

Sprawozdanie finansowe
Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyne
na dzień 31.12.2013 roku sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej



Spis treści

I.	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
II.	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
III.	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
IV.	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
V.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	7
a)	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	9
b)	Oświadczenie o zgodności	9
c)	Zasady rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych	9
d)	Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi	12
e)	Wybrane dane finansowe w zakresie podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia	12
VI.	Wybrane noty do sprawozdania finansowego.....	14
VI.1.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	14
VI.2.	Nieruchomości inwestycyjne	15
VI.3.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	16
VI.4.	Aktywa finansowe.....	18
VI.5.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18
VI.6.	Należności krótkoterminowe.....	18
VI.7.	Inne aktywa finansowe	19
VI.8.	Bieżące aktywa podatkowe	19
VI.9.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19
VI.10.	Akcje własne	19
VI.11.	Kapitał zapasowy i rezerwy.....	19
VI.12.	Zobowiązania krótkoterminowe	20
VI.13.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	21
VI.14.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	21
VI.15.	Krótkoterminowe rezerwy.....	21
VI.16.	Wartość księgowa na jedną akcję	22
VI.17.	Zobowiązania warunkowe	22
VI.18.	Krótkoterminowe zobowiązania gwarantowane i zabezpieczone	22
VI.19.	Przychody ze sprzedaży produktów i usług.....	22
VI.20.	Koszt własny sprzedaży.....	23
VI.21.	Pozostałe przychody operacyjne	23
VI.22.	Pozostałe koszty operacyjne	23
VI.23.	Przychody finansowe	24
VI.24.	Koszty finansowe	24
VI.25.	Podatek dochodowy	24
VI.26.	Zysk na jedną akcję	25
VI.27.	Segmenty działalności.....	26

I. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2013r.	31.12.2012r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		185 062	247 115
1. Rzeczowe aktywa trwałe	VI.1	77	133
2. Nieruchomości inwestycyjne	VI.2	5 944	5 955
3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	VI.3	175 745	175 745
4. Aktywa finansowe	VI.4	7	62 912
5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	VI.5	3 289	2 370
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		70 773	2 091
1. Zapasy		12	
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VI.6	1 438	529
3. Inne aktywa finansowe	VI.7	69 189	510
4. Bieżące aktywa podatkowe	VI.8	94	
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VI.9	40	50
6. Rozliczenia międzyokresowe			1002
AKTYWA RAZEM		255 835	249 206
PASYWA			
Kapitał własny razem		236 246	230 490
I. Kapitał własny przypisany do podmiotu dominującego		236 246	230 490
1. Kapitał podstawowy		158 830	198 537
2. Niepodzielony wynik finansowy		5 756	-31 256
3. Akcje własne	VI.10	-1 457	-1 457
4. Kapitał zapasowy i rezerwy	VI.11	73 117	61 136
5. Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte			3 530
II. Zobowiązania długoterminowe		1 598	60
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 598	60
III. Zobowiązania krótkoterminowe	VI.12	17 991	18 656
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	VI.12	1 505	2 717
2. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	VI.13	7 712	5 206
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	VI.14	245	369
4. Krótkoterminowe rezerwy	VI.15	8 529	10 364
PASYWA RAZEM		255 835	249 206
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16	0,24	0,23
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	VI.16	0,24	0,23

II. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2013r.	31.12.2012r.
I. Przychody	VI.19	741	363
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		741	363
II. Koszt własny sprzedaży	VI.20	123	354
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		123	354
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		618	9
IV. Koszty ogólnego zarządu	VI.20	1 286	3 258
V. Pozostałe przychody operacyjne	VI.21	3 103	910
VI. Pozostałe koszty operacyjne	VI.22	267	11 180
VII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		2 168	-13 519
VIII. Przychody finansowe	VI.23	6 143	4 726
IX. Koszty finansowe	VI.24	1 935	21 350
X. Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 376	-30 143
XI. Podatek dochodowy	VI.25	620	1 113
XII. Zysk (strata) netto za okres z działalności kontynuowanej		5 756	-31 256
XIII. Zysk (strata) netto za okres z działalności zaniechanej			
XIV. Zysk (strata) netto za rok		5 756	-31 256
XV. Inne całkowite dochody			
XVI. Zysk (strata) całkowity		5 756	-31 256
Zysk (strata) netto za rok przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		5 756	-31 256
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)			
Zysk (strata) całkowity przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		5 756	-31 256
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)			
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.26	0,01	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	VI.26	0,01	-0,04

III. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na właścicieli jednostki dominującej							Udział akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy i rezerwy	Niepodzielony wynik	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wycena instrumentów finansowych	Przeliczenie jednostki zagranicznej	Razem		
Stan na 01.01.2013r.	198 537	59 679	-27 726				230 490		230 490
Zmiany w zasadach rachunkowości									
Stan na 01.01.2013r. (po przekształceniu)	198 537	59 679	-27 726				230 490		230 490
Zmiany kapitały w okresie	-39 707	11 981	33 453				5 756		5 756
- emisja akcji									
- przesunięcia między kapitałami	-11 981	11 981							
- z podziału wyniku	-27 726		27 726						
- zysk (strata) netto			5 756				5 756		5 756
- inne									
Stan na 31.12.2013r.	158 830	71 660	5 756				236 246		236 246

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na właścicieli jednostki dominującej							Udział akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wycena instrumentów finansowych	Przeliczenie jednostki zagranicznej	Razem		
Stan na 01.01.2012r.	59 331	34 408	-25 310	5 519			73 948		73 948
Zmiany w zasadach rachunkowości			3 530				3 530		3 530
Stan na 01.01.2012r. (po przekształceniu)	59 331	34 408	-21 780	5 519			77 478		77 478
Zmiany kapitały w okresie	139 206	25 271	-5 946	-5 519			153 012		153 012
- emisja akcji	139 206	191 244					330 450		330 450
- przesunięcia między kapitałami		-139 206					-139 206		-139 206
- z podziału wyniku		-25 310	25 310						
- zysk (strata) netto			-31 256	-5 519			-36 775		-36 775
- inne		-1 457					-1 457		-1 457
Stan na 31.12.2012r.	198 537	59 679	-27 726				230 490		230 490

IV. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013	okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	5 756	-31 256
II. Korekty razem:	-7 390	2 053
1. Amortyzacja	44	55
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	17	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	240	-167
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	7	8 575
5. Zmiana stanu rezerw	-296	-332
6. Zmiana stanu zapasów	-12	
7. Zmiana stanu należności	4	9 351
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	-1 337	-2 343
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-924	379
10. Inne korekty	-5 133	-13 465
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	-1 634	-29 203
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	20	1 827
1. Zbycie rzeczowych aktywów trwałych		4
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych	15	1 057
3. Z aktywów finansowych	5	766
II. Wydatki	641	6
1. Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		6
2. Na aktywa finansowe	641	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-621	1 821
A. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	3 688	37 983
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		28 150
2. Kredyty i pożyczki	3 688	3 272
3. Inne wpływy finansowe		6 561
II. Wydatki	1 443	10 602
1. Spłaty kredytów i pożyczek	1 198	10 003
2. Zapłacone odsetki	245	599
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	2 245	27 381
B. Przepływy pieniężne netto, razem (A+/-B+/-C)	-10	-1
C. Środki pieniężne na początek okresu	50	51
D. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	40	50

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	35	50
Inne środki pieniężne	5	
Razem	40	50

V. Dodatkowe informacje i objaśnienia

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Korporacja Budowlana Dom SA”, „KB DOM”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Korporacja Budowlana Dom SA, 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 SA oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Nazwa (firma):	Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kartoszyño
Adres:	ul. Budowlana 3, Kartoszyño, 84-110 Krokowa
Numer telefonu:	+48 (58) 670 60 55
Numer faksu:	+48 (58) 670 60 55
Adres internetowy:	www.kbdom.pl
E – mail:	sekretariat@kbdom.eu
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	0000024482

Podstawowy przedmiot działalności Emitenta 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.

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

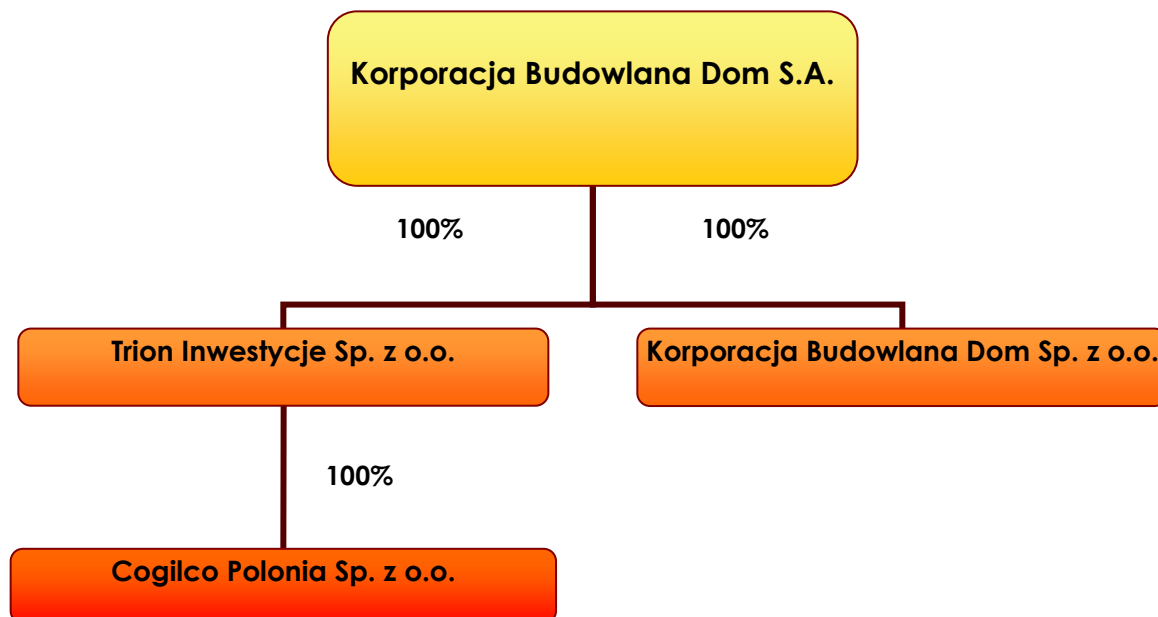
➤ Skład Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmującą następujące podmioty gospodarcze (stan na 31.12.2013r.):

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	2 809	100	100
3	Trion Inwestycje Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	5	100	100

*zależność pośrednia przez Trion Inwestycje Sp. z o.o.

AKTUALNA STRUKTURA GRUPY KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.



➤ [Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.](#)

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr rejestru KRS: 0000118855, REGON: 191688293. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności jest generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskich i produkcja prefabrykowanych elementów betonowych.

KB Dom Sp. z o.o. prowadzi prace w charakterze generalnego wykonawcy i inwestora zastępczego na dużych projektach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Trójmieście, Warszawie i Olsztynie.

W segmencie prefabrykowanych elementów betonowych Spółka posiada szeroką ofertę produktową poczynając od galanterii budowlanej (m.in. kostka brukowa, krawężniki, płyty drogowe) przez systemy kanalizacji deszczowej i prefabrykaty drogowe oraz kolejowe, wielkogabarytowe elewacje z betonu architektonicznego oraz prefabrykowane elementy dla budownictwa mieszkaniowego (ściany, stropy, schody). Produkty Spółki zastosowane zostały m.in. przy budowie najbardziej wymagających technicznie projektów takich jak Autostrada A1, Most Północny w Warszawie czy Galeria Bałtycka w Gdańsku (jedno z największych centrów handlowych w województwie pomorskim).

➤ [Cogilco Polonia Sp. z o.o.](#)

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru KRS: 0000267370, REGON: 300413767. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Spółka na dzień dzisiejszy nie prowadzi działalności.

➤ [Trion Inwestycje Sp. z o.o.](#)

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr rejestru: 0000386446. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Spółka jest podmiotem powołanym w celu uczestnictwa w projektach inwestycyjnych Grupy Korporacja Budowlana Dom, w szczególności w inwestycjach deweloperskich.

a) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd w dniu 25 kwietnia 2014 roku.

b) Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Komisję Europejską obowiązującymi również w okresie porównywalnym. Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz spółki wchodzące w skład Grupy sporządzają sprawozdania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości zaprezentowane poniżej, zostały zastosowane do wszystkich okresów objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym. Spółka zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2013 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2013 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Sporządzenie sprawozdania wymagało dokonania szeregu szacunków oraz zastosowania własnego osądu w zakresie m.in. wyceny kontraktów długoterminowych zgodnie z MSR 11 oraz oszacowania potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółkom grupy postępowaniami sądowym zgodnie z MSR 37. Na dzień bilansowy Korporacja Budowlana Dom S.A. jest powodem oraz pozwany w kilku postępowaniach sądowych. Wpływ tych postępowań został uwzględniony w niniejszym sprawozdaniu przez utworzenie odpowiednich rezerw. Sporządzając sprawozdanie finansowe Spółka każdorazowo bada szanse i ryzyka związane w prowadzonych postępowaniach sądowych i stosownie do rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Zawsze jednak istnieje ryzyko, iż sąd wyda wyrok odmienny od przewidywań spółek i utworzone rezerwy okażą się niewystarczające lub niewspółmiernie wysokie w stosunku do rzeczywistych wyników postępowań. Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszynie oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy za prezentowany okres.

Sprawozdanie to zostało poddane badaniu przez „Perfekta-Audyt” Sp. z o.o. z siedzibą w Wejherowie wpisaną pod numerem 949 na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Podmiot został wybrany przez Radę Nadzorczą Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszynie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółki. Zarówno „Perfekta-Audyt” Sp. z o.o., jak również biegły rewident przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego, spełniają wymóg bezstronności i niezależności od Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszynie określony w art. 66 ust 2 ustawy o rachunkowości.

Nie korygowano danych porównawczych w związku z objęciem lub wyłączeniem jednostek z konsolidacji. Sprawozdanie nie wymagało korekt wynikających z zastrzeżeń podmiotów uprawnionych do badania. Zmiany wielkości szacunkowych z poszczególnych tytułów opisano poniżej w notach.

c) Zasady rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych

- 1) Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania przychodów, kosztów i wyniku finansowego

➤ **Aktywa trwałe**

- a. Środki trwałe są to środki, które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych i którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy, niż jeden okres.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o dotychczasowe umorzenie i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencja środków trwałych jest prowadzona ilościowo-wartościowo w podziale na grupy rodzajowe środków trwałych.

Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od składników rzeczowego majątku trwałego, z pominięciem gruntów przez oszacowany okres ekonomicznej przydatności tych środków, używając metody liniowej. W spółce stosuje się najczęściej następujące roczne stawki amortyzacji:

Budynki i budowle	od 1,5 do 4,5%
Maszyny, urządzenia, środki transportu oraz pozostałe	od 10 do 30%

Metodę amortyzacji, wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku. W przypadku wystąpienia takiej konieczności, korekt odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w okresach następnych (prospektywnie).

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem utraty wartości jeżeli zaistniały okoliczności bądź zaszły zmiany, które wskazują na to, że wartość księgowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania.

- b. Inwestycje rozpoczęte wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.
- c. Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunty budynki i budowle), którą spółka traktuje, jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana w procesie produkcyjnym. Nieruchomość inwestycyjną wycenia się w wartości godziwej, a skutki tej wyceny ujmują się w rachunku wyników bieżącego okresu.
- d. Wartość firmy powstająca przy konsolidacji wynika z wystąpienia na dzień nabycia, nadwyżki kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia. Wartość firmy jest wykazywana, jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku podlega analizie pod kątem utraty wartości. Ewentualna utrata wartości rozpoznawalna jest od razu w rachunku zysków i strat i nie podlega odwróceniu w kolejnych okresach.
- e. Wartości niematerialne nabyte lub wytworzone we własnym zakresie dotyczą prac rozwojowych i podlegają wykazaniu, jako aktywa w przypadku spełnienia warunku możliwości ich identyfikacji, prawdopodobieństwa przynoszenia w przyszłości korzyści ekonomicznych oraz koszty prac rozwojowych mogą być wiarygodnie zmierzone. Wartości niematerialne wycenione zostały według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, określone co do stawki i kwoty amortyzacji w planie amortyzacji. Przyjęte stawki amortyzacyjne odpowiadają oszacowanemu okresowi użytkowania wartości niematerialnych. W przypadku wartości niematerialnych nabytych w celu wykorzystania w konkretnym projekcie, okres amortyzacji określa się jako okres trwania projektu. Wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie podlegają amortyzacji. Wartości niematerialne są amortyzowane metodą liniową.
- f. Leasing jest kwalifikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki lub właściwego podmiotu Grupy i wyceniane w ich wartości godziwej w momencie nabycia. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmują się jako koszty, metodą liniową przez okres leasingu.
- g. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wyceniane według cen nabycia z uwzględnieniem odpisów spowodowanych utratą ich wartości. Odpisy te obciążają koszty finansowe. Wzrost wartości udziałów powoduje odwrócenie odpisu utraty wartości, co odnoszone jest w przychody finansowe.

➤ **Aktywa obrotowe**

- a. Zapasy to materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby, wytworzone lub przetworzone przez jednostkę, produkty gotowe (wyroby) zdalne do sprzedaży, w toku produkcji, półprodukty oraz towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym. Stany i rozchody zapasów wycenia się w następujący sposób:
 - o materiały i towary według cen nabycia
 - o wyroby gotowe według cen technicznego kosztu wytworzenia
 - o produkcja w toku po koszcie materiałów bezpośrednich powiększonych o wynagrodzenia bezpośrednieNa każdy dzień bilansowy dokonuje się oceny składników zapasów pod kątem utraty ich wartości dokonując odpisu aktualizującego. Spółka wycenia zapasy po cenie nabycia, która zawiera w sobie wszystkie koszty związane z nabyciem, wytworzeniem oraz doprowadzeniem zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Cena ta obejmuje koszty transportu, załadunku, wyładunku, inne koszty związane z pozyskaniem zapasów, pomniejszone o upusty, rabaty i skonta. Zapasy wycenione są w wartości początkowej (cenie nabycia lub kosztie wytworzenia) lub cenie sprzedaży w zależności od tego która z nich jest niższa. Rozchody wyceniane są według zasady pierwsze przyszło, pierwsze wyszło (FIFO). Wycena zapasów jest zgodna z MSR 2.
- b. Należności i zobowiązania podlegają aktualizacji wyceny i wykazywane są w wartości netto tj. po pomniejszeniu o utworzone odpisy aktualizacyjne. Odpis z tytułu utraty wartości odpowiada różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością bieżącą rzeczywistych przepływów pieniężnych z danego składnika aktywów. Odpisów aktualizacyjnych wartość należności dokonuje się w oparciu o ocenę prawdopodobieństwa ich odzyskania, dokonana w oparciu o wszelkie możliwe do uzyskania informacje. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania na dzień powstania ujmują się w księgach wg wartości godziwej, a na dzień bilansowy w kwocie skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu). Zobowiązania w zależności od terminu wymagalności (do 12 miesięcy od dnia bilansowego lub powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego) wykazywane są jako krótkoterminowe lub długoterminowe.
- c. Środki pieniężne wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz ekwiwalenty środków pieniężnych (lokaty, weksle obce, czek). Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

➤ **Kapitał własny**

- a. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości nominalnej zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Do kapitałów własnych zalicza się również wynik finansowy netto bieżącego roku.
- b. Udziały mniejszości w zysku lub stracie grupy kapitałowej prezentowane są oddzielnie.

- c. Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku oraz wpływów z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz z przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny środków trwałych części dotyczącej sprzedanych lub likwidowanych środków trwałych.
- d. Kapitał rezerwowo tworzony jest zgodnie ze statutem lub umową spółki z podziału zysku na cele rozwojowe Spółki, a także z aktualizacji wyceny majątku Spółki, zgodnie z przepisami prawa.

➤ **Kredyty i pożyczki (w tym w rachunku bieżącym)**

Ujmowane są w wartości uzyskanych wpływów pomniejszonych o koszty bezpośrednie pozyskania środków. Koszty finansowe łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia oraz kosztami bezpośrednimi zaciągnięcia kredytów ujmowane są w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody memoriałowej i zwiększają wartość księgową instrumentu z uwzględnieniem spłat dokonanych w bieżącym okresie.

➤ **Rezerwy**

Tworzone są w okresie, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz można wiarygodnie oszacować kwoty tego zobowiązania. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

➤ **Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego**

- a. Przychody ze sprzedaży ustalane są na podstawie zaliczonych do okresów sprawozdawczych wielkości sprzedaży zafakturowanej odbiorcom, pomniejszonych o podatek od towarów i usług (VAT). Koszty sprzedanych towarów i produktów obejmują koszty sprzedanych towarów oraz koszty sprzedaży i ogólnego zarządu związane z działalnością podstawową.
- b. Pozostałe przychody i koszty są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością, obejmują wynik na sprzedaży aktywów trwałych , skutki aktualizacji wartości aktywów nie finansowych, refundacja z Powiatowego Biura Pracy, koszty adwokackie.
- c. Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim odsetki, różnice kursowe, skutki aktualizacji wartości inwestycji.

➤ **Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego**

Podatek dochodowy od osób prawnych jest obowiązkowym obciążeniem wyniku finansowego. Obliczany jest w oparciu o zysk brutto ustalony na podstawie przepisów prawa podatkowego i skorygowany o przychody nie stanowiące przychodów podlegającym opodatkowaniu oraz koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu. Podatek dochodowy od osób prawnych skorygowany jest o część podatku odroczonego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w związku z występowaniem ujemnych różnic przejściowych i nierozliczonych strat podatkowych. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Wartość podatkową ustala się odpowiednio do przewidywanego sposobu wykorzystania aktywów lub rozliczenia zobowiązań.

➤ **Sposób sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych, w tym obowiązujących, przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych**

W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- a. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
- b. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
- c. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- d. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- e. Wybrane noty objaśniające

Sprawozdanie finansowe dla Korporacja Budowlana Dom S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Komisję Europejską obowiązujące również w okresie porównywalnym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego za wyjątkiem tych pozycji, które zgodnie z niniejszymi zasadami są wyceniane w inny sposób.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości zaprezentowane w niniejszym punkcie, zostały zastosowane do wszystkich okresów objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym.

➤ **Metody i zasady obejmowania jednostek powiązanych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- a. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
- b. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
- c. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

- d. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- e. Wybrane noty objaśniające
- f. Sprawozdanie z pozycji finansowej na początek najwcześniejszego okresu porównawczego w przypadku dokonania retrospektywnej zmiany polityki rachunkowości lub reklasyfikacji pozycji sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca obejmuje skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie dane jednostek zależnych metodą konsolidacji pełnej.

W pierwszej kolejności sumuje się kwoty poszczególnych pozycji:

- Sprawozdanie z sytuacji finansowej,
- Sprawozdanie z całkowitych dochodów,

a następnie przeprowadza się korekty i wyłączenia konsolidacyjne.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządza się na podstawie skonsolidowanego bilansu, zestawień zmian w kapitałach własnych oraz dodatkowych objaśnień i informacji.

Jeżeli jednostka dominująca objęła jednostkę zależną w ciągu roku obrotowego, to do skonsolidowanego rachunku zysków i strat włącza się w pełnej wysokości wszystkie te, wykazane w rachunku zysków i strat tej jednostki przychody i koszty, które powstały w okresie następującym od dnia objęcia tej jednostki kontrolą przez jednostkę dominującą do dnia bilansowego.

d) Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi

Kursy zastosowane do przeliczenia pozycji bilansowych na EURO (w zł./EUR)

Wyszczególnienie	Kursy obowiązujące w okresie do:	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Kurs średni obowiązujący na dany dzień bilansowy – przyjęty do przeliczenia poszczególnych pozycji bilansu	4,1472	4,0882
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	4,2109	4,1813
Kurs najwyższy w okresie	4,3292	4,5135
Kurs najniższy w okresie	4,1429	4,0465

e) Wybrane dane finansowe w zakresie podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EURO	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	741	363	176	87
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 168	-13 519	515	-3 233
Zysk (strata) brutto	6 376	-30 143	1 514	-7 209
Zysk (strata) netto	5 756	-31 256	1 367	-7 475
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 634	-29 203	-388	-6 984
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-621	1 821	-147	436
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 245	27 381	533	6 548
Przepływy pieniężne netto, razem	-10	-1	-2	0
Aktywa razem	255 835	249 206	61 689	60 957
Zobowiązania długoterminowe	1 598	60	385	15

Zobowiązania krótkoterminowe	17 991	18 656	4 338	4 563
Kapitał własny	236 246	230 490	56 965	56 379
Kapitał zakładowy	158 830	198 537	38 298	48 563
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,01	-0,04	0,00	-0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,24	0,23	0,06	0,05
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycje bilansu zostały przeliczone na EUR w obu okresach odpowiednim średnim kursem obowiązującym na dany dzień bilansowy. Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego obliczonego, jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.
Odpowiednie kursy przedstawiono powyżej w pkt. d).

VI. Wybrane noty do sprawozdania finansowego

VI.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) środki trwałe, w tym:	77	133
- urządzenia techniczne i maszyny	74	124
- środki transportu	3	6
- inne środki trwałe		3
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	77	133

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) - okres sprawozdawczy 2013 rok	w tys. zł.							
	- 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
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu			810	46	16	872		872
b) zmniejszenia (z tytułu)			24			24		24
- sprzedaż			24			24		24
c) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu			786	46	16	848		848
d) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu			402	40	13	455		455
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			27	3	3	33		33
- umorzenie dot. aktualnych środków trwałych			38	3	3	44		44
- umorzenie dot. sprzedanych środków trwałych			11			11		11
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) aktualnych środków trwałych na koniec okresu			428	43	16	487		487
g) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu			284			284		284
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu			284			284		284
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu			74	3		77		77

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) - okres sprawozdawczy - 2012 r.	w tys. zł.							
	- 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
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu			873	46	16	935		935
b) zwiększenia (z tytułu)			6			6		6
- przeszacowanie								

- zakup	6		6	6
c) zmniejszenia (z tytułu)	69		69	69
- sprzedaż				0
- likwidacja	69		69	69
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	810	46	16	872
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	421	46	10	477
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	19	6	3	22
- umorzenie	44	6	3	53
- umorzenie dot. sprzedaży śr. trwałych	63	12		75
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	402	40	13	455
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu				
- zwiększenia	284		284	284
- zmniejszenia odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	284		284	284
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	124	5	133	133

VI.2. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) stan na początek okresu	5 955	7 011
- grunty	2 167	2 824
- budynki	3 322	3 566
- budowle	466	621
b) zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacje)	11	1056
c) stan na koniec okresu	5 944	5 955
- grunty	2 167	2 167
- budynki	3 311	3 322
- budowle	466	466

VI.3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych według stanu na dzień 31.12.2013r.

w tys. zł.												
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
Lp.	nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, jednostka współzależna, jednostka stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie, innej niż określona pod lit j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	Kartoszyno	Działalność budowlana	zależna	konsolidacja pełna	09.10.2012r.	175 740		175 740	100%	100%	
2	Trion Inwestycje Sp. z o.o.	Kartoszyno	Działalność inwestycyjna	zależna	konsolidacja pełna	14.01.2010r.	5		5	100%	100%	
Ogółem							175 745		175 745			

Stan na dzień 31.12.2012r. (w tys. zł)

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
Lp.	nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, jednostka współzależna, jednostka stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie, innej niż określona pod lit j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	Kartoszyño	Działalność budowlana	zależna	konsolidacja pełna	09.10.2012r.	175 740		175 740	100%	100%	
2	Trion Inwestycje Sp. z o.o.	Inowrocław	Działalność developerska	zależna	konsolidacja pełna	14.01.2010r.	5		5	100%	100%	
	Ogółem						175 745		175 745			

VI.4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe (według rodzaju)	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1) Obligacje długoterminowe		62 912
2) Akcje	7	
Aktywa finansowe, razem	7	62 912

Zmniejszenie wartości pozycji bilansowej „Aktywa finansowe” w poz. 1) w porównaniu do 31.12.2012 roku wynika z przeniesienia obligacji wyemitowanych przez Spółkę Projekt Jankowo Sp. z o.o. objętych przez KB DOM SA w czerwcu 2012 r., do pozycji aktywów krótkoterminowych.

VI.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu z tytułu odroczonego podatku dochodowego	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	2 370	3 733
a) odniesionych na wynik finansowy	2 370	3 733
2. Zwiększenia	1 085	136
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	396	136
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	689	
3. Zmniejszenia	166	1 499
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	166	1 499
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	3 289	2 370
a) odniesionych na wynik finansowy	3 289	2 370

Zmiany aktywa podatkowego związane są z przejściowymi różnicami kursowymi ujętymi w księgach rachunkowych.

VI.6. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) od jednostek powiązanych	221	248
- z tytułu dostaw i usług	121	143
- inne	100	105
b) należności od pozostałych jednostek	1 217	281
- z tytułu dostaw i usług	58	3
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		160
- inne	151	118
c) z tytułu rozliczeń międzyokresowych	1 008	
Należności krótkoterminowe netto, razem	1 438	529
d) odpisy aktualizujące wartość należności	7 247	7 336
Należności krótkoterminowe brutto, razem	8 685	7 865

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Stan na początek okresu	7 336	7 238
a) zwiększenia (z tytułu)	24	6 653
- utworzenie odpisu	24	6 653
b) zmniejszenia (z tytułu)	113	6 555
- rozwiązanie odpisu	113	6 555
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	7 247	7 336

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa)	jednostka	waluta	w tys. zł	
			31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) w walucie polskiej	tys.	PLN	8 685	7 865
Należności krótkoterminowe, razem	tys.	PLN	8685	7 865

VI.7. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez Spółkę pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2013 r. wynosi 1 151 tys. zł oraz obligacje wyemitowane przez spółkę Projekt Jankowo Sp. z o.o. objęte przez KB DOM SA w czerwcu 2012 r. w wysokości 68 038 tys. zł., które zostały przeniesione z pozycji aktywów długoterminowych. Na dzień 31.12.2012r wartość udzielonych pożyczek wynosiła 510 tys. zł.

VI.8. Bieżące aktywa podatkowe

W pozycji Bieżące aktywa podatkowe " ujmowana jest nadwyżka podatku VAT naliczonego nad należnym z ostatniego okresu rozliczeniowego.

VI.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Środki w banku	35	50
Inne środki pieniężne	5	
Razem	40	50

VI.10. 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 ponownie stała się właścicielem 10.000.000 szt. akcji KB DOM S.A. 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 KB DOM S.A.

VI.11. Kapitał zapasowy i rezerwy

Kapitał zapasowy i rezerwy	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Kapitał zapasowy	64 666	61 136
b) Kapitał z aktualizacji wyceny		

c) Kapitał rezerwowý	8 451	
Kapitał zapasowy i rezerwowý, razem	73 117	61 136

VI.12. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 505	2 717
a) z podmiotami powiązanymi :	91	20
- z tytułu dostaw i usług	17	20
- inne	74	
b) z pozostałymi podmiotami:	652	1 394
- z tytułu dostaw i usług	652	1 394
c) z tytułu wynagrodzeń	99	334
d) rozliczenia międzyokresowe	10	10
e) inne	653	959
2) kredyty i pożyczki w tym:	7 712	5 206
- od podmiotów powiązanych	5 584	1 897
3) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	245	369
4) pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 529	10 364
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	17 991	18 656

Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa)	jednostka	waluta	w tys. zł	
			31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) w walucie polskiej	tys.	PLN	12 857	10 486
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	tys.	PLN	5 134	8 170
b1. w walucie	tys.	EUR	1 238	1 998
b1. po przeliczeniu na tys. zł	tys.	PLN	5 134	8 170
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	tys.	PLN	17 991	18 656

VI.13. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez KB DOM pożyczki i kredyty, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2013 r. wynosi 7 712 tys. zł. W porównaniu ze stanem na 31.12.2012r. (5 206 tys.zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych wzrosła o 2 506 tys. zł.

VI.14. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) z tytułu podatków	228	356
- krótkoterminowe	228	356
- VAT	3	
- podatek dochodowy od osób fizycznych	12	22
- podatek od nieruchomości	211	332
- pozostałe	2	2
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	17	13
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	245	369

VI.15. Krótkoterminowe rezerwy

Zmiana stanu krótkoterminowych rezerw	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1) stan krótkoterminowych rezerw na świadczenia pracownicze na początek okresu	0	56
a) rozwiązanie z tytułu	0	56
b) stan krótkoterminowych rezerw na świadczenia pracownicze na koniec okresu	0	0
2) stan krótkoterminowych pozostałych rezerw na początek okresu	10 364	10 384
a) zwiększenia	708	6 381
b) rozwiązania	2 543	6 401
c) stan krótkoterminowych pozostałych rezerw	8 529	10 364
3) stan krótkoterminowych rezerw na koniec okresu	8 529	10 364

Rozwiązanie rezerw związane jest w przeważającej części z dokonaniem w I półroczu, na podstawie otrzymanych informacji i dokumentów (w tym opinii biegłych rzeczoznawców) zmniejszeniem rezerwy (z kwoty 1 mln EUR do 0.5 mln EUR) utworzonej w związku z toczonym sporem sądowym z niemiecką spółką Fenster - und Turentechnik Wessel Ingenieur-Buro GmbH dotyczącym kontraktu na dostawę stolarki otworowej w latach 2006-2008.

VI.16. Wartość księgowa na jedną akcję

Wartość księgowa na akcję w jednostce dominującej	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	236 246	230 490
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	56 965	56 379
Liczba akcji zwykłych na dzień bilansowy (sztuk)	992 685 741	992 685 741
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	0,24	0,23
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	0,06	0,06
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. zł.)	236 246	230 490
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	56 965	56 379
Rozwodniona liczba akcji na dzień bilansowy (sztuk)	992 685 741	992 685 741
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w zł/szt.)	0,24	0,23
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w EUR/szt.)	0,06	0,06

Wartość księgowa na 1 akcję została obliczona, jako iloraz kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy Korporacja Budowlana Dom S.A. na dzień bilansowy oraz ilości akcji w tym dniu.
Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano na str. 12.

VI.17. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2013r. Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych

VI.18. Krótkoterminowe zobowiązania gwarantowane i zabezpieczone

Na dzień 31.12.2013r. zobowiązania zabezpieczone na majątku (ustanowione zabezpieczenia hipoteczne, wystawione weksle oraz inne obciążenia księgi wieczystej nieruchomości położonej w Inowrocławiu) wynoszą łącznie 3 930 tys. zł. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2012r. zobowiązania te wzrosły o 165 tys. zł.

VI.19. Przychody ze sprzedaży produktów i usług

Przychody netto ze sprzedaży	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	741	363
- przychody kraj	741	363

Przychody netto ze sprzedaży	w tys. zł	w tys. zł
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	741	363
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	741	363

VI.20. Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) amortyzacja	44	55
b) zużycie materiałów i energii	142	126
c) usługi obce	664	1 103
d) podatki i opłaty	242	1 920
e) wynagrodzenia	274	1 194
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	38	108
g) pozostałe koszty rodzajowe	12	67
Koszty według rodzaju, razem	1 416	4 573
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-7	-966
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)		
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-1 286	-3 253
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	123	354
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Koszt własny sprzedaży	123	354

VI.21. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		13
b) inne przychody, w tym:	3 103	897
- rozwiązanie odpisów	2 390	121
- wykorzystanie odpisów	2	339
- spisanie zobowiązań przedawnionych	532	388
- inne	179	49
Inne przychody operacyjne, razem	3 103	910

VI.22. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	7	
b) Inne koszty operacyjne	260	11 180
Pozostałe koszty operacyjne, razem	267	11 180

VI.23. Przychody finansowe

Przychody finansowe	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Odsetki	5 835	4 610
b) Inne	308	116
Przychody finansowe, razem	6 143	4 726

W przychody finansowych ujęte zostały naliczone odsetki od udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz posiadanych obligacji spółki Projekt Jankowo Sp. z o.o.

VI.24. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Odsetki, w tym	1 210	1 194
- od kredytów i pożyczek	534	734
- pozostałe odsetki	676	460
b) Strata ze zbycia inwestycji		8 588
c) Aktualizacja wartości inwestycji		8 343
d) Inne	725	3 225
Koszty finansowe, razem	1 935	21 350

VI.25. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy bieżący	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1. Zysk (strata) brutto	6 376	-30 144
2. Korekty konsolidacyjne		
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-7 257	50 905
a) wyłączenia z przychodów do podatkowania:	9 120	6 627
- naliczone odsetki dla kontrahentów		3 845
- naliczone różnice kursowe	214	44
- inne	8 906	2 738
b) zwiększenie przychodów podatkowych:		
c) koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	2 266	62 115

- odpisy aktualizacyjne	733	11 565
- naliczone odsetki	656	1 063
- rozwiązane odpisy aktualizujące na sprzedane udziały		40 495
- amortyzacja bilansowa		54
- niezapłacony ZUS , wynagrodzenia	17	35
- inne	860	8 903
d) zwiększenie kosztów podatkowych z tytułu:	403	4 583
- amortyzacja podatkowa	175	303
- zapłacone wynagrodzenia i ZUS zarachowane w roku ubiegłym	2	203
- odsetki od kredytu i pożyczek zarachowane w roku ubiegłym	226	191
- uznanie za koszt odpisu aktualizacji wierzytelności spółek po zakończeniu postępowania likwidacyjnego		3 147
- inne		739
4. Rozliczenie straty z lat ubiegłych		20 761
5. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-881	0

Podatek dochodowy – część odroczone

Podatek dochodowy odroczone wykazany w rachunku zysków i strat:	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 168	1 363
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu z poprzednio nieujętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-522	
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	-26	-250
Podatek dochodowy odroczone, razem	620	1 113

VI.26. Zysk na jedną akcję

Zysk na akcję jednostki dominującej	W okresie od 1 stycznia danego roku do:	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	5 756	-31 256

Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	1 367	-7 475
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (sztuk)	992 685 741	882 815 459
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w zł/szt.)	0,01	-0,04
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą (w EUR/szt.)	0,00	-0,01
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. zł.	5 756	-31 256
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	1 367	-7 475
Rozwodniona liczba akcji zwykłych (sztuk)	992 685 741	882 815 459
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł./szt.)	0,01	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (EUR/szt.)	0,00	-0,01

Podstawowy zysk netto na 1 akcję został obliczony, jako iloraz skonsolidowanego 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 powyżej w Informacji dodatkowej.

VI.27. Segmenty działalności

W związku ze specyfiką działalności Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych) Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu jednostkowym Korporacja Budowlana Dom S.A. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Zarząd Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie

Małgorzata Dzięgielewska

Rafał Jakóbiak

Adam Stroniawski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu