

Raport

**uzupełniający opinię z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

Korporacja Budowlana Dom S.A.

84-110 Krokowa, ul. Budowlana 3, Kartoszyño

za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.

81-061 Gdynia, ul. Hutnicza 40

Kwiecień 2013

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	str.2
I. Informacje ogólne o Spółce dominującej.....	str.2
II. Informacje o Grupie Kapitałowej.....	str.4
III. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy	str.5
IV. Podstawa i okoliczności towarzyszące badaniu, dostępność danych...	str.6
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	str.6
I. Informacje identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	str.6
C. ANALIZA FINANSOWA	str.11

5

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.

Zarówno podmiot audytorski jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową” jest Korporacja Budowlana Dom S.A., zwana dalej „jednostką dominującą”.

Jednostka działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 20.04.1997 r. Repertorium nr 4169/97 oraz aneksu z dnia 29.09.2011 r. Repetytorium nr 2717/2011r. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości i na podstawie art. 55 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

- 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

Władzami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

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.)

Podstawowym, zarejestrowanym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- 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.

W dniu 31.12.2012 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 198 537 tys. zł.
Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 231 117 tys. zł.

Kapitał podstawowy Spółki to kapitał akcyjny, który dzieli się na 992 685 741 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.

Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

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%

II. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

- **Spółka Trion Inwestycje Sp. z o.o.** w Kartoszynie jest podmiotem w grupie Korporacja Budowlana Dom S.A., którego założeniem jest uczestnictwo w procesach inwestycyjnych Grupy Korporacja Budowlana Dom. Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr rejestru: 0000386446. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Korporacja Budowlana Dom SA posiada 100% udziałów w spółce Trion Inwestycje Sp. z o.o., której sprawozdanie zostało objęte w konsolidacji metodą pełną.

- **Spółka Cogilco Polonia Sp. z o.o.** z siedzibą w Kartoszynie. 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. Podstawowym przedmiotem działalności są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. Spółka na dzień dzisiejszy nie prowadzi działalności. 100% udziałów w spółce Cogilco Polonia Sp. z o.o., której sprawozdanie zostało objęte w konsolidacji metodą pełną,

posiada spółka Trion Inwestycje Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od jednostki dominującej).

- **Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.** z siedzibą w Kartoszynie. Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, XII 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. Korporacja Budowlana Dom S.A. od 9 października 2012 roku posiada 100% udziałów spółki Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. i w związku z powyższym począwszy od IV kwartału 2012 roku spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. została objęta przez Korporację Budowlaną Dom S.A. konsolidacją pełną.

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.

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek objętych konsolidacją, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. podlegały badaniu. Badanie zostało przeprowadzone przez audytora „Perfekta-Audytor” Sp. z o.o. z siedzibą w Wejherowie. Wydano opinie bez zastrzeżeń do sprawozdań finansowych wszystkich badanych spółek Grupy.

Czas trwania Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

III. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku zostało zbadane przez audytora Biuro Rachunkowe Marianna Grabowska w Inowrocławiu i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane zestawienie pozycji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2011 r. po stronie aktywów i pasywów zamykało się sumą 193 367 tys. zł

Skonsolidowane zestawienie zysku za rok obrotowy wykazywało stratę w wysokości 23 451 tys. zł

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 3 lipca 2012 roku.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym – wpis z dnia 26.09.2012r.

IV. PODSTAWA I OKOLICZNOŚCI TOWARZYSZĄCE BADANIU, DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

1. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/07/2012 z dnia 03.07.2012r. do obowiązkowego w świetle ustawy o rachunkowości badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy wybrany został podmiot audytorski „Perfekta-Audytor” 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: 08.04.2013 – 25.04.2013 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. Naszym zdaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Badane skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone na dzień: | 31.12.2012 r. |
| 2. Okres objęty sprawozdaniem: | 01.01.2012 r. - 31.12.2012 r. |
| 3. Suma bilansowa wykazuje kwotę: | 297 681 tys. zł |
| 4. Wynik działalności - stratę netto - w kwocie: | 31 556 tys. zł |
| 5. Zmiana stanu środków pieniężnych na sumę (zmniejszenie) | 14 237 tys. zł |

Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkich jednostek podlegających konsolidacji zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Zasady rachunkowości

Dla potrzeb konsolidacji wszystkie sprawozdania finansowe jednostek podlegających konsolidacji zostały sporządzone według tych samych zasad rachunkowości zarówno w zakresie wyceny aktywów i pasywów jak i sporządzania sprawozdania finansowego. Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach podporządkowanych

Z dniem 28.06.2012 roku Korporacja Budowlana Dom S.A. zbyła udziały w podmiotach:

- Projekt Gruszczyń Sp. z o.o.
- Emir 6 Sp. z o.o.
- Projekt Gdańsk Kokoszki Sp. z o.o.

W dniu 20.12.2012 roku Korporacja Budowlana Dom S.A. zbyła udziały spółki zależnej Cogilco Polonia Sp. z o.o. na rzecz podmiotu powiązanego – spółki zależnej Trion Inwestycje Sp. z o.o.

Skutki dokonanych sprzedaży udziałów spółek zależnych zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z odpowiednimi dokumentami prawnymi oraz zgodnie z dokumentacją konsolidacyjną.

Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy

Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy zostały przedstawione w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania grupy kapitałowej zastosowano metodę pełną konsolidacji w przypadku wszystkich podmiotów objętych konsolidacją.

Została sporządzona dokumentacja konsolidacyjna zawierająca podstawowe sprawozdania jednostek powiązanych oraz pakiety konsolidacyjne, dotyczące poszczególnych jednostek powiązanych, sporządzone w postaci arkuszy konsolidacyjnych. Arkusze konsolidacyjne sporządzone w formie tabel obrazują wszystkie ruchy i transakcje pomiędzy jednostkami w Grupie, niezbędne do właściwego sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej zastosowano wycenę aktywów i pasywów nie odbiegającą od wartości rynkowych.

Na podstawie właściwie przygotowanej dokumentacji konsolidacyjnej zostało sporządzone sprawozdanie skonsolidowane metodą pełną z zachowaniem następujących zasad:

- zsumowanie w pełnej wysokości wszystkich pozycji aktywów i pasywów jednostki dominującej i jednostek zależnych;
- zsumowanie w pełnej wysokości wszystkich pozycji przychodów i kosztów jednostki dominującej i jednostek zależnych;
- dokonanie wyłączeń konsolidacyjnych i korekt.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłączono wszystkie istotne:

- kapitały własne jednostek zależnych, w tym wartość udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą;
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki;
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych mających miejsce między jednostkami objętymi konsolidacją;
- nie zrealizowane z punktu widzenia grupy kapitałowej zyski lub straty powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją, a zawarte w wartości aktywów i pasywów podlegających konsolidacji.

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań), obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją oraz wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów i pasywów są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Podczas badania nie stwierdzono mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna, a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych.

Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Zdarzenia po dacie bilansu

Nie otrzymaliśmy informacji, o zajściu istotnych, niekorzystnych lub korzystnych dla Grupy zdarzeniach po dacie 31.12.2012 roku, ale przed podpisaniem opinii przez biegłego rewidenta, dostarczających 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 zniekształciłoby obraz Grupy wynikający z tego sprawozdania.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu pochodzą ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku i są z nim zgodne.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

Biegły zbadał zgodność załączonego skonsolidowanego sprawozdania z przepływu środków z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz zbadał metodą reprezentatywną zgodność wykazanych pozycji ze skonsolidowanym bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz z informacją dodatkową.

Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej

Zarząd jednostki dominującej potwierdził w pisemnym oświadczeniu swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność skonsolidowanego sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył także, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane

dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 26 kwietnia 2013 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej;
- wykazaniu wszelkich zabezpieczeń, poręczeń i zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W pisemnym oświadczeniu Zarząd jednostki dominującej oświadczył też o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych oraz poinformował o braku istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, mogących mieć wpływ na sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

Kontynuacja działalności gospodarczej Grupy

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku Zarząd Spółki dominującej poinformował, że sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółek zależnych, objętych konsolidacją, stanowiące podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te Spółki 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 dominującą oraz Spółki zależne.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy wystąpienia istotnych okoliczności, które mogłyby sugerować, że Spółka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2012 roku.

Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów i umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

C. ANALIZA FINANSOWA

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

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

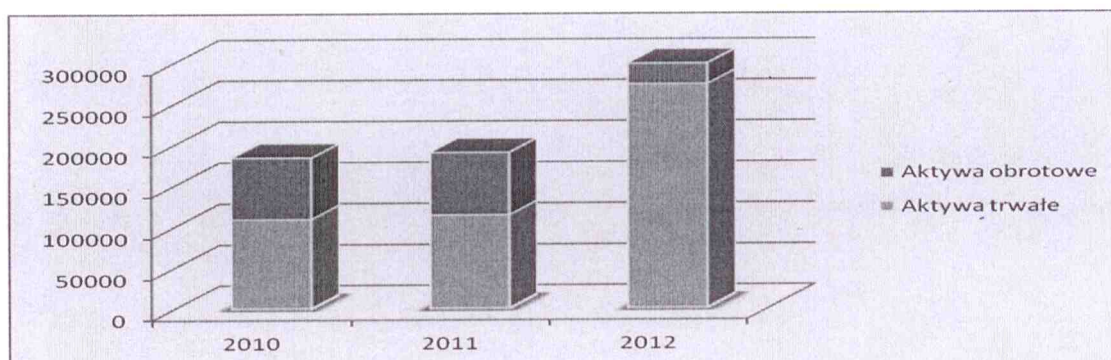
	Wskaźnik za rok			Zmiana	
	2010	2011	2012	12/11	11/10
I. RENTOWNOŚĆ					
1. Rentowność sprzedaży					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	- 0,70	- 0,49	- 1,09	- 0,60	0,21
2. Rentowność brutto sprzedaży					
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	- 0,22	- 0,17	- 0,16	0,01	0,05
3. Rentowność majątku (ROA)					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{Aktywa}}$	- 0,26	- 0,12	- 0,11	0,02	0,13
4. Rentowność kapitałów (ROE)					
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{Kapitał}}$	- 1,26	- 0,31	- 0,14	0,18	0,95
II. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI					
1. Pokrycie zobow. bieżących (I)					
$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,98	0,82	0,56	- 0,26	- 0,16
2. Szybkość spłaty zobow. bież. (II)					
$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,77	0,68	0,38	- 0,29	- 0,10
3. Szybkość spłaty zobow. bież. (III)					
$\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,06	0,06	0,19	0,13	- 0,00
III. WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI					
1. Pokrycie aktywów kap. własnym					
$\frac{\text{Kapitały} + \text{Zobowiązania i rezerwy}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,34	0,66	0,85	0,19	0,32
2. Trwałość struktury finansowania					
$\frac{\text{Kapitały} + \text{Rezerwy} + \text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Pasywa}}$	0,58	0,51	0,85	0,34	- 0,08
3. Wskaźnik zadłużenia					
$\frac{\text{Zobowiązania}}{\text{Aktywa}}$	0,80	0,60	0,22	- 0,38	- 0,19

Analiza przedstawionych wielkości wskaźników wskazuje na wystąpienie następujących tendencji:

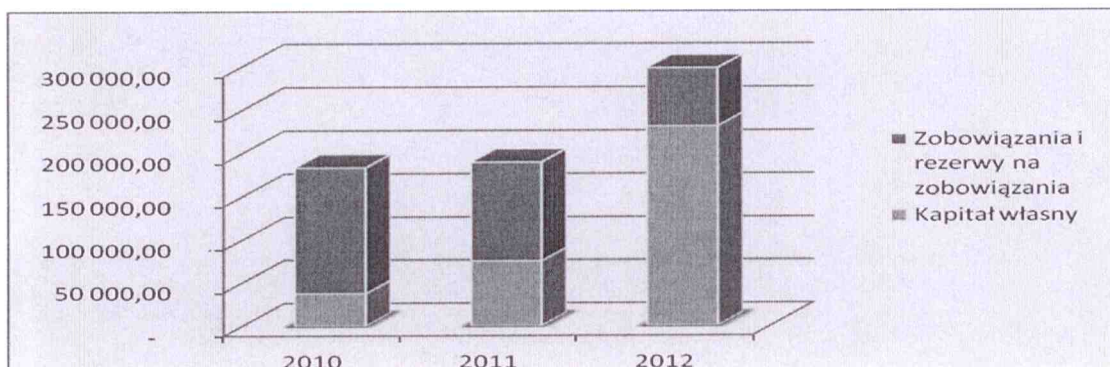
Grupa w ostatnich latach generowała straty, w związku z czym w analizowanym okresie nie odnotowano rentowności poszczególnych wielkości ekonomicznych na pożądanym poziomie. Warto w tym miejscu podkreślić fakt, iż od połowy II kwartału 2012 trwa proces restrukturyzacji prowadzonej działalności, który doprowadził m.in. do istotnego ograniczenia kosztów ogólnego zarządu na poziomie Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz restrukturyzacji zadłużenia, co w połączeniu z rozpoczęciem konsolidacji wyników finansowych spółki zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. pozytywnie wpłynęło na rentowność prowadzonej działalności już w IV kwartale 2012 roku. Analiza wielkości poszczególnych wskaźników rentowności wskazuje na pozytywną tendencję wzrostową. Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto wyniósł w roku 2012 -0,16 w stosunku do poziomu -0,17 w roku 2011 i -0,22 w roku 2010. Wskaźnik rentowności majątku uległ poprawie z poziomu -0,26 w roku 2010 do poziomu -0,11 w roku 2012. Największą dynamikę wzrostową wykazał wskaźnik rentowności kapitału, który z poziomu -1,26 w roku 2010 poprawił się do poziomu -0,14 w roku 2012. Na tak dynamiczną zmianę wpływ miało podwyższenie kapitału podstawowego zarówno w roku 2011 jak i 2012.

Poprawie uległy także wskaźniki wypłacalności, na co istotny wpływ miało znaczące podwyższenie kapitału podstawowego jednostki dominującej, 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, opisaną w raporcie uzupełniającym opinię z badania jednostki dominującej Korporacja Budowlana dom S.A.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wykazywał pozytywną tendencję wzrostową w analizowanym okresie. W roku 2010 kształtował się na poziomie 0,34; w roku 2011 na poziomie 0,66; a w roku 2012 na poziomie 0,85 i jest bliski wartości wzorcowej oscylującej wokół poziomu 1. Strukturę majątkową Grupy prezentuje poniższy wykres:



Trwałości struktury finansowania nie jest zachwiana, o czym świadczy wysokość wskaźnika na poziomie 0,85, co również zawdzięcza wysokiej wartości kapitału własnego. Wskazuje on na większe zaangażowanie kapitału stałego w finansowanie działalności Grupy w 2012 roku w porównaniu do analogicznego stanu na koniec lat poprzednich, co prezentuje poniższy wykres:



Podczas badania nie zwróciło naszej uwagi, co spowodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej oświadczył, że sprawozdania finansowe jednostek Grupy będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku i że nie występują okoliczności, wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno ponumerowanych.

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

Anna Donarska

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

Bożena Buczman-Karpowicz
nr ewidencyjny: 6328

Wejherowo, dnia 26 kwietnia 2013 r.