

Raport

**uzupełniający opinię z badania sprawozdania
finansowego**

***Korporacja Budowlana Dom S.A.
84-110 Krokowa, ul. Budowlana 3, Kartoszyno
za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.***

Kwiecień 2013

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	str. 2
I. Informacje identyfikujące badaną jednostkę.....	str.2
II. Informacje identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	str.6
III. Podstawa i okoliczności towarzyszące badaniu	str.7
IV. Informacje o bilansie zamknięcia za okres poprzedni	str.8
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	str.9
I. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej	str.9
II. Ocena poszczególnych składników bilansu	str.10
Aktywa	str.10
Pasywa	str.14
III. Ocena zestawienia zysku całkowitego	str.18
C. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA	str.27
D. UWAGI KOŃCOWE	str.27

1

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

Badanie przeprowadził audytor „Perfekta-Audytor” Spółka z o.o. z siedzibą w Wejherowie, ul. Złota 9. Audytor jest uprawniony do badania sprawozdań finansowych na podstawie uchwały Krajowej Rady Biegłych Rewidentów - nr ewidencyjny na liście 949.

W imieniu audytora występuje biegły rewident Anna Donarska, wpisana do rejestru pod nr 11586.

I. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

1. Nazwa podmiotu badanego: **Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna**

2. Adres siedziby: ul. Budowlana 3, Kartoszyno
84-110 Krokowa

3. Forma prawna: spółka akcyjna

4. Przedmiot działalności:

- a) zarejestrowany przedmiot działalności jednostki
- Produkcja wyrobów tartacznych;
 - Produkcja arkuszy fornirowych i płyt wykonanych na bazie drewna;
 - Produkcja gotowych parkietów podłogowych;
 - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa;
 - Produkcja opakowań drewnianych;
 - Produkcja pozostałych wyrobów z drewna, produkcja wyrobów z korka, słomy i materiałów używanych do wypalania;
 - Produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych;
 - Produkcja opakowań z tworzyw sztucznych;
 - Produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych;
 - Produkcja szkła płaskiego;
 - Kształtowanie i obróbka szkła płaskiego;
 - Produkcja szkła gospodarczego;
 - Produkcja włókien szklanych;
 - Produkcja i obróbka pozostałego szkła; włączając szkło techniczne;
 - Produkcja wyrobów formowanych na zimno;
 - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części;
 - Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej;
 - Produkcja wyrobów nożowniczych i sztućców;
 - Produkcja zamków i zawiasów;
 - Produkcja narzędzi;
 - Produkcja pojemników metalowych;
 - Produkcja opakowań z metali;
 - Produkcja pozostałych elektronicznych i elektrycznych przewodów i kabli;
 - Produkcja sprzętu instalacyjnego;

- Produkcja maszyn do obróbki metalu;
- Produkcja pozostałych narzędzi mechanicznych;
- Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa;
- Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia;
- Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych;
- Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia;
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- Roboty związane z budową dróg i autostrad;
- Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;
- Roboty związane z budową mostów i tuneli;
- Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych;
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- Zakładanie stolarki budowlanej;
- Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian;
- Malowanie i szklenie;
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
- Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- Sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych;
- Sprzedaż hurtowa metali i rud metali;
- Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego;
- Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzebnego;
- Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych;
- Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów;
- Sprzedaż hurtowa odpadów i złomu;
- Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana;
- Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami;
- Transport drogowy towarów;
- Działalność usługowa związana z przewodnikami;
- Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych;
- Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów;
- Działalność pozostałych agencji transportowych;
- Wydawanie książek;
- Wydawanie wykazów oraz list (np. adresowych, telefonicznych);
- Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków;
- Pozostała działalność wydawnicza;
- Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych;
- Działalność związana z zarządzaniem i urządzeniami informatycznymi;
- Przetwarzanie danych, zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność;
- Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- Pozostałe pośrednictwo pieniężne;
- Działalność holdingów finansowych;
- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;
- Leasing finansowy;
- Pozostałe formy udzielania kredytów;

82

- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe;
- Działalność firm centralnych (Head Office) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- Działalność w zakresie architektury;
- Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
- Działalność agencji reklamowych;
- Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
- Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;
- Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych;
- Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych;
- Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;
- Wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego;
- Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego;
- Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;
- Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych.

b) rzeczywisty przedmiot działalności jednostki

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

5. Podstawa prawna działalności:

- organ rejestrowy i data wpisu do rejestru – pierwsza rejestracja w dniu 03.07.2001r. dokonana przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, obecnie wpis do rejestru przedsiębiorców dokonuje Sąd Rejonowy w Gdańsku, VIII Wydz. Gosp. Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS: 0000024482;
- rejestracja podatkowa NIP – 944-16-35-703
- rejestracja statystyczna REGON - 351284072

6. Wysokość kapitału podstawowego:

- stan na koniec okresu 198 537 148,20 zł
- właściciele i zmiany struktury własności jakie nastąpiły w badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania:

Kapitał podstawowy Spółki to kapitał akcyjny, który dzieli się na 992 685 741 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści jeden) równych i niepodzielnych akcji na okaziciela o równej wartości nominalnej 0,20 zł każda. Kapitał akcyjny w wysokości 71,97% kapitału zakładowego jest w posiadaniu akcjonariuszy, którzy posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA. Są to:

- Slidellco Holdings Limited – 29,30%
- Zandel Holdings Limited – 9,99%
- Vamasol Limited – 9,99%
- Benefia TU Na śycie S.A. – 9,03%
- Polnord S.A. – 7,08%
- SGB-BANK S.A. – 6,58%

Wysokość kapitału podstawowego w kwocie wynikającej z bilansu tj. 198 537 148,20 zł, wykazana została:

- a) w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,
- b) zgodnie z księgą akcji prowadzoną według wymagań określonych w art. 341 Ksh,
- c) jest w całości opłacona gotówką (aportem), zgodnie w art. 306 i 309 Ksh,
- d) odpowiada wysokości wymaganej przez Ksh, określonej w art. 308,

Uszczerbek kapitału własnego spowodowany stratami z lat ubiegłych nie spowodował konsekwencji wynikających z art. 397 Ksh.

7. Władze Spółki:

Zarząd Spółki na dzień sporządzenia raportu:

- Małgorzata Dziegielewska – Członek Zarządu (od 10.05.2012 r.)
- Rafał Jakóbiak – Członek Zarządu (od 10.05.2012 r.)
- Adam Stroniawski – Członek Zarządu (od 10.05.2012 r.)

Zmiany w Zarządzie w trakcie roku 2012:

- Jerzy Domański – Członek Zarządu (do 07.09.2012 r.)
- Stanisław Pieciukiewicz – Członek Zarządu (do 25.04.2012 r.)
- Jarosław Żołędowski – Prezes Zarządu (do 24.04.2012 r.)

Rada Nadzorcza o 3-letniej kalendarzowej kadencji określonej w umowie/statucie spółki (w SA – art. 386 Ksh) na dzień sporządzenia raportu:

- Piotr Wesołowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Peter Behnke - Członek Rady Nadzorczej

- Adam Skowroński - Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Sznajder - Członek Rady Nadzorczej
- Henryk Torbicki - Członek Rady Nadzorczej (od 12.12.2012 r.)

Zmiany w Radzie Nadzorczej w trakcie roku 2012:

- Andrzej Bilski - Członek Rady Nadzorczej (do 04.12.2012 r.)
- Józef Bytner - Członek Rady Nadzorczej (do 16.03.2012 r.)
- Andrzej Stefan Gradowski - Członek Rady Nadzorczej (do 12.12.2012 r.)
- Jacek Więcek - Członek Rady Nadzorczej (do 16.04.2012 r.)

8. Grupa kapitałowa.

Na dzień 31.12.2012 roku w skład grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. gdzie jednostką dominującą jest Korporacja Budowlana Dom S.A. wchodziły następujące podmioty:

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Stopień podporządkowania
Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	ul. Budowlana 3, Kartoszyno 84-110 Krokowa	jednostka zależna
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	ul. Budowlana 3, Kartoszyno 84-110 Krokowa	jednostka zależna
Trion Inwestycje Sp. z o.o.	ul. Budowlana 3, Kartoszyno 84-110 Krokowa	jednostka zależna

Stosownie do powyższego badana jednostka jest jednostką sprawującą kontrolę nad inną jednostką i ma obowiązek sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej (art. 56, 57 i 58 ustawy o rachunkowości).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

9. Wielkość zatrudnienia:

- stan zatrudnienia na koniec roku obrotowego 2 osoby
- średnioroczne zatrudnienie 3 osoby

II. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Badane sprawozdanie zostało sporządzone na dzień: 31.12.2012 r.
2. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2012 - 31.12.2012 r.
3. Suma bilansowa wykazuje kwotę: 249 205 641,42 zł

- | | |
|---|------------------|
| 4. Wynik działalności - strata netto - w kwocie: | 31 256 587,57 zł |
| 5. Zmiana stanu środków pieniężnych na sumę (zmniejszenie) | 1 523,13 zł |
| 6. Sprawozdanie finansowe Korporacja Budowlana Dom S.A. zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259) oraz zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Korporacja Budowlana Dom S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, o czym Zarząd podmiotu zapewnia w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2012. | |

III. PODSTAWA I OKOLICZNOŚCI TOWARZYSZĄCE BADANIU

1. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/07/2012 z dnia 03.07.2012r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2012 – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski „Perfekta-Audytory” Sp. z o.o. z siedzibą w Wejherowie, ul. Złota 9, wpisany pod numerem 949 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
2. Badanie przeprowadzono w oparciu o umowę z dnia 18.07.2012 r.
3. Badanie przeprowadzono w dniach: 04.04.2013 – 24.04.2013 r.
4. Miejsce badania: siedziba Spółki.
5. Przedsiębiorstwo udostępniło badającym potrzebne materiały i dokumenty bez zastrzeżeń.
6. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu (np. nadużycia i oszustwa), jak również nieprawidłowości jakie nastąpiły poza systemem rachunkowości.
7. Podmiot uprawniony i biegły rewident złożyli deklarację niezależności od badanej jednostki.
8. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.: kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności, ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym, niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
9. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem: stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w

tym pozycji dominujących kwotowo, poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego, zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi, stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

IV. INFORMACJE O BILANSIE ZAMKNIĘCIA ZA OKRES POPRZEDNI

1. Bilans zamknięcia za rok 2011 wykazujący aktywa i pasywa w wysokości 108 871 576,24 zł zamykający się stratą w kwocie 18 680 587,66 zł został zatwierdzony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 03.07.2012 r.
2. Zgodnie z Uchwałą nr 10 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło pokryć stratę za rok 2011 w kwocie 18 680 587,66 zł kapitałem zapasowym Spółki.
3. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało złożone w:
 - a) Krajowym Rejestrze Sądowym w Bydgoszczy - stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości;
 - b) Pomorskim Urzędzie Skarbowym. - stosownie do art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992r.
4. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badanie było badane przez podmiot audytorski Biuro Rachunkowe Marianna Grabowska i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Plan kont oceniono z punktu widzenia adekwatności przyjętych rozwiązań do faktycznego zakresu ewidencjonowanych przez jednostkę operacji gospodarczych, w szczególności przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń – z punktu widzenia wymogów dotyczących sporządzania sprawozdania finansowego, wymogów ustaw podatkowych dotyczących ewidencji i deklaracji podatkowych, zasad racjonalnego rachunku kosztów, pozwalającego na podejmowanie decyzji zarządczych oraz obowiązków w zakresie rozliczeń finansowych Spółki z podmiotami zewnętrznymi.

Stwierdzono, że stosowane przez jednostkę zasady rachunkowości są prawidłowe i odpowiednio udokumentowane. Zakładowy plan kont zawiera rozwiązania zgodne z przepisami regulującymi rachunkowość, jest prawidłowy z punktu widzenia potrzeb informacyjnych jednostki oraz umożliwia sporządzenie sprawozdania finansowego, sprawozdań statystycznych, deklaracji zobowiązań publiczno-prawnych, a także dokonanie wszelkich rozliczeń finansowych z podmiotami zewnętrznymi.

2. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki przy wykorzystaniu elektronicznej techniki komputerowej.

Kompletność i poprawność zapisów w powiązaniu z dokumentami źródłowymi jest zachowana. Oprogramowanie księgowe spełnia wymogi ustawy o rachunkowości. Dokumentacja przetwarzania danych księgowych w systemie komputerowym obejmuje wszystkie określone przez ustawę o rachunkowości składniki.

Dziennik służący do zapisywania operacji gospodarczych w porządku chronologicznym prowadzony jest w ramach komputerowego systemu wielodziennikowo.

3. Ewidencja kosztów działalności operacyjnej prowadzona jest dwuszczeblowo w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym. Rachunek zysków i strat przedstawiono w postaci kalkulacyjnej.

4. Dokumentacja operacji gospodarczych w badanym okresie jest kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe są prawidłowe (tj. odpowiadają wymogom ustawy o rachunkowości, przeprowadzono ich formalną i merytoryczną kontrolę i są poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych). Dowody księgowe są poprawnie ujmowane w księgach rachunkowych.

5. Ochrona danych – dokumentacji (wg przyjętych zasad rachunkowości, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości), ksiąg rachunkowych, dowodów księgowych, dokumentów inwentaryzacyjnych i sprawozdań finansowych jest poprawna.
6. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów bilansu są zgodne z zasadami dopuszczalnymi przez ustawę o rachunkowości i są przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.
7. Zmiany metod księgowości i wyceny w badanym roku nie miały istotnego wpływu na zmianę wyniku finansowego.
8. W badanej jednostce sprawowana jest wyłącznie kontrola funkcjonalna.
Wykonywana kontrola rozliczeń finansowych jest wystarczająco skuteczna.

II. OCENA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW BILANSU

AKTYWA

1. AKTYWA TRWAŁE (część A bilansu) 247 115 345,50 zł

Udział procentowy w sumie aktywów:	99,16 %
1.1. Wartości niematerialne i prawne (poz. A.I. bilansu)	0,00 zł
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe (poz. A.II. bilansu)	133 456,69 zł
1.3. Należności długoterminowe (poz. A.III. bilansu)	0,00 zł
1.4. Inwestycje długoterminowe (poz. A.IV. bilansu)	244 611 418,06 zł
1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A.V. bilansu)	2 370 470,75 zł

1.1. Wartości niematerialne i prawne (poz. A.I. bilansu) 0,00 zł

Wartości niematerialne i prawne stanowią programy komputerowe, które na dzień bilansowy są w pełni zamortyzowane.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe (poz. A.II. bilansu) 133 456,69 zł

Główne grupy środków trwałych to: kotły, maszyny i urządzenia techniczne, a także środki transportu i elementy wyposażenia. W roku 2012 jednostka dokonała jedynie zakupu jednego środka trwałego, tj. UPS na wartość 5 tys. zł. Dokonano likwidacji zniszczonego i nieprzydatnego majątku trwałego na łączną wartość netto 4,8 tys. zł.

Wycena środków trwałych z uwzględnieniem ciągłości wyceny jest właściwa. Została zachowana zasada ostrożnej wyceny.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. W 2012 roku nie dokonano nieplanowych odpisów amortyzacyjnych środków trwałych. Amortyzacja została naliczona prawidłowo.

Inwentaryzacja środków trwałych została przeprowadzona na dzień 03.07.2012 roku.

Przychody i rozchody środków trwałych są prawidłowo udokumentowane.

W tabeli poniżej zaprezentowano zmiany w roku obrotowym w zakresie wartości początkowej i umorzenia poszczególnych grup rodzajowych środków trwałych oraz środków trwałych w budowie, a także podano, zgodne z bilansem na 31.12.2012 r., wartości netto środków trwałych w grupach na koniec roku obrotowego.

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych:

w tys. zł

	Grunty własne (tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto							
B.O. 01.01.2012	-	-	873	46	16	-	935
Zwiększenia	-	-	6	-	-	-	6
Zmniejszenia	-	-	69	-	-	-	69
B.Z. 31.12.2012	-	-	810	46	16	-	872
Umorzenie							
B.O. 01.01.2012	-	-	421	46	10	-	477
Zwiększenia	-	-	44	6	3	-	53
Zmniejszenia	-	-	63	12	-	-	75
B.Z. 31.12.2012	-	-	402	40	13	-	455
Odpisy z tyt. utraty wartości B.O. 01.01.2012	-	-	284	-	-	-	284
Odpisy z tyt. utraty wartości B.Z. 31.12.2012	-	-	284	-	-	-	284
Wartość netto							
B.O. 01.01.2012	-	-	168	-	6	-	174
B.Z. 31.12.2012	-	-	124	6	3	-	133
Razem środki trwałe i środki trwałe w budowie							133
Zaliczki na środków trwałych w budowie							-
Rzeczowe aktywa trwałe							133

8

1.3. Należności długoterminowe (poz. A.III. bilansu)

nie występują

1.4. Inwestycje długoterminowe (poz. A.IV. bilansu)

244 611 418,06 zł

1) Nieruchomości	5 954 519,43 zł
2) Udziały w jednostkach powiązanych	175 745 000,00 zł
2) Inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach	62 911 898,63 zł

Posiadane udziały w jednostkach powiązanych dotyczą dwóch spółek zależnych:

- Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., gdzie wartość 100% posiadanych udziałów stanowi kwotę 175 740 000,00 zł;

- Trion Inwestycje Sp. z o.o., gdzie wartość 100% posiadanych udziałów stanowi kwotę 5 000,00 zł.

Inne papiery wartościowe stanowią posiadane przez badany podmiot obligacje spółki Projekt Jankowo Sp. z o.o. objęte w czerwcu 2012 r., z terminem wykupu w dniu 27 czerwca 2014 roku.

1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A.V. bilansu)

2 370 470,75 zł

1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 370 470,75 zł
--	-----------------

Różnice przejściowe mające wpływ na szacunek aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie możliwych do odpisania strat z lat ubiegłych, a także różnic przejściowych z tytułu nie zapłaconych odsetek od pożyczek, niewypłaconych wynagrodzeń oraz utworzonych rezerw.

Aktywa trwale w części A. bilansu w kwocie 247 115 345,50 zł są wykazane prawidłowo.

2. AKTYWA OBROTOWE (część B bilansu)

2 090 295,92 zł

Udział procentowy w sumie aktywów:	0,84 %
2.1. Zapasy (poz. B.I. bilansu)	0,00 zł
2.2. Należności krótkoterminowe (poz. B.II. bilansu)	528 556,08 zł
2.3. Inwestycje krótkoterminowe (poz. B.III. bilansu)	559 992,22 zł
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. bilansu)	1 001 747,62 zł

2.1. Zapasy (poz. B.I. bilansu)

nie występują

2.2. Należności krótkoterminowe (poz. B.II. bilansu)

528 556,08 zł

1) Należności od jednostek powiązanych	247 614,59 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	

– do 12 miesięcy	142 668,03 zł
– powyżej 12 miesięcy	0,00 zł
b) inne	104 946,56 zł
2) Należności od pozostałych jednostek	280 941,49 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	
– do 12 miesięcy	3 291,51 zł
– powyżej 12 miesięcy	0,00 zł
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	159 472,00 zł
c) inne	118 177,98 zł
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł

1) Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:

Należności z tytułu dostaw i usług wykazane z bilansie dotyczą głównie należności od jednostki zależnej – Trion Inwestycje Sp. z o.o. a ich przeterminowanie nie przekracza 90 dni.

Inne należności od jednostek powiązanych dotyczą głównie należności z tytułu zbycia udziałów jednostki zależnej – spółki Cogilco Polonia Sp. z o.o. na rzecz jednostki zależnej – spółki Trion Inwestycje Sp. z o.o.

2) Stopień potwierdzenia sald 99 %

3) Należności zostały ujęte kompletnie.

4) Na należności, których prawdopodobieństwo spłaty oceniono jako zagrożone zostały utworzone odpisy aktualizujące na wartość 1 119 tys. zł.

Badana jednostka systematycznie dokonuje weryfikacji posiadanych należności i tworzy odpisy aktualizujące na należności zagrożone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny. Szczegółowe informacje na temat odpisów tworzonych w kolejnych okresach sprawozdawczych jednostka zamieszcza w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych sporządzanych za kolejne kwartały.

5) Faktyczne wpływy od dnia zamknięcia ksiąg rachunkowych do dnia badania wynoszą 23 097,24 zł.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe (poz. B.III. bilansu)

559 992,22 zł

1) Krótkoterminowe aktywa finansowe

559 992,22 zł

a) w jednostkach powiązanych:

160 804,07 zł

- udzielone pożyczki	160 804,07 zł
b) w pozostałych jednostkach:	349 435,88 zł
- udzielone pożyczki	349 435,88 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	49 752,27 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	45 271,56 zł
- inne środki pieniężne	4 480,71 zł
2) Inne inwestycje krótkoterminowe	nie występują

Badana jednostka udzieliła pożyczki jednostce powiązanej tj. spółce Trion Inwestycje Sp. z o.o. na kwotę 161 tys. zł. Pozostałe pożyczki spółka udzieliła podmiotom spoza grupy kapitałowej.

Środki pieniężne zostały zinwentaryzowane i potwierdzone na dzień bilansowy. Inne środki pieniężne stanowią lokatę bankową.

Udokumentowanie przychodów i rozchodów środków pieniężnych w kasie i w banku jest prawidłowe.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia

<u>międzyokresowe (poz. B.IV. bilansu)</u>	<u>1 001 747,62 zł</u>
- czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 001 747,62 zł

Saldo czynnych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 1 mln zł. dotyczy głównie podatku od czynności cywilno – prawnych, związanego z uchwaleniem warunkowego podwyższenia kapitału na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 16.03.2012 roku. Kapitał ten został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy, natomiast do dnia dzisiejszego Zarząd Spółki nie podjął uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kapitału warunkowego.

Saldo aktywów obrotowych w kwocie 2 090 295,92 zł wykazane w części B. bilansu jest prawidłowe.

PASYWA

<u>3. KAPITAŁ WŁASNY (część A bilansu)</u>	<u>230 489 925,03 zł</u>
Udział procentowy w pasywach bilansu	92,49 %
3.1. Kapitał podstawowy	198 537 148,20 zł
3.2. Akcje własne	- 1 457 000,00 zł
3.2. Kapitał zapasowy	61 136 105,68 zł
3.3. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00 zł

3.4. Kapitał rezerwowy	0,00 zł
3.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych	3 530 258,72 zł
3.6. Zysk (strata) netto	- 31 256 587,57 zł

- 1) Zgodność tworzenia kapitałów ze statutem lub umową o utworzeniu jednostki jest zachowana.
- 2) Ewidencja kapitałów jest prawidłowa.
- 3) Zmiany stanów kapitałów od początku do końca okresu sprawozdawczego przedstawia tabela:

w tys. zł

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zmiany (+/-)	Stan na koniec okresu
Kapitał podstawowy	59 331	+ 139 206	198 537
Kapitał zapasowy	31 143	+ 57 628 - 27 635	61 136
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 265	+ 191 244 - 194 509	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	5 519	- 5 519	-
Akcje własne	-	- 1 457	- 1 457
Wynik finansowy netto roku obrotowego	- 18 681	+ 18 681 - 31 257	- 31 257
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	- 3 099	+ 6 629	+ 3 530

Wynik finansowy – strata netto w kwocie 31 256 587,57 zł – poniesiona za rok bieżący jest zgodna ze stratą netto wykazaną w zestawieniu zysku całkowitego za okres od 1.01.2012r. do 31.12.2012 r.

Posiadane i wykazane w bilansie akcje własne w ilości 10.000.000 szt. są konsekwencją odstąpienia, w związku z niewypełnieniem zobowiązań wobec badanego podmiotu od umowy inwestycyjnej, zawartej dnia 23 kwietnia 2009 roku w Genewie między spółką Trion SA (obecnie Korporacja Budowlana Dom S.A.) a podmiotem Novy Fund SPC Limited.

Saldo kapitału własnego wykazane w części A. bilansu w kwocie 230 489 925,03 zł jest prawidłowe.

4.ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

(część B bilansu)

18 715 716,39 zł

Udział procentowy w pasywach bilansu:

7,51 %

4.1. Rezerwy na zobowiązania

10 423 490,20 zł

1.Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

59 768,93 zł

2.Pozostałe rezerwy

10 363 721,27 zł

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego została oszacowana z tytułu różnic przejściowych dotyczących nie otrzymanych odsetek od pożyczek, różnic między amortyzacją bilansową a podatkową oraz naliczonych różnic kursowych.

Pozostałe rezerwy zostały utworzone na przyszłe zobowiązania wynikające z toczącej się sprawy spornej opisanej na stronie 22 raportu oraz wynikające z udzielonych poręczeń.

4.2. Zobowiązania długoterminowe

nie występują

4.3. Zobowiązania krótkoterminowe

8 282 366,19 zł

1) Wobec jednostek powiązanych

1 917 177,61 zł

a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:

– do 12 miesięcy

20 524,92 zł

– powyżej 12 miesięcy

0,00 zł

b) inne

1 896 652,69 zł

2) Wobec pozostałych jednostek

6 365 188,58 zł

w tym:

a) kredyty i pożyczki

3 309 072,05 zł

d) z tytułu dostaw i usług, okresu wymagalności:

- do 12 mies.

1 394 057,42 zł

- powyżej 12 mies.

0,00 zł

g) tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń, i innych świadczeń

369 050,34 zł

h) z tytułu wynagrodzeń

333 890,16 zł

i) inne

959 118,61 zł

1) Istnienie zobowiązań (potwierdzenie sald):

Nie wysyłano potwierdzeń sald zobowiązań.

2) Wpływ na wielkość zobowiązań, odsetek, różnic kursowych:

Nie mają istotnego wpływu.

3) Struktura zobowiązań z tytułu dostaw i usług wg terminów płatności:

– do 3 m-cy	381 669,89 zł
– od 3 m-cy do 6 m-cy	59 707,92 zł
– od 6 m-cy do 12 m-cy	241 513,15 zł
– powyżej 12 m-cy	731 691,38 zł

4) Stopień rozliczenia zobowiązań do dnia badania:

Do dnia badania spłacono 516 118,21 zł zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz 1 258 939,83 zł zobowiązań z tytułu pożyczek.

Wszystkie zobowiązania wobec jednostek powiązanych dotyczą rozrachunków z jednostką zależną Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. Inne zobowiązanie wobec jednostek powiązanych dotyczy otrzymanej pożyczki.

Saldo w bilansie zobowiązań z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń dotyczy zobowiązań z tytułu:

1) podatku od nieruchomości	331 527,00 zł
2) podatku dochodowego od osób fizycznych	22 534,00 zł
3) składek ZUS	12 937,34 zł
4) składek PFRON	2 052,00zł
RAZEM:	369 050,34 zł

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń dotyczą przede wszystkim niewypłaconych wynagrodzeń z lat poprzednich oraz wynagrodzeń bieżącego okresu.

Inne zobowiązania krótkoterminowe związane są m.in. z prezentacją zobowiązań mających charakter świadczeń na rzecz pracowników, wynikających z dokonanych w poprzednich okresach odpisów na rzecz zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w łącznej wysokości 229 658,54 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe

9 860,00zł

w tym:

– inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 860,00 zł
---	-------------

Saldo w kwocie 18 715 716,39 zł wykazane w części B. bilansu jest prawidłowe.

III. OCENA ZESTAWIENIA ZYSKU CAŁKOWITEGO

1. PRZYCHODY I ZYSKI

1. Przychody netto ze sprzedaży:	362 698,96 zł
w tym	
- od jednostek powiązanych	262 238,48 zł

Osiągnięte w 2012 roku przychody ze sprzedaży związane były z podstawową działalnością spółki, tj. najmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi. Spółka świadczyła usługi dzierżawy pomieszczeń, usługi księgowe, kadrowo-płacowe oraz usługi doradcze na rzecz jednostek powiązanych. Działalność operacyjna grupy prowadzona jest w spółkach zależnych, przede wszystkim w spółce Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

2. Pozostałe przychody operacyjne	909 833,84 zł
1) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	12 637,47 zł
2) Inne przychody operacyjne	897 196,37 zł

Inne przychody operacyjne stanowią głównie przychody z tytułu spisanych sald przedawnionych zobowiązań na kwotę 388 tys. zł, rozwiązane rezerwy na kwotę 177 tys. zł oraz rozwiązane odpisy aktualizujące należności w wysokości 162 tys. zł i pozostałe.

3. Przychody finansowe	4 725 784,06 zł
1) dywidendy i udziały w zyskach	0,00 zł
2) odsetki, w tym:	4 610 248,77 zł
- od jednostek powiązanych	471 701,66 zł
3) inne	115 535,29 zł

Inne przychody finansowe dotyczą głównie nadwyżki dodatnich nad ujemnymi różnic kursowych.

4. Zyski nadzwyczajne	nie występują
-----------------------	---------------

Należne jednostce przychody za sprzedaż usług oraz materiałów są kompletne i dokładnie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Zrealizowane transakcje zostały poprawnie zarejestrowane i udokumentowane.

Wykazane w sprawozdaniu finansowym przychody zostały zrealizowane i ujęte we właściwym okresie.

Współmierność przychodów i kosztów została zachowana.

Przedstawione w sprawozdaniu finansowym przychody zostały poprawnie sklasyfikowane i zaprezentowane.

Ewidencja księgowa przychodów ze sprzedaży umożliwia ich podział według tytułów – do naliczenia podatku VAT.

2. KOSZTY I STRATY

2.1. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	353 759,86 zł
- od jednostek powiązanych	18 375,71 zł
2.2. Koszty sprzedaży	0,00 zł
2.3. Koszty ogólnego zarządu	3 257 997,50 zł
Koszty rodzajowe działalności operacyjnej:	4 577 862,38 zł
1) Amortyzacja	54 515,57 zł
2) Zużycie materiałów i energii	125 723,20 zł
3) Usługi obce	1 111 372,42 zł
4) Podatki i opłaty, w tym:	1 920 400,71 zł
- podatek akcyzowy	0,00 zł
5) Wynagrodzenia	1 193 796,84 zł
6) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	109 578,62 zł
7) Pozostałe koszty rodzajowe	62 475,02 zł
8) Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00 zł
2.4. Pozostałe koszty operacyjne	11 180 062,61 zł
1) Inne koszty operacyjne	11 180 062,61 zł
Inne koszty operacyjne dotyczą głównie utworzonych odpisów aktualizujących aktywa obrotowe na kwotę 2 mln zł, utworzonej rezerwy w związku z toczącą się sprawą sporną wobec badanej spółki w wysokości 4,3 mln zł, a także kosztów sprzedaży wierzytelności wynoszących 4,2 mln zł, poniesionych opłat sądowych i komorniczych na kwotę 0,3 mln zł.	
2.3. Koszty finansowe	21 350 400,06 zł
1) Odsetki, w tym:	1 194 197,11 zł
- dla jednostek powiązanych	0,00 zł
2) Strata ze zbycia inwestycji	8 588 004,81 zł
3) Aktualizacja wartości inwestycji	8 343 000,00 zł
4) Inne	3 225 198,14 zł

W 2012 roku badana spółka zbyła inwestycje w postaci nieruchomości w Dobrym Mieście oraz w postaci udziałów w jednostkach zależnych: Projekt Gruszczyn Sp. z o.o., Emir 6 Sp. z o.o., Projekt Kokoszki Sp. z o.o. oraz Cogilco Polonia sp. z o.o. Zbycie udziałów w spółkach: Emir 6 Sp. z o.o. i Projekt Kokoszki Sp. z o.o. przyniosło wynik dodatni w łącznej wysokości 5,2 mln zł, natomiast pozostałe transakcje zbycia inwestycji przyniosły stratę w wysokości 13,7 mln zł. W ogólnym rozrachunku spółka poniosła stratę na zbytych w 2012 roku inwestycjach.

Inne koszty finansowe dotyczą utworzonych odpisów aktualizujących należności z tytułu udzielonych pożyczek i odsetek.

Koszty zostały ujęte kompletnie, zaliczone do właściwego okresu i sklasyfikowane poprawnie.

Udokumentowanie i powiązanie przychodów z kosztami ich uzyskania jest prawidłowe.

Naliczenie podatków kosztowych jest poprawne, a ich rozliczenie ze Skarbem Państwa jest prawidłowe.

Nie wystąpiły koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby.

Koszty prezentowane w rachunku zysków i strat zostały ustalone w sposób prawidłowy.

2.4. Straty nadzwyczajne 0,00 zł

3. OBOWIĄZKOWE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

1) Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

Dochód	20 760 927,73 zł
Straty z lat ubiegłych	20 760 927,73 zł
Podstawa opodatkowania	0,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00 zł

Przekształcenie wyniku bilansowego brutto w wynik podatkowy:

Strata brutto	- 30 144 tys. zł
Koszty bilansowe, nie uznawane za koszty uzyskania przychodów	+ 62 115 tys. zł
Koszty pozabilansowe, uznawane za koszty uzyskania przychodów	- 4 583 tys. zł
Przychody bilansowe, niepodlegające opodatkowaniu	- 6 627 tys. zł
Przychody pozabilansowe, podlegające opodatkowaniu	0 zł
Dochód podatkowy	20 761 tys. zł

Główną różnicę między wynikiem bilansowym a podatkowym stanowią koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, dotyczące:

- odpisów aktualizujących wartość zbytych udziałów	40 495 tys. zł
- odpisów aktualizujących wartość posiadanych udziałów	8 343 tys. zł
- odpisów aktualizujących należności z tyt. pożyczek	3 222 tys. zł
- naliczonych odsetek	329 tys. zł
- odsetki od pożyczek	734 tys. zł
- amortyzacji bilansowej	54 tys. zł
- składek ZUS do zapłaty w 213 roku	35 tys. zł
- kosztów utworzonych rezerw	4 581 tys. zł
- innych, w tym k. sprzedaży wierzytelności, k. sądowych i komorniczych	4 322 tys. zł
RAZEM:	62 115 tys. zł

Koszty pozabilansowe stanowiące koszt uzyskania przychodów roku 2012 dotyczą:

- amortyzacji podatkowej	303 tys. zł
- zapłaconych wynagrodzeń i składek ZUS zarachowanych w roku ubiegłym	203 tys. zł
- odsetek od kredytu zarachowanych w roku ubiegłym	191 tys. zł
- różnic kursowych z 2011	58 tys. zł
- uznania za koszt odpisu aktualizującego wierzytelność spółek po zakończeniu postępowania likwidacyjnego	3 147 tys. zł
- pozostałych	681 tys. zł
RAZEM:	4 583 tys. zł

Przychody, które zostały wyłączone z przychodów do opodatkowania:

- naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 138 tys. zł
- naliczone odsetki od posiadanych obligacji	2 612 tys. zł
- pozostałe odsetki	95 tys. zł
- naliczone różnice kursowe	44 tys. zł
- rozwiązywane odpisy aktualizujące dot. zbytej nieruchomości	2 246 tys. zł
- rozwiązywane odpisy aktualizujące należności	162 tys. zł
- rozwiązywane rezerwy	177 tys. zł
- pozostałe	153 tys. zł
RAZEM:	6 627 tys. zł

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

Terminowość rozliczeń z budżetem z tytułu podatku dochodowego była zachowana.

4. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie zaszły istotne, niekorzystne lub korzystne dla jednostki zdarzenia po dacie 31.12.2012 r., ale przed podpisaniem opinii przez biegłego rewidenta, dostarczające dodatkowych dowodów na okoliczności istniejące do daty bilansu lub dotyczące okoliczności nie istniejących do tej daty, ale tak istotnych, że pominięcie ich w sprawozdaniu finansowym zniekształcałoby obraz jednostki wynikający z tego sprawozdania.

5. ZASTAWY, PORECZENIA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31.12.2012r Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych oraz nie udzieliła poręczeń. Wartość zabezpieczeń na majątku w łącznej wysokości 3 765 tys. zł jednostka szczegółowo ujawniła w notach do sprawozdania finansowego.

Aktualnie przez sądem niemieckim toczy się postępowanie przeciwko niemieckiemu kontrahentowi spółce Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH. Spór sądowy dotyczy zapłaty na rzecz Korporacji Budowlanej Dom S.A. kwoty pieniężnej w wysokości ok. 200.000 EUR z tytułu dostaw w latach 2006 - 2008 stolarki otworowej z PVC i drewna, których dostawcą był Trion SA (obecnie Korporacja Budowlana Dom S.A.). Spółka Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH wytoczyła powództwo wzajemne przeciwko Korporacji Budowlanej Dom S.A. w sprawie reklamacji towarów dostarczanych przez Korporacji Budowlanej Dom S.A. w latach 2007-2008 w ramach projektów budowlanych w Berlinie, Hamburgu, Lubece. W wyniku tego powództwa wzajemnego zasądzone zostało na rzecz Spółki Fenster- und Türenttechnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH następujące kwoty (wyrok Sądu Krajowego Itzehoe ogłoszony w dniu 15.11.2011 r.):

a) zapłata kwoty w wysokości 567.794,00 EUR wraz z odsetkami w wysokości 5 punktów procentowych od stawki bazowej licząc od dnia 11.04.2009; (na powyższą kwotę utworzono w księgach 2011 roku rezerwę).

b) dodatkowo zapłata kolejnej kwoty w wysokości 3.272,09 EUR wraz z odsetkami w wysokości 5 punktów procentowych od stawki bazowej licząc od dnia 11.04.2009. (na powyższe kwoty utworzono w księgach 2011 roku rezerwę).

Aktualnie trwa proces apelacyjny od powyższego wyroku. Ponadto Spółka Fenster- und Türenttechnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH wniosła o zasądzenie odszkodowania w wysokości 5.000.000,00 EUR (spółka otworzyła w księgach 2012 roku rezerwę w wysokości 1.000.000,00 EUR). Proces jest w toku. Strony procesu prowadzą aktualnie mediację sądową celem rozwiązania sporu.

6. PISEMNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje podane w sprawozdaniu Zarządu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym, a także dają rzetelny obraz sytuacji finansowej i majątkowej jednostki oraz uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz.259 z późn. zm.)

7. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Biegły zbadał zgodność załączonego sprawozdania z przepływem środków pieniężnych z wzorem zamieszczonym w Ustawie o rachunkowości oraz zbadał metodą reprezentatywną zgodność wykazanych pozycji z bilansem, rachunkiem zysków i strat i informacją dodatkową.

8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Informacja dodatkowa zawiera m.in. noty zawierające te informacje i dane dotyczące spółki Korporacja Budowlana Dom S.A., które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego, informacje dotyczące poszczególnych elementów sprawozdania finansowego, kalkulację przekształcenia wyniku finansowego brutto jednostki w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, informacje dotyczące transakcji między jednostkami powiązanymi, a także informacje o istotnych dla prowadzonej działalności wydarzeniach.

9. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Kierownictwo jednostki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformowało o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

10. ANALIZA SYTUACJI JEDNOSTKI

Kształtowanie się węzłowych wskaźników wynikających ze sprawozdania finansowego charakteryzujących działalność jednostki i jej wynik, rentowność oraz sytuację majątkową i finansową za badany rok w porównaniu do okresów poprzednich przedstawiono w tabeli poniżej.

Zestawienie wskaźników charakteryzujących działalność i sytuację finansową oraz rentowność za lata 2010 – 2012

	Wskaźnik za rok			Zmiana	
	2010	2011	2012	12/11	11/10
I. RENTOWNOŚĆ					
1. Rentowność sprzedaży					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	- 19,44	- 212,89	- 83,11	129,78	- 193,45
2. Rentowność brutto sprzedaży					
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	- 4,51	- 69,56	- 8,96	60,60	- 65,05
3. Rentowność majątku (ROA)					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{Aktywa}}$	- 0,34	- 0,17	- 0,12	0,05	0,17
4. Rentowność kapitałów (ROE)					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{Kapitał}}$	- 0,62	- 0,25	- 0,13	0,11	0,37
II. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI					
1. Pokrycie zobow. bieżących (I)					
$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,65	0,98	0,25	- 0,73	0,33
2. Szybkość spłaty zobow. bież. (II)					
$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,65	0,98	0,25	- 0,73	0,33
3. Szybkość spłaty zobow. bież. (III)					
$\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,33	0,50	0,07	- 0,44	0,17
III. WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI					
1. Pokrycie aktywów kap. własnym					
$\frac{\text{Kapitały} + \text{Zobowiązania i rezerwy}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,66	1,00	0,97	- 0,02	0,33
2. Trwałość struktury finansowania					
$\frac{\text{Kapitały} + \text{Rezerwy} + \text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Pasywa}}$	0,77	0,81	0,97	0,16	0,05
3. Wskaźnik zadłużenia					
$\frac{\text{Zobowiązania}}{\text{Aktywa}}$	0,44	0,19	0,03	- 0,16	- 0,25

Analiza przedstawionych wskaźników wskazuje na wystąpienie w 2012 roku następujących tendencji:

Spółka w kolejnych latach odnosiła straty, w związku z czym w analizowanym okresie nie odnotowano rentowności poszczególnych wielkości ekonomicznych na pożądanym poziomie. Warto w tym miejscu podkreślić fakt, iż od połowy II kwartału 2012 prowadzony jest roku proces restrukturyzacji prowadzonej działalności, który doprowadził do istotnego ograniczenia kosztów ogólnego zarządu na poziomie Spółki KB DOM SA oraz restrukturyzacji zadłużenia, co pozytywnie wpłynęło na rentowność prowadzonej działalności już w IV kwartale 2012 roku. Analiza wielkości poszczególnych wskaźników rentowności wskazuje na pozytywną tendencję wzrostową.

Wskaźniki płynności uległy pogorszeniu w stosunku do lat poprzednich, co jest spowodowane większym zmniejszeniem poziomu należności i inwestycji krótkoterminowych w stosunku do zmniejszenia poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

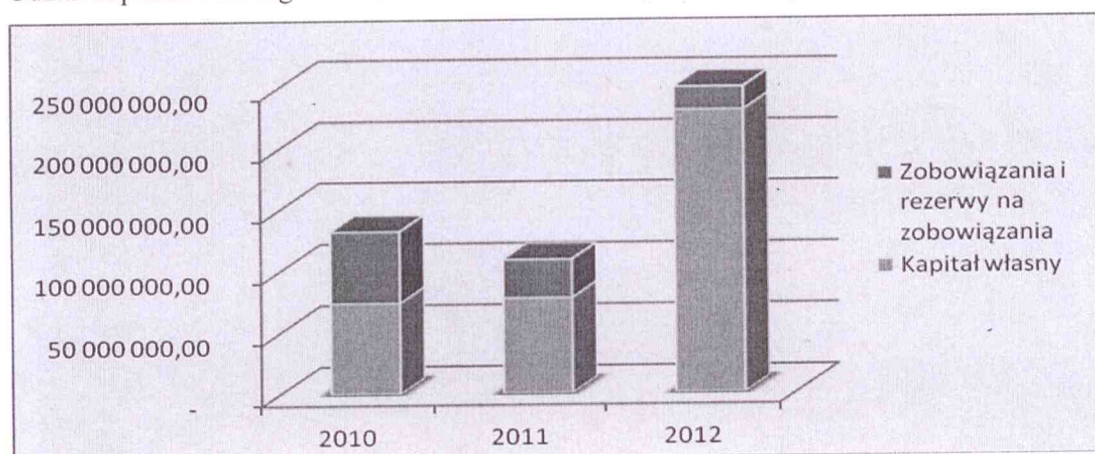
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa) ukształtował się w roku 2012 na niskim poziomie 0,07 ze względu na niski poziom dostępnych środków pieniężnych.

Wskaźniki wypłacalności ukształtowały się w badanym okresie na pożądanym poziomie.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 0,97, na co istotny wpływ miało podniesienie kapitału podstawowego jakie miało miejsce w roku 2012. Podwyższenie kapitału podstawowego ponad trzykrotnie w roku 2012, w stosunku do poziomu z 31.12.2011 roku, pozwoliło zniwelować skutki zmniejszenia kapitału własnego przez poniesioną stratę za rok 2012 oraz skutki zmniejszenia kapitału własnego poprzez posiadane na dzień bilansowy akcje własne, wynikające z odstąpienia od umowy inwestycyjnej, opisanej w raporcie.

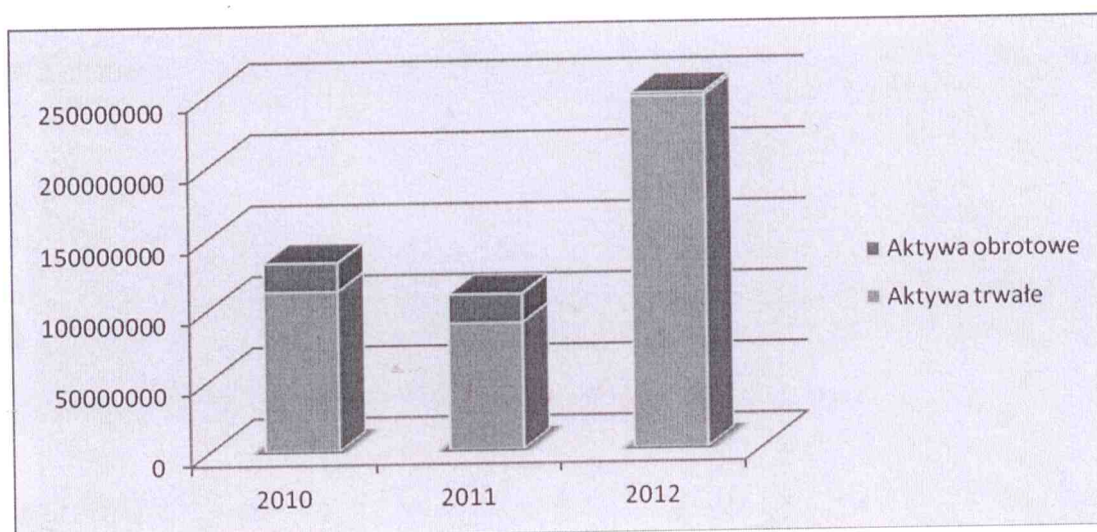
Trwałość struktury finansowania nie została zachwiana, o czym świadczy wysokość wskaźnika na zadowalającym poziomie 0,97, co również zawdzięcza wysokiej wartości kapitału własnego.

Udział kapitału własnego wśród źródeł finansowania przedstawia poniższy wykres:



Obciążenie majątku zobowiązaniami spadło o 16 punktów procentowych w 2012 roku w porównaniu z 2011 rokiem z poziomu 19% do poziomu 3%. Spadek ten także wynika z wyższego poziomu kapitału własnego w 2012 roku w porównaniu z 2011 rokiem.

Charakter prowadzonej działalności spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. jako spółki dominującej sprawia, że majątek trwały, a w nim inwestycje długoterminowe odgrywają dominującą rolę w strukturze majątkowej. Działalność operacyjna z punktu widzenia grupy kapitałowej, prowadzona jest w spółkach zależnych, stąd znikomy udział i mniejsze znaczenie kapitału pracującego. Strukturę majątkową prezentuje poniższy wykres.



Reasumując, na podstawie naszego badania możemy stwierdzić, że nie zachodzi sytuacja stwarzająca zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez jednostkę działalności w roku następnym po badanym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd oświadczył, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

**C. PODSUMOWANIE WYNIKÓW
BADANIA**

1. USTALENIA W ZAKRESIE NARUSZENIA PRAWA

Naruszeń prawa nie stwierdzono.

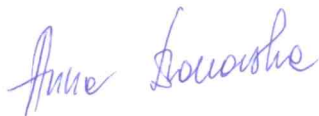
2. PODSUMOWANIE

Badanie przeprowadzono przy pełnej współpracy kierownictwa i wszystkich służb przedsiębiorstwa.

D. UWAGI KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 27 stron kolejno ponumerowanych.

**Biegły rewident działający
w imieniu „Perfekta-Audytor”
Spółka z o.o. Wejherowo**

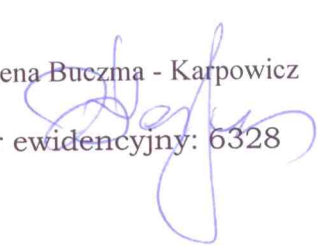


Anna Donarska

nr ewidencyjny: 11586

**Za podmiot uprawniony do badania -
„Perfekta-Audytor” Spółka z o.o.
Wejherowo, ul Złota 9
Nr na liście 949**

Bożena Buczman - Karpowicz



nr ewidencyjny: 6328

Wejherowo, dnia 26 kwietnia 2013 r.