wybrane dane finansowe	15
11.	Sezonowość działalności	16
12.	Segmenty działalności.....	16
a)	Dane za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.....	17
b)	Dane za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.....	17
13.	Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
14.	Korekta błędów	17
15.	Istotne zasady rachunkowości	17
15.1.	Zasady konsolidacji	18
15.2.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
15.3.	Aktywa niematerialne	19
15.4.	Utrata wartości aktywów	20
15.5.	Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe	20
15.6.	Utrata wartości aktywów finansowych	21
15.7.	Zapasy.....	21
15.8.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	22
15.9.	Środki pieniężne.....	22

15.10.	Rozliczenia międzyokresowe	22
15.11.	Kapitał podstawowy	23
15.12.	Rezerwy na zobowiązania.....	23
15.13.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
15.14.	Leasingi	23
15.15.	Przychody ze sprzedaży	25
15.16.	Kontrakty długoterminowe.....	25
15.17.	Podatek odroczony	26
15.18.	Bieżące zobowiązania i należności podatkowe	27
15.19.	Zysk netto na akcje	27
15.20.	Wartość firmy	27
VI.	Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania	27
1.	Przychody i koszty	28
a)	Przychody ze sprzedaży produktów	28
b)	Koszt własny sprzedaży	28
c)	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	28
d)	Pozostałe przychody operacyjne.....	28
e)	Pozostałe koszty operacyjne	29
f)	Przychody finansowe	29
g)	Koszty finansowe	29
h)	Koszty świadczeń pracowniczych	30
2.	Podatek dochodowy	30
a)	Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego	30
b)	Odroczony podatek dochodowy – całkowite dochody.....	31
c)	Odroczony podatek dochodowy – bilans	31
3.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	32
4.	Dywidendy wypłacone	32
5.	Wartość firmy	32
a)	Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych.....	33
6.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	34
a)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.....	34
b)	Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.....	35
7.	Nieruchomości inwestycyjne	36
8.	Zapasy	36
a)	Zapasy brutto i odpis aktualizujący wartość zapasów przedstawia poniższa tabela	37
b)	Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy	37
9.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37
10.	Inne aktywa finansowe	38
11.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
12.	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia.....	38
13.	Kapitał podstawowy.....	38
a)	Wartość nominalna akcji.....	38
b)	Prawa akcjonariuszy.....	39
c)	Skład akcjonariatu.....	39

14. Akcje własne	39
15. Kapitał zapasowy i rezerwy	39
16. Wartość księgowa na jedną akcję	39
17. Rezerwy	40
a) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	40
b) Tabela ruchu rezerw w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	40
18. Świadczenia pracownicze.....	40
a) Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	40
b) Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	41
c) Płatności na bazie akcji	41
19. Długoterminowe zobowiązania handlowe	41
20. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	41
21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	42
22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	42
23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	43
24. Ocena płynności finansowej	43
25. Zobowiązania i aktywa warunkowe	45
26. Zobowiązania inwestycyjne	46
27. Udzielone i otrzymane poręczenia	46
28. Sprawy sądowe	47
29. Informacje o podmiotach powiązanych	47
a) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	48
b) Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	48
c) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2020 r.	48
d) Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2019 r.	49
30. Znaczący akcjonariusz	49
31. Podmioty powiązane osobowo	49
32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	50
33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	50
34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	50
35. Instrumenty finansowe	50
a) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2020 r.	50
b) Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych na dzień 31.12.2019 r.	51
c) Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów:	51
d) Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych.....	51
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	52
a) Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	52
b) Zarządzanie ryzykiem kredytowym	53
c) Zarządzanie ryzykiem płynności	55
d) Ryzyko zmiany cen	56
37. Struktura zatrudnienia	56
38. Wynagrodzenie audytora.....	56
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	57

I. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
I. Przychody	VI.1.a)	12 581	12 661
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		12 412	12 154
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		169	507
II. Koszt własny sprzedaży	VI.1.b)	9 298	10 128
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		9 172	9 688
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		126	441
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 283	2 533
Koszty sprzedaży		523	552
Koszty ogólnego zarządu		3 712	3 234
Pozostałe przychody operacyjne	VI.1.c)	548	749
Pozostałe koszty operacyjne	VI.1.d)	1 396	852
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 800)	(1 356)
Przychody finansowe	VI.1.e)	203	111
Koszty finansowe	VI.1.f)	1 869	2 336
V. Zysk (strata) brutto		(3 467)	(3 581)
Podatek dochodowy	VI.2.	(54)	(44)
VI. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(3 412)	(3 537)
VII. Zysk (strata) netto za okres		(3 412)	(3 537)
VIII. Inne całkowite dochody			
IX. Całkowity dochód za okres		(3 412)	(3 537)
Zysk za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(3 412)	(3 537)
Całkowity dochód przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		(3 412)	(3 537)
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,34)	(0,36)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.3.	(0,34)	(0,36)

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2020	31.12.2019
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		23 667	24 541
Wartość firmy	VI.5.	7 942	7 942
Inne wartości niematerialne		3	37
Rzeczowe aktywa trwałe	VI.6.	13 845	14 704
Nieruchomości inwestycyjne	VI.7.	760	760
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych			
Aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 040	986
Pozostałe aktywa trwałe		77	112
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		15 702	15 571
Zapasy	VI.8.	817	1 097
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.9.	8 249	8 478
Inne aktywa finansowe	VI.10.		
Bieżące aktywa podatkowe		845	905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.11.	5 790	5 090
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	VI.12.		
AKTYWA RAZEM		39 369	40 112
PASYWA			
I. Kapitał własny razem		(45 912)	(42 392)
Kapitał podstawowy	VI.13.	39 707	39 707
Akcje własne	VI.14.	(2 045)	(1 937)
Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.15.	13	13
Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		(80 174)	(76 637)
Niepodzielony wynik finansowy		(3 412)	(3 537)
II. Zobowiązania długoterminowe		4 080	4 247
Rezerwy	VI.17.	18	18
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	VI.19.	164	285
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	VI.18.	3 899	3 944
III. Zobowiązania krótkoterminowe		81 201	78 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.20.	55 211	53 953
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.21.	20 290	18 489
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI.22.	3 232	3 311
Krótkoterminowe rezerwy	VI.17.	2 189	2 157
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		279	347
PASYWA RAZEM		39 369	40 112
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(4,63)	(4,27)
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16.	(4,63)	(4,27)

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 01.01.2020	39 707	(1 937)	13	(80 174)	(42 392)
Wynik roku				(3 412)	(3 412)
Całkowite dochody ogółem				(3 412)	(3 412)
Wycena akcji własnych		(108)			(108)
Na dzień 31.12.2020	39 707	(2 045)	13	(83 587)	(45 912)

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)

IV. Skonsolidowane sprawozdane z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	(3 467)	(3 581)
II. Korekty razem:	4 370	4 267
Amortyzacja	1 062	1 076
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 632	1 855
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		1
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	289	996
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	280	215
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 134	(271)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	35	(108)
Zmiana stanu rezerw	33	87
Podatek dochodowy zapłacony		
Inne korekty	(96)	417
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	904	687
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	()	36
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	()	36
Odsetki otrzymane		
Inne wpływy		
II. Wydatki	182	106
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	182	106
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Udzielenie pożyczek		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(182)	(70)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	168	235
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	168	235
II. Wydatki	189	340
Spłaty kredytów i pożyczek		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	189	340
Zapłacone odsetki		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(21)	(105)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	701	511
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 090	4 579
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 790	5 090

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2020	31.12.2019
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	2 737	2 058
Lokaty krótkoterminowe	3 053	3 032
Razem	5 790	5 090

V. Dodatkowe Informacje i objaśnienia

1. Informacje ogólne

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

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

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

a) Podstawowe dane Spółki 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.

Czas trwania Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2020 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 2020 r.):

Lp.	Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Metoda konsolidacji	Wartość nominalna udziałów w tys. zł.	Procent posiadanego kapitału	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.**	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%

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

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

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

Wszystkie jednostki zależne były konsolidowane metodą pełną.

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

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

a) Rada Nadzorcza

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

➤ Na dzień 01.01.2020 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

b) Zarząd

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

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

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

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

W stosunkach prawnych pomiędzy Spółką i Członkami Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

➤ Na dzień 01.01.2020 r. Zarząd Spółki reprezentował:

- Pan Jan Zajączkowski - Prezes Zarządu

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

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

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

4. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w 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.

Głównym aktywem Grupy jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.

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

c) Szacunki

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

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

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

Na dzień 31.12.2020 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 w 2020 roku nie wystąpiły.

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

Oceniając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej KB DOM należy mieć także na uwadze, iż, działalność operacyjna Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. W dniu 30 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego zgodnie ze złożonym przez KB DOM Sp. z o.o. wnioskiem.

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

Po dniu bilansowym, w dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku jest brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółki, odnośnie możliwości spłaty zobowiązań zgodnie z oczekiwaniami wierzycieli. Ponadto wniosek został złożony z uwagi na zaistnienie przesłanek wynikających z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego tj. utratę zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych przez Emitenta.

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

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące COVID-19 (koronawirusa). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. W Polsce pierwsze obostrzenia podyktowane rozprzestrzenianiem się koronawirusa zostały wdrożone w marcu 2020 r.

W związku z sytuacją epidemiologiczną związaną z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 i koniecznością podejmowania działań ograniczających zagrożenia zarażeniem, Zarząd spółki zależnej zatrudniającej większość pracowników w Grupie Kapitałowej wydał instrukcje postępowania dla pracowników w związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 oraz instrukcje postępowania na wypadek stwierdzenia zarażenia koronawirusem.

Spółki z Grupy wdrożyły wysoki reżim sanitarny we wszystkich obszarach działalności i w efekcie były w stanie utrzymać pełną ciągłość działania we wszystkich obszarach prowadzonej działalności.

W okresie obrachunkowym w związku z wystąpieniem pandemii SARS-CoV-2 Korporacja Budowlana Sp. z o.o. w restrukturyzacji skorzystała z następujących rozwiązań pomocowych oferowanych przez Państwo w ramach Tarczy Antykryzysowej:

- dofinansowanie części kosztów wynagrodzeń pracowników oraz należnych od tych wynagrodzeń składek na ubezpieczenia społeczne w wysokości 289.227,25 zł - dofinansowanie na podstawie art. 15z zb ust. 1 ustawy o COVID-19,
- wydłużenie okresu spłaty leasingu finansowego,
- wydłużenie okresu zapłaty za podatki lokalne.

Pozostałe spółki z Grupy nie korzystały z rozwiązań pomocowych oferowanych przez Państwo.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego sytuacja związana z trwającą epidemią jest bardzo dynamiczna. W związku z powyższym, w dalszym ciągu kontynuowane są prace polegające na analizie przez zarządy spółek bieżącej sytuacji w Polsce i na świecie.

6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

7. Oświadczenie o zgodności

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

8. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

- Zmiany do MSSF 3: Definicja przedsięwzięcia. Zmiany do MSSF 3 precyzują, że aby zostać uznany za przedsięwzięcie, zintegrowany zespół działań i aktywów musi obejmować co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Zmiany te wyjaśniają również, że przedsięwzięcie może istnieć bez wszystkich wkładów i procesów niezbędnych do wytworzenia produktów.
- Zmiany do MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Zmiany do MSSF 9 i MSR 39 wprowadzają szereg odstępstw w odniesieniu do wszystkich powiązań zabezpieczających, na które reforma IBOR wywiera bezpośredni wpływ. Reforma IBOR wywiera wpływ na powiązanie zabezpieczające, jeżeli prowadzi do powstania niepewności co do harmonogramu i/ lub kwoty przepływów pieniężnych opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej wynikających z pozycji zabezpieczanej lub instrumentu zabezpieczającego opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej.
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 wprowadzają nową definicję pojęcia „istotne”, która stanowi, że „informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej”. Zmiany wyjaśniają, że istotność będzie zależeć od charakteru lub wielkości informacji, indywidualnie lub w połączeniu z innymi informacjami, w kontekście całości sprawozdania finansowego.
- Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku. Założenia koncepcyjne nie stanowią odrębnego standardu i żadne z zaprezentowanych w nich pojęć nie zastępuje i nie uchyla pojęć przedstawionych w jakimkolwiek standardzie, ani wymogów żadnego ze standardów. Celem Założeń koncepcyjnych jest wspieranie RMSR w tworzeniu standardów, pomoc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w opracowaniu spójnych zasad (polityki) rachunkowości tam, gdzie brak stosownego standardu, a także wspieranie wszystkich stron sprawozdawczości finansowej w rozumieniu i stosowaniu standardów. Zaktualizowane założenia koncepcyjne obejmują pewne nowe pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowują pewne ważne koncepcje.
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później. Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzeniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu.

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz zobowiązań na i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Koncepcyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4: Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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 sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

9. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym 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	31.12.2020	31.12.2019
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,6148	4,2585
Kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie przyjęty do obliczenia poszczególnych pozycji z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	4,4742	4,3018
Kurs najwyższy w okresie	4,6188	4,3844
Kurs najniższy w okresie	4,3010	4,2520

10. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. zł.		w tys. EUR	
	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	12 581	12 661	2 812	2 943
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 283	2 533	734	589
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 800)	(1 356)	(402)	(315)
Zysk (strata) brutto	(3 467)	(3 581)	(775)	(832)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 412)	(3 537)	(763)	(822)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(3 412)	(3 537)	(763)	(822)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa trwałe	23 667	24 541	5 129	5 763
Aktywa obrotowe	15 702	15 571	3 403	3 656
Zobowiązania długoterminowe	4 080	4 247	884	997
Zobowiązania krótkoterminowe	81 201	78 256	17 596	18 377
Kapitał własny	(45 912)	(42 392)	(9 949)	(9 955)
Kapitał zakładowy	39 707	39 707	8 604	9 324
Aktywa/Pasywa razem	39 369	40 112	8 531	9 419

11. Sezonowość działalności

Sektor budownictwa, w którym działa Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom 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. Spółka 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 Spółce (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 Spółka informuje, że nie sporządza informacji na temat przepływu środków pieniężnych w poszczególnych segmentach działalności.

W 2020 oraz w 2019 roku Grupa działała 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, KB Dom Sp. z o. o. działała przede wszystkim w segmencie prefabrykacji.

W 2020 oraz 2019 roku Grupa wyodrębniała następujące segmenty działalności operacyjnej:

- 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. były następujące podmioty :

- PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE "GRANIT" Sp. z o.o. – 4 548 tys. zł
- SEMEKO Budownictwo Sp. z o.o.– 3 401 tys. zł
- GRIPEN BETONGELEMENT II Sp. z o.o.– 1 373 tys. zł

➤ Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

a) Dane za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	Kraj	Kraj		
Przychody segmentu przed wyłączeniami			12 053	528	12 581
Przychody skonsolidowane za okres 01.01.2020 - 31.12.2020 r.			12 053	528	12 581
Wynik brutto ze sprzedaży segmentu			2 937	346	3 283
Amortyzacja wg segmentu			1 059	4	1 062
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji			3 996	350	4 345
Dane na dzień 31.12.2020 r.					
Aktywa segmentu	7 642		24 525	7 202	39 369
Nakłady inwestycyjne segmentu			182		182

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

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo		Prefabrykacja	Pozostałe	RAZEM
	Kraj	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

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 31.12.2020 r. oraz zawiera dane porównawcze sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2019 r. i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 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 użytkowania 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.

Grupa stosuje metodę liniową.

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

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

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

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

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

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

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

15.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Do należności krótkoterminowych, jako należności z tytułu dostaw i usług zalicza się kaucje gwarancyjne zatrzymane przez odbiorców, w przypadku gdy zostaną rozliczone w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te, 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. 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 usług. 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 nieznaczące.

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

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Klasyfikacji leasingu dokonuje się na dzień rozpoczęcia leasingu, w oparciu o treść ekonomiczną umowy, nie zaś o jej formę prawną. W przypadku klasyfikacji leasingu jako finansowego, 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 zaszyły zmiany wskazujące na ewentualną utratę wartości jej wartości bilansowej należy taki test wykonać odpowiednio częściej. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

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

VI. Wybrane noty do Skonsolidowanego sprawozdania

Poniższe noty zawierają te informacje i dane dotyczące Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom, 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	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży, w tym	12 581	12 661
- przychody kraj	12 581	12 661
- przychody z zagranicy		

Przychody netto ze sprzedaży	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży, w tym	12 581	12 661
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	12 412	12 154
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	169	507

b) Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	1 062	1 076
Zużycie materiałów i energii	4 647	5 032
Usługi obce	1 076	1 593
Podatki i opłaty	481	484
Wynagrodzenia	4 959	4 309
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	951	852
Pozostałe koszty rodzajowe	129	103
Koszty według rodzaju, razem	13 306	13 448
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	255	93
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	153	68
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	523	552
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	3 712	3 234
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	9 172	9 688
Wartość sprzedanych materiałów	126	441
Koszt własny sprzedaży	9 298	10 129

c) Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2020 roku nie dokonano aktualizacji 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.

d) Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Odwrocenie odpisów aktualizujących oraz rezerw, w tym:	81	641
- rozwiązanie rezerw	40	625

- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	41	16
Pozostałe, w tym:	508	108
- dofinansowanie do wynagrodzeń	289	
- inne	219	108
Pozostałe przychody operacyjne, razem	589	749

e) Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		1
Utworzenie rezerw, odpisów aktualizacyjnych	236	766
Inne koszty operacyjne, w tym:	1 159	85
- koszty sądowe i egzekucyjne	282	23
- zobowiązania wynikające z uznanych sprzeciwów dot. spisu wierzycelności	809	
- koszty likwidacji majątku	11	13
- kasacja majątku obrotowego	52	43
- inne	6	5
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 395	852

f) Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Odsetki	44	31
Różnice kursowe		10
Inne	50	70
Wycena akcji	108	
Przychody finansowe, razem	203	111

g) Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Odsetki, w tym	1 655	1 899
- od kredytów i pożyczek	1 655	1 899
Różnice kursowe	90	
Inne, w tym:	124	437
- dyskonto kaucji	124	169
- wycena akcji		267
- pozostałe		1
Koszty finansowe, razem	1 869	2 336

Zarówno w 2020 roku, jaki i w 2019 roku Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

h) Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
Wynagrodzenia	4 959	4 309
Narzuty na wynagrodzenia	951	852
Razem	5 910	5 161

2. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2020 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2019 r. przedstawiają się następująco:

Główne składniki obciążenia podatkowego	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Rachunek zysków i strat:		
Odroczony podatek dochodowy	(54)	(44)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(54)	(44)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(54)	(44)

a) Uzgodnienie stopy efektywnej podatku dochodowego

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

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej	w zł	w zł
	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(3 467)	(3 581)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(3 467)	(3 581)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(659)	(680)
Niejęte straty podatkowe	174	144
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	756	644
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(271)	(107)
Pozostałe (wyłączenie ujemnego podatku, Zmiana aktywów i rezerw na podatek odroczony)	(54)	(44)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(54)	(44)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(54)	(44)

b) Odroczone podatki dochodowe – całkowite dochody

Odroczone podatki dochodowe – Rachunek zysków i strat	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	4	7
Rozliczenie leasingu	(45)	(91)
Inne	(24)	(32)
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(65)	(116)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	26	31
Naliczone różnice kursowe	17	(2)
Niewypłacone wynagrodzenia	18	77
Niezapłacony ZUS	(1)	3
Niezapłacone opłaty licencyjne	(36)	(65)
Niezapłacone odsetki kontrahentów		2
Niezapłacone odsetki od weksli	(10)	(13)
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	6	16
Rezerwa od wykonawstwa	(14)	
Inne	(3)	(106)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(4)	(2)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(1)	(38)
Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	10	35
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(54)	(43)

c) Odroczone podatki dochodowe – bilans

Odroczone podatki dochodowe – Bilans	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od pożyczek	32	28
Rozliczenie leasingu	146	192
Amortyzacja podatkowa	121	121
Inne	50	74
Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	350	415
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od zobowiązań	359	359
Naliczone odsetki od pożyczek	103	77
Naliczone różnice kursowe	17	
Niewypłacone wynagrodzenia	126	108
Niezapłacony ZUS	94	94
Zobowiązania z tytułu leasingu	84	120
Odpis aktualizujący środki trwałe	339	339
Dyskonto kaucji	35	45
Rezerwy na świadczenia urlopowe, odprawy emerytalne	61	55
Rezerwa od wykonawstwa	177	191
Inne	6	9
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	55	55
Odpis aktualizujący wartość zapasów	18	22
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 473	1 474

Odpis na aktywa z tytułu podatku odroczonego	84	73
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 040)	(986)

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 rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). W analizowanych okresach 2020 oraz 2019 roku nie wystąpiły pozycje rozwodniające.

- 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)	
	31.12.2020	31.12.2019
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	(3 412)	(3 537)
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	(763)	(822)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	(0,34)	(0,36)
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	(0,08)	(0,08)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	(3 412)	(3 537)
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	(763)	(822)
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	(0,34)	(0,36)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	(0,08)	(0,08)

4. Dywidendy wypłacone

W 2020 roku oraz w 2019 roku Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy.

5. Wartość firmy

Wartość firmy	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Wartość firmy jednostek podporządkowanych:	7 942	7 942
Korporacja Budowlana Sp. z o.o.	7 942	7 942

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. Na dzień bilansowy w związku z niezakończonym postępowaniem restrukturyzacyjnym w jednostce zależnej nie dokonano zmiany odpisu aktualizującego utworzonego na dzień 31.12.2018 r.

a) Nabywanie i zbywanie jednostek gospodarczych

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie dokonały nabycia ani zbycia jednostek gospodarczych.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

a) Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

	- 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 01.01.2020	2 690	14 379	6 714	1 466	588	25 837	191	26 029
Zwiększenia (z tytułu)		126	38		29	193	184	377
Zakup							184	184
Reklasyfikacja		126	38		29	193		193
Zmniejszenia (z tytułu)							197	197
Sprzedaż/Likwidacja							197	197
Reklasyfikacja							197	197
Wartość brutto na dzień 31.12.2020	2 690	14 505	6 752	1 466	617	26 030	178	26 208
Umorzenie na dzień 01.01.2020	242	3 139	5 225	765	391	9 763		9 763
Amortyzacja za okres (z tytułu)	25	361	418	192	40	1 036		1 036
Umorzenie	25	361	418	192	40	1 036		1 036
Reklasyfikacja								
Sprzedaż/Likwidacja								
Umorzenie na dzień 31.12.2020	267	3 500	5 643	957	431	10 799		10 798
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 01.01.2020		(1 559)				(1 559)	(6)	(1 565)
Zwiększenia stanu								
Zmniejszenia stanu								
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na 31.12.2020		(1 559)				(1 559)	(6)	(1 565)
Wartość netto na dzień 01.01.2020	2 448	9 681	1 489	701	197	14 516	185	14 701
Wartość netto na dzień 31.12.2020	2 423	9 446	1 109	509	186	13 673	172	13 845

b) 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

Na dzień 31.12.2017 r. została sporządzona wycena nieruchomości należących do spółki zależnej KB DOM Sp. z o.o. W wyniku dokonanej wyceny Zarząd podmiotu zależnego zdecydował o dokonaniu w sprawozdaniu za 2017 rok odpisu aktualizującego wartość budynków należących do spółki zależnej w wysokości 1.559 tys. zł. W 2020 r. wartość odpisu aktualizującego nie uległa zmianie.

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych na mocy umów leasingu wynosiła 770 tys. zł

7. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.12.2020 r oraz 31.12.2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 760 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. W 2020 roku nie dokonywano aktualizacji wartości.

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Bilans otwarcia	760	885
- grunty	760	885
Aktualizacja wartości		(125)
Bilans zamknięcia	760	760
- grunty	760	760

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 18 tys. zł w 2020 roku i 18 tys. złotych w 2019 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.

W 2015 roku Spółka zawarła umowę na podstawie, której zobowiązała się do ustanowienia na swojej nieruchomości hipoteki na rzecz podmiotu powiązanego. Ustanowienie zabezpieczenia zostało wpisane do księgi wieczystej w 2016 roku. W dniu 07.04.2017 r. został złożony wniosek o wpis hipoteki łącznej umownej do kwoty 2 000 000,00 zł., na nieruchomościach będących własnością „Cogilco Polonia” Sp. z o.o., na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu udzielonego Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o.

8. Zapasy

Zapasy	31.12.2020	31.12.2019
Materiały	336	382
Półprodukty i produkty w toku		
Produkty gotowe	425	651
Towary	56	64
Zapasy, razem	817	1 097

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	31.12.2020	31.12.2019
Materiały	336	382
Wartość brutto	389	444
Odpis aktualizujący	52	61
Produkty gotowe:	425	651
Wartość brutto	468	708
Odpis aktualizujący	43	57
Towary	56	64
Wartość brutto	544	570
Odpis aktualizujący	488	506
Zapasy ogółem	817	1 097

b) Tabela ruchu odpisów aktualizujących zapasy

Zapasy	31.12.2020	31.12.2019
Wartość odpisu aktualizującego, na BO	624	682
Utworzenie		5
Wykorzystanie	41	63
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	583	624

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2020	31.12.2019
Od jednostek powiązanych	119	119
- z tytułu dostaw i usług	119	119
Od pozostałych jednostek	7 836	8 085
- z tytułu dostaw i usług	7 800	8 056
- inne	36	29
Inne rozliczenia międzyokresowe	294	274
Należności krótkoterminowe netto, razem	8 249	8 478
Odpisy aktualizujące wartość należności	23 019	22 859
Należności krótkoterminowe brutto, razem	31 268	31 337

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	22 859	22 957
Zwiększenia	200	345
- utworzenie rezerw	200	345
Zmniejszenia	40	443
- wykorzystanie rezerw	40	443
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	23 019	22 859

W ocenie Zarządu, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych Grupy.

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

➤ Wycena kontraktów długoterminowych

Na dzień 31.12.2020 oraz 31.12.2019 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 31.12.2020 roku oraz 31.12.2019 roku wynosiła 0 złotych.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	w tys. zł	
	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w banku	2 737	2 058
Lokaty krótkoterminowe	3 053	3 032
Razem	5 790	5 090
w tym:		
Środki na rachunku VAT	1	4

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Środki pieniężne w banku	2 737	2 242
Lokaty krótkoterminowe	3 053	3 032
Razem	5 790	5 274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	5 790	5 274

12. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Na dzień 31.12.2020 w bilansie Grupy Kapitałowej nie zidentyfikowano Aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia.

13. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 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	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 4 zł. każda	39 307	39 307
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 4 zł. każda	400	400
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 informacjami, następujące podmioty posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2019	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za rok 2020	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	3 149 189	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

Kapitał zapasowy i rezerwy	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Kapitał zapasowy	13	49 240
Kapitał rezerwowy		
Kapitał zapasowy i rezerwy, razem	13	49 240

16. Wartość księgową na jedną akcję

Wartość księgową na akcję w jednostce dominującej	w tys. zł	
	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	-45 912	-42 392
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	-9 949	-9 955
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-4,63	-4,27
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-1,00	-1,00
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	-45 912	-42 392

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	-9 949	-9 955
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	9 926 850	9 926 850
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	-4,63	-4,27
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	-1,00	-1,00

*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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na zobowiązania	Ogółem
Na dzień 01.01.2020 r.	18	270	1 887	2 175
Utworzone w ciągu roku obrotowego		33		33
Wykorzystane				
Na dzień 31.12.2020 r.	18	302	1 887	2 207
Krótkoterminowe		302	1 887	2 189
Długoterminowe	18			18

b) 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

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 Regulaminem wynagrodzeń. W związku z tym Grupa tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotą tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

➤ Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
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 2020 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 3 899 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 164 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 279 tys. zł.

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

Wyszczególnienie	w zł	w zł
	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	296	371
W okresie od 1 do 5 lat	173	298
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	469	669
Minus koszty finansowe	26	37
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	442	632
Wartość bieżąca opłat	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Wartość bieżąca opłat		
W okresie 1 roku	279	347
W okresie od 1 do 5 lat	164	285
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	442	632

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	442	632
-------------------------------------------------------	------------	------------

21. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2020	31.12.2019
Z podmiotami powiązaniymi:	389	389
- z tytułu dostaw i usług	389	389
- inne		
Z pozostałymi podmiotami	49 868	48 693
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	49 669	48 524
do 12 miesięcy	49 669	48 524
powyżej 12 miesięcy		
- inne	198	169
Zaliczki otrzymane na dostawy		
Z tytułu wynagrodzeń	560	455
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych	4 034	3 981
Inne	360	436
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	55 211	53 953

➤ Zasady i warunki płatności zobowiązań finansowych

Transakcje z podmiotami powiązaniymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

22. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Grupę Korporacja Budowlana Dom kredyty i pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 20.290 tys. zł.

W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2019 r. wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy wzrosła o 1.801 tys. zł i była wynikiem naliczenia odsetek od kredytu w banku ING i pożyczek od Polnord S.A. oraz uruchomieniem pożyczki od Polnord S.A.

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

W dniu 28.07.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt obrotowy z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 13 000 tys. zł. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła Umowę Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31.12.2020 roku łączne zobowiązanie do Banku ING Bank Śląski S.A. wynosiło 16.383 tys. złotych (w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2020 roku naliczono rezerwę na odsetki od kredytu w wysokości 1.435 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 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Polnord wynosiło 3 142 tys. złotych.

W dniu 21.11.2018 r. Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła 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 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wraz z odsetkami wobec Polnord wynosiło 483 tys. złotych. Cała pożyczka została wykorzystana.

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

23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2020	31.12.2019
a) z tytułu podatków:	2 208	2 263
Podatek VAT	2 143	2 206
Podatek dochodowy od osób fizycznych	65	58
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	748	768
c) z tytułu innych świadczeń	277	280
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	3 232	3 311

24. Ocena płynności finansowej

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

1. Działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji (dalej: KB DOM Sp. z o.o.)

2. W dniu 27.02.2018r. Zarząd KB DOM Sp. z o.o. złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w stosunku do KB DOM Sp. z o.o. i wniosek o ogłoszenie upadłości KB DOM Sp. z o.o. (szczegóły złożonego wniosku znajdują się w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok).

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

W dniu 26 marca 2020 roku Zarządca Masy Sanacyjnej KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku plan restrukturyzacyjny, przygotowany wraz z Zarządem KB Dom Sp. z o. o. – główne założenia do Planu Restrukturyzacji znajdują się w niniejszej notcie poniżej.

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

W dniu 28 września 2020 r. Zarząd otrzymał od Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, informację o wydaniu przez Radę Wierzycieli KB DOM Sp. z o.o. w restrukturyzacji pozytywnej opinii do Planu restrukturyzacji. Uchwała Rady Wierzycieli została podjęta w związku ze zgłoszonym, na posiedzeniu Rady Wierzycieli w dniu 10 września br. wnioskiem zarządcy, o wydanie opinii w przedmiocie złożonego Planu Restrukturyzacji.

Dnia 11 grudnia 2020r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy, wydał Postanowienie, na mocy którego, zgodnie z art. 315 ust. 1 prawa restrukturyzacyjnego, zatwierdził Plan restrukturyzacyjny złożony przez Zarządcę w postępowaniu sanacyjnym KB DOM.

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

➤ Założenia do Planu Restrukturyzacji jednostki zależnej

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

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

1. Restrukturyzacja zatrudnienia,
2. Uzyskanie certyfikatu ISO 90001 oraz certyfikatów produktowych,
3. Wdrożenie systemu zarządzania magazynem oraz wdrożenie polityki materiałowej,
4. Zakup nowego zintegrowanego systemu informatycznego-SAP Bussines ONE,
5. Połączenie Dłużnika z podmiotem zależnym –Cogilco Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, na skutek czego cały majątek spółki zależnej zostanie przejęty przez Dłużnika natomiast zobowiązania wobec Dłużnika zostaną rozliczone w ramach tej operacji. Spółka Cogilco sp. z o.o. posiada nieruchomości położone w miejscowości Kartoszyno, które aktualnie są wystawione na sprzedaż. Środki uzyskane ze sprzedaży tych nieruchomości w całości zostaną przeznaczone na spłatę wierzyciela zabezpieczonego hipotecznie.
6. Zbycie niepracujących nieruchomości, niewykorzystywanych do utrzymania przedsiębiorstwa w ruchu,
7. Rozliczenie wierzytelności powstałych w ramach działalności zaniechanej, gdzie Dłużnik planuje w czasie realizacji układu uzyskać środki pieniężne związane z windykacją zaległych wierzytelności oraz zwrotem zatrzymanych kaucji gwarancyjnych/rękojmi. Dodatkowo planowana jest sprzedaż praw niemajątkowych,
8. Określenie Grup wierzycieli ze wskazaniem sposobu ich zaspokojenia,
9. Przeprowadzenie optymalizacji zarządzania kapitałem obrotowym, która obejmuje realizację następujących działań, które umożliwią odzyskanie zdolności kredytowej:
 - Pozyskanie ubezpieczenia należności,
 - Pozyskanie linii gwarancyjnej i poręczeniowej,
 - Pozyskanie usług faktoringowych,
 - Pozyskanie optymalnych usług leasingowych.

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

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

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

Podział wierzycieli na Grupy i propozycje układowe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Zobowiązania i aktywa warunkowe

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

z tytułu kredytu zaprezentowane jest w bilansie Grupy Kapitałowej jako zobowiązanie jednostki zależnej Korporacja Budowlana SP. z o.o. w restrukturyzacji.

26. Zobowiązania inwestycyjne

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

27. Udzielone i otrzymane poręczenia

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

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

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

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

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

1. W związku z zawarciem przez spółkę zależną Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. Umowy kredytu odnawialnego z limitem w wysokości 6 000 tys. zł Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 22.07.2016 r. udzieliła Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o.o. poręczenia na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 6 000 tys. zł (dalej: Umowa Poręczenia). W związku z zawarciem w dniu 17.01.2017 r. przez Korporację Budowlaną Dom Sp. z o.o. aneksu zwiększającego limit kredytu do wysokości 8 000 tys. zł. również został zawarty aneks do Umowy Poręczenia zwiększający zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do wysokości 8 000 tys. zł.
2. W dniu 28.07.2017 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała Umowę o kredyt obrotowy z Bankiem ING Bank Śląski S.A. w maksymalnej wysokości 13 000 tys. zł. Jednocześnie Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła Umowę Poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych wynikających z powyższej umowy.
3. W dniu 26.06.2017 r. w związku z zawartą pomiędzy Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. oraz Polnord S.A. umową pożyczki, jako zabezpieczenie wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki, Strony zawarły umowę zastawu rejestrowego na Akcjach KB DOM S.A. oraz ustanowiono blokadę na Akcjach przejętych w dniu 07.06.2017 r. na własność przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. od Pana Władimira Czumakow.
4. W dniu 10 kwietnia 2017 roku Korporacja Budowlana Dom S.A. zawarła z Budokrusz S.A. z siedzibą w Odrano Woli umowę poręczenia, które to poręczenie obejmowało zobowiązania przyszłe Korporacji Budowlanej Dom Sp. z o. o. wynikające z umowy na dostawę betonu z dnia 10 kwietnia 2017 roku. Poręczenie zostało ograniczone do kwoty 1 000 000 zł (słownie: jeden milion złotych). Nakazem zapłaty z dnia 27 marca 2018 roku, Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz Budokrusz S.A. od Korporacji Budowlanej DOM S.A. kwotę 152 908,82 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W związku z tym, że znaczna część tej kwoty została zapłacona przez inwestora, Budokrusz S.A. w tym zakresie cofnął pozew, a wyrokiem z dnia 10 lutego 2020 roku zasądzono na rzecz wskazanej spółki kwotę 4 953,86 zł.
5. Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 18 000) zawarta w dniu 21 listopada 2018 roku pomiędzy Polnord S.A. (Zastawnik) oraz Korporacja Budowlana Dom S.A. (Zastawca). Umowa jest zabezpieczeniem wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 21 listopada 2018 roku.
6. Umowa zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach KB DOM Sp. z o.o. (liczba udziałów obciążonych zastawem: 7 800) zawarta w dniu 19 września 2019 roku pomiędzy Polnord S.A. (Zastawnik) oraz Korporacja Budowlana

Dom S.A. (Zastawca). Umowa jest zabezpieczeniem wierzytelności Zastawnika o zwrot pożyczki zawartej w dniu 19 września 2019 roku.

7. W dniu 20 grudnia 2011 roku SGB – Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu zawarł z TRION S.A. (obecnie Korporacja Budowlana Dom S.A.), Derwent Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Marseille SKA z siedzibą w Warszawie oraz Slidellco Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, umowę dotyczącą emisji akcji w ramach kapitału docelowego. W tym samym dniu SGB – Bank S.A. zawarł umowy z Derwent Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Marseille SKA oraz Slidellco Holdings Limited, których przedmiot obejmował m. in. prawo pierwokupu oraz zobowiązanie Derwent oraz Slidellco do odkupu akcji. Jako zabezpieczenie roszczenia o zapłatę przysługującego SGB – Bank S.A. z tytułu dokonania przez Derwent odkupu, na rzecz SGB – Bank S.A. została ustanowiona hipoteka umowna (do kwoty 2 500 000 zł) na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00032381/1, stanowiącej własność KB Dom Sp. z o. o. Podobne zabezpieczenie ustanowiono na rzecz SGB – Bank S.A. w związku z roszczeniem o zapłatę z tytułu odkupu akcji przez Slidellco. Hipoteka umowna (do kwoty 11 222 460 zł) została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej własność KB Dom Sp. z o. o., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00032381/1.

28. Sprawy sądowe

W 2020 roku toczyło się przed Sądem Okręgowym w Łodzi z powództwa Budomal Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Łodzi postępowanie o pozbawienie wykonalności nakazu zapłaty wydanego na rzecz KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji w postępowaniu nakazowym w dniu 20 lutego 2018 roku. W dniu 12 lutego 2021 roku postępowanie sądowe zostało umorzone z uwagi na zawarcie przez Strony ugody. Budomal wypłacił KB Dom sp. z o.o. kwotę 876 958 zł, zaś KB Dom sp. z o.o. zwrócił Budomal część kosztów sądowych w wysokości 23 042 zł.

W 2020 roku zakończyły się dwie sprawy toczące przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w związku z powództwami byłych członków zarządu KB Dom Sp. z o.o. dotyczące zapłaty odpraw.

W 2020 roku toczyło się 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 KB Dom Sp. z o.o. od kosztów sądowych, w tym opłaty od pozwu, zostało złożone zażalenie na przedmiotowe postanowienie. Sąd oddalił zażalenie, została uiszczona opłata od pozwu w wysokości 100 000 zł.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie w 2020 roku toczyło się postępowanie o zapłatę 615 000 zł przeciwko Weld Technologia Zgrzewania Sp. z o.o. z siedzibą w Markach (obecnie WTZ Investment Sp. z o. o.). Nakazem zapłaty z dnia 19 stycznia 2021 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz Zarządcy Masy Sanacyjnej KB Dom Sp. z o.o. całą dochodzoną kwotę. Nakaz nie jest jeszcze prawomocny.

Od sierpnia 2019 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Sąd rozpatruje sprzeciwy złożone przez wierzycieli KB Dom Sp. z o.o. do spisu wierzytelności. Obecnie do rozpatrzenia pozostało jeszcze zażalenie JHM Development S.A. Wskazane postępowania uniemożliwiają zwołanie Zgromadzenia Wierzycieli KB Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji.

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 i rozliczane w formie pieniężnej.

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

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

b) 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

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

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

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

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

30. Znaczący akcjonariusz

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

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

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2020 r.	POLNORD S.A.	Podmioty z Grupy Polnord	RAZEM
Aktywa			
Należności z tytułu dostaw i usług		209	209
Pożyczki udzielone			
Razem aktywa		209	209
Pasywa			
Otrzymane pożyczki	3 906		3 906
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550	24 811	24 972
Razem Pasywa	4 456	24 811	28 879

Wyszczególnienie Dane za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	POLNORD S.A.	Podmioty z Grupy Polnord	RAZEM
Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Przychody ze sprzedaży		21	21
Pozostałe przychody operacyjne			
Przychody finansowe			
Razem		21	21
Koszty działalności operacyjnej			0
Pozostałe koszty operacyjne		161	161
Koszty finansowe	197		197
Razem	197	161	358

31. Podmioty powiązane osobowo

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

32. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

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

33. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

34. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres	
	01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	862	492
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	862	492
Zarząd - Korporacja Budowlana Dom S.A.		
Zarząd oraz Zarządca Masy Sanacyjnej jednostki zależnej	862	492
Rada Nadzorcza KB DOM S.A. i jednostek zależnych	232	225
	1 094	717

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

35. Instrumenty finansowe

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

Wyszczególnienie Dane na dzień 31.12.2020 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 094			9 094
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 790			5 790
Aktywa finansowe ogółem	14 885			14 885
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58 443			58 443
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	20 569			20 569
Zobowiązania finansowe ogółem	79 012			79 012

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

Wyszczególnienie				
Dane na dzień 31.12.2019 r.	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Aktywa finansowe				
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

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 31.12.2020	wyceniane według zamortyzowanego kosztu	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	(1 611)			(1 611)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych	(90)			(90)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących				
Przychody /(koszty) z tytułu aktualizacji wartości inwestycji		108		108
Ogółem	(1 701)	108		(1 592)

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)

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 31.12.2020 roku oraz 31.12.2019 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. oraz złożonego w styczniu 2021 roku wniosku o upadłość KB DOM S.A.

Wyszczególnienie [w tys.]	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	20 290	18 489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	55 211	53 953
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(5 790)	(5 090)
Zadłużenie netto	69 710	67 352
Kapitał własny	(45 912)	(42 392)
Kapitał i zadłużenie netto	23 798	24 961

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	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 790	5 090
Należności z tytułu dostaw i usług	9 094	9 383
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	14 885	14 473

➤ 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 2020 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 31.12.2020 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 01.01.2020	22 375	1 420	484
Utworzenie odpisów	200		
Rozwiązanie odpisów			
Wykorzystanie odpisów	40		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2020	22 535	1 420	484
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	30 661	1 420	607
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	8 126		123

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

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 31.12.2010			Stan na 31.12.2019		
	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto	Brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość księgowa netto
Należności nieprzeterminowane	1 135	750	385	3 007	750	2 257
Przeterminowane <30 dni	337		337	926		926
Przeterminowane 30-90 dni	529		529	2		2
Przeterminowane 90-180 dni	10		10			
Przeterminowane 180-360 dni	21		21	99	91	8
Przeterminowane >360 dni	28 629	21 785	6 844	26 724	21 533	5 191
Należności przeterminowane, razem:	29 526	21 785	7 741	27 751	21 625	6 126
Należności z tytułu pożyczek	1 420	1 420		1 420	1 420	

Pozostałe należności	607	484	123	579	484	95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe pożyczki i należności, razem	32 688	24 439	8 249	32 757	24 279	8 478

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

c) Zarządzanie ryzykiem płynności

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

W Grupie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

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

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.

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. w restrukturyzacji oraz zminimalizowanie ryzyka utraty płynności finansowej.

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

➤ Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	w zł			
	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Przeterminowane
Pożyczki	3 909			16 381
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	708	402	1 032	53 068
Pozostałe zobowiązania finansowe	27	64	187	
Razem	4 644	467	1 219	69 449

➤ 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

➤ 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 31.12.2020 roku poziom aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych był na niskim poziomie (transakcje w Grupie Kapitałowej przeprowadzane są głównie w złotych), w związku z tym ryzyko związane ze zmianą kursów walut było ograniczone.

d) Ryzyko zmiany cen

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

37. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	31.12.2020	31.12.2019
Zarząd	3	2
- Zarząd jednostki dominującej	2	1
Administracja	13	12
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	35	37
Generalne wykonawstwo	0	0
Pozostali pracownicy	9	9
Razem	61	61

38. Wynagrodzenie audytora

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Badanie rocznego sprawozdania finansowego, w tym:	30	30
skonsolidowane	14	14
jednostkowe	16	16
Przegląd sprawozdania finansowego	18	18
Pozostałe usługi	0	0
Razem	48	48

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

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A.:

Prezes Zarządu Jan Zajączkowski Dokument podpisany elektronicznie

Członek Zarządu Piotr Janowski Dokument podpisany elektronicznie

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Pochowska Dokument podpisany elektronicznie