

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom w Kartoszynie
na dzień 31.12.2013 roku sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej



Spis treści

Spis treści	2
I. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
V. Informacja dodatkowa.....	7
1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	9
2. Oświadczenie o zgodności	9
3. Zasady rachunkowości i metody wyceny.....	9
4. Segmenty działalności	12
5. Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych.....	13
6. Wybrane dane finansowe w zakresie podstawowych pozycji sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia	13
VI. Wybrane noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
1. Wartość firmy	15
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15
3. Nieruchomości inwestycyjne	17
4. Aktywa finansowe	17
5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17
6. Pozostałe aktywa trwałe.....	18
7. Zapasy.....	18
8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18
9. Inne aktywa finansowe.....	19
10. Bieżące aktywa podatkowe	19
11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19
12. Akcje własne	19
13. Kapitał zapasowy i rezerwy	19
14. Kredyty i pożyczki długoterminowe	20
15. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	20
16. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe.....	20
17. Zestawienie długoterminowych zobowiązań gwarantowanych i zabezpieczonych.....	20
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20
19. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	21
20. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	21
21. Krótkoterminowe rezerwy.....	22
22. Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą	22
23. Zobowiązania warunkowe	23
24. Krótkoterminowe zobowiązania gwarantowane i zabezpieczone	23
25. Przychody ze sprzedaży produktów	23
26. Koszt własny sprzedaży.....	24
27. Pozostałe przychody operacyjne	24
28. Pozostałe koszty operacyjne.....	24
29. Przychody finansowe	25
30. Koszty finansowe	25
31. Podatek dochodowy – część bieżąca	26
32. Podatek dochodowy – część odroczone	27
33. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą.....	27
34. Segmenty działalności.....	28
35. Obroty między podmiotami powiązanymi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013r.....	29

I. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)		197 900	272 402
1. Wartość firmy	1.	157 052	157 052
2. Inne wartości niematerialne		90	78
3. Rzeczowe aktywa trwałe	2.	23 311	23 855
4. Nieruchomości inwestycyjne	3.	13 510	5 955
5. Aktywa finansowe	4.	7	82 312
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.	3 791	2 671
7. Pozostałe aktywa trwałe	6.	139	479
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		88 872	25 279
1. Zapasy	7.	8 252	7 998
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.	8 998	7 150
3. Inne aktywa finansowe	9.	69 650	8 125
4. Bieżące aktywa podatkowe	10.	1 109	
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11.	863	295
6. Rozliczenia międzyokresowe			1 711
AKTYWA RAZEM		286 772	297 681
PASYWA			
Kapitał własny razem		237 558	231 117
I. Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej		237 558	231 117
1. Kapitał podstawowy		158 830	198 537
2. Niepodzielony wynik finansowy		6 441	-30 664
3. Akcje własne	12.	-1 457	-1 457
4. Kapitał zapasowy i rezerwy	13.	73 117	61 136
5. Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte		627	3 565
II. Zobowiązania długoterminowe		2 923	21 506
1. Rezerwy długoterminowe		43	90
2. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.	2 441	362
3. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		439	1 054
4. Długoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji		0	20 000
III. Zobowiązania krótkoterminowe		46 291	45 058
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18.	27 782	21 924
2. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	19.	4 395	7 232
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	20.	866	874
4. Krótkoterminowe rezerwy	21.	12 681	14 516
5. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		567	512
PASYWA RAZEM		286 772	297 681
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22.	0,24	0,23
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22.	0,24	0,23

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2013. do 31.12.2013r.	01.01.2012r. do 31.12.2012r.
I. Przychody	25.	62 518	29 010
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		62 281	26 509
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		237	2 501
II. Koszt własny sprzedaży	26.	59 024	26 549
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		58 810	24 209
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		214	2 340
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 494	2 461
IV. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		1 327	
V. Koszty sprzedaży		1 221	1 743
VI. Koszty ogólnego zarządu		3 027	5 235
VII. Pozostałe przychody operacyjne	27.	3 078	4 748
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	28.	1 042	18 885
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej		2 609	-18 654
X Przychody finansowe	29.	7 435	5 622
XI. Koszty finansowe	30.	2 644	13 129
XII. Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			-515
XIII. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych			-9 483
XIV. Wynik na sprzedaży udziałów jednostek podporządkowanych			5 717
XV. Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 400	-30 442
XVI. Podatek dochodowy	32.	959	1 114
XVII. Zysk (strata) netto za okres z działalności kontynuowanej		6 441	-31 556
XVIII. Zysk (strata) netto za okres z działalności zaniechanej			
XIX. Zysk (strata) netto za okres		6 441	-31 556
XX. Inne całkowite dochody			
XXI. Zysk (strata) całkowity (XIX+XXII)		6 441	-31 556
Zysk (strata) netto za okres przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		6 441	-31 556
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)			
Zysk (strata) netto całkowity przypadający na:			
- Właścicieli jednostki dominującej		6 441	-31 556
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)			
Zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	33.	0,01	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję z działalności kontynuowanej zł/akcję	33.	0,01	-0,04

III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na właścicieli jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy i rezerwowe	Niepodzielony wynik	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wycena instrumentów finansowych	Przeliczenie jednostki zagranicznej	Razem		
Stan na 01.01.2013r.	198 537	59 679	-27 099				231 117		231 117
Zmiany w zasadach rachunkowości									
Stan na 01.01.2013r. (po przekształceniu)	198 537	59 679	-27 099				231 117		231 117
Zmiany kapitału w okresie	-39 707	11 981	34 167				6 441		6 441
- emisja akcji									
- przesunięcia między kapitałami	-11 981	11 981							
- z podziału wyniku	-27 726		27 726						
- zysk całkowity			6 441				6 441		6 441
Stan na 31.12.2013r.	158 830	71 660	7 068				237 558		237 558

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na właścicieli jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy i rezerwowe	Niepodzielony wynik	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wycena instrumentów finansowych	Przeliczenie jednostki zagranicznej	Razem		
Stan na 01.01.2012r.	59 331	29 808	-42 148	5 519	0	-2 011	50 499	1 370	51 869
Zmiany w zasadach rachunkowości			20 405				20 405	2 748	23 153
Stan na 01.01.2012r. (po przekształceniu)	59 331	29 808	-21 743	5 519	0	-2 011	70 904	4 118	75 022
Zmiany kapitału w okresie	139 206	29 871	-5 356	-5 519	0	2 011	160 213	-4 118	156 095
- 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				0		0
- zysk całkowity			-30 672	-5 519		2 011	-34 180	-4 118	-38 298
- inne		3 143	6				3 149		3 149
Stan na 31.12.2012r.	198 537	59 679	-27 099	0	0	0	231 117	0	231 117

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013r.	okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012r.
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	6 441	-31 556
II. Korekty razem:	-729	-5 812
1. Amortyzacja	1 509	1 393
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	17	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	330	698
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	6	8 552
5. Zmiana stanu rezerw	242	-329
6. Zmiana stanu zapasów	-255	-340
7. Zmiana stanu należności	-199	10 285
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	5 652	-13 582
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1654	360
10. Inne korekty	-6 377	-12 849
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	5 712	-37 368
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	6 847	26 322
1. Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	8	59
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych	5	1 057
3. Z aktywów finansowych	6 834	25 206
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	18 350	28 892
1. Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	1 066	198
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	6 239	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	11 045	28 694
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-11 503	-2 570
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	30 203	45 233
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	35 077
2. Kredyty i pożyczki	4 483	3 595
3. Inne wpływy finansowe	25 720	6 561
II. Wydatki	23 844	19 532
1. Spłaty kredytów i pożyczek	2 623	18 697
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	20 000	
3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	569	137
4. Zapłacone odsetki	652	698
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	6 359	25 701
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A+/-B+/-C)	568	-14 237
F. Środki pieniężne na początek okresu	295	14 532
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	863	295

Środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów finansowych	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	834	295
Inne środki pieniężne	29	
Razem	863	295

V. Informacja dodatkowa

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.

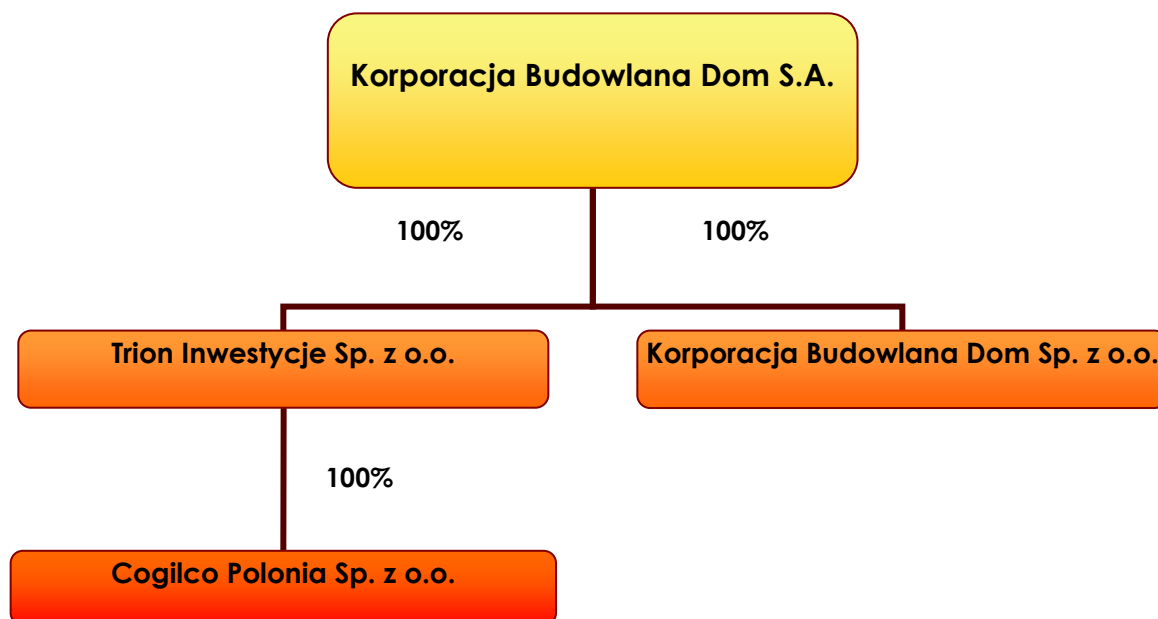
➤ Skład Grupy Kapitałowej

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.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej emitenta:

Aktualny skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu :

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| - Członek Zarządu | Małgorzata Dzięgielewska |
| - Członek Zarządu | Rafał Jakóbiak |
| - Członek Zarządu | Adam Stroniawski |

Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia raportu :

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Wesołowski
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Henryk Torbicki
- Członek Rady Nadzorczej Peter Behnke
- Członek Rady Nadzorczej Adam Skowroński
- Członek Rady Nadzorczej Tomasz Sznajder

1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

2. 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 postępowaniom sądowym zgodnie z MSR 37. Na dzień bilansowy Grupa jest powodem oraz pozwanym 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 Kartoszyńcu 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 Kartoszyńcu 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 Kartoszyńcu 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.

3. Zasady rachunkowości i metody wyceny

- 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 ujmuje 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 przyniesienia 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 ujmuje 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) zdane 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 koszcie 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 ujmuje 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, czeki).
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 rezerwowany 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 ustalone 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.

4. Segmenty działalności

Grupa KB DOM wyodrębnia następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacje elementów betonowych,

Inne rodzaje działalności, które miałyby znaczący wpływ na sytuację finansową i zostałyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym w analizowanym okresie nie wystąpiły.

Segmentacja branżowa (podstawowa) do sprawozdania finansowego na dzień: 31.12.2013r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo	Prefabrykacja	Pozostałe	Pozostałe	RAZEM
Przychody segmentu ogółem	56 611	4 391	2 273		63 275
Korekty konsolidacyjne			-757		-757
Przychody skonsolidowane	56 611	4 391	1 516		62 518
Wynik segmentu	4 020	-1 407	881		3 494
Amortyzacja wg segmentu		1 341	167		1 508
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	4 020	-66	1 048		5 002
Nakłady inwestycyjne segmentu		966	100		1 066

Aktywa segmentu	4 820	24 064	257 888	286 772
-----------------	-------	--------	---------	---------

5. Kursy zastosowane do przeliczenia wybranych danych finansowych

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

6. Wybrane dane finansowe w zakresie podstawowych pozycji 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.
I. Przychody	62 518	29 010	14 847	6 938
II. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 609	-18 654	620	-4 461
III. Zysk (strata) brutto za okres	7 400	-30 442	1 757	-7 281
IV. Zysk (strata) netto za okres	6 441	-31 556	1 530	-7 547
V. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 441	-31 556	1 530	-7 547
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 712	-37 368	1 356	-8 937
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 11 503	-2 570	- 2 732	-615
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 359	25 701	1 510	6 147
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	568	-14 237	135	-3 405
X. Aktywa razem	286 772	297 681	69 148	72 815
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 923	21 506	705	5 261
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	46 291	45 058	11 162	11 021
XIII. Kapitał własny ogółem	237 558	231 117	57 282	56 533
XIV. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	237 558	231 117	57 282	56 533
XV. Kapitał zakładowy	158 830	198 537	38 298	48 563
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą dla akcjonariuszy jednostki dominującej (w zł/EURO)	0,01	-0,04	0,00	-0,01
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EURO)	0,24	0,23	0,06	0,06

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 w pkt. 5 powyżej.

VI. Wybrane noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Poniższe noty zawierają te informacje i dane dotyczące Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A., które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy.

1. Wartość firmy

Wartość firmy	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012
a) wartość firmy jednostek podporządkowanych	157 052	157 052
- jednostek zależnych, z tego:	157 052	157 052
- KB DOM Sp. z o.o.	157 052	157 052

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) środki trwałe, w tym:	23 248	23 451
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 091	2 690
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 327	13 052
- urządzenia techniczne i maszyny	6 217	7 171
- środki transportu	268	372
- inne środki trwałe	345	166
b) środki trwałe w budowie	60	397
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	3	7
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	23 311	23 855

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) - okres sprawozdawczy 2013r.	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	2 690	13 695	11 032	515	213	28 145	397	28 542
b) zwiększenia (z tytułu)	401	623	117	10	220	1 440	-337	1 103
- przeszacowanie						0		0
- zakup	401	623	186	10	220	1 440	-337	1 103
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	105	85		190	0	190
- sprzedaż			24	10		34		34
- likwidacja			81	75		156		156
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 091	14 318	11 113	440	433	29 395	60	29 455
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	643	3 577	143	48	4 410		4 410
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	348	1 035	29	40	1 454	0	1 454
- umorzenie dot. aktualnych środków trwałych		348	1 051	61	40	1 500		1 500

- umorzenie dot. sprzedanych środków trwałych			7	31		38		38
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) aktualnych środków trwałych na koniec okresu	0	991	4 612	172	88	5 863	0	5 863
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu			284			284		284
- zwiększenia						0		0
- zmniejszenia						0		0
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	284	0	0	284	0	284
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 091	13 327	6 217	268	345	23 248	60	23 308

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	2 690	13 379	11 007	702	241	28 019		28 019
b) zwiększenia (z tytułu)	0	316	117	2	0	435	397	832
- przeszacowanie						0		0
- zakup		316	117	2		435	397	832
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	92	189	28	309	0	309
- sprzedaż				189		189		189
- likwidacja			92		28	120		120
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	2 690	13 695	11 032	515	213	28 145	397	28 542
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	558	3 368	293	67	4 286		4 286
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0	85	293	24	8	410	0	410
- umorzenie		85	377	198	36	696		696
- umorzenie dot. sprzedaży śr. trwałych			84	174	28	286		286
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	643	3 577	143	47	4 410	0	4 410
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu			284			284		284
- zwiększenia								
- zmniejszenia								
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	284	0	0	284	0	284
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	2 690	13 052	7 171	372	166	23 451	397	23 848

3. 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) zwiększenia (zakup , reklasyfikacje)	6 239	
c) aktualizacja wartości	1 327	
d) zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacje)	11	1 056
e) stan na koniec okresu	13 510	5 955
- grunty	9 733	2 167
- budynki	3 311	3 322
- budowle	466	466

4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe (według rodzaju)	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1) Obligacje długoterminowe		82 312
2) Akcje	7	
Aktywa finansowe, razem	7	82 312

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 oraz ze sprzedaży posiadanych przez Grupę obligacji korporacyjnych.

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:	2 671	4 088
a) odniesionych na wynik finansowy	2 671	4 088
2. Zwiększenia	1 383	172
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	656	172
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	727	
3. Zmniejszenia	263	1 589
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	263	1 510
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową		79
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	3 791	2 671
a) odniesionych na wynik finansowy	3 791	2 671

6. Pozostałe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe (według rodzaju)	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
- Rozliczenia długoterminowe	139	479
Pozostałe aktywa trwałe, razem	139	479

7. Zapasy

Zapasy	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) materiały	519	620
b) półprodukty i produkty w toku	105	92
c) produkty gotowe	2 879	2 544
d) towary	4 640	4 693
e) zaliczki na dostawy	109	49
Zapasy, razem	8 252	7 998

8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 811	5 608
- do 12 miesięcy	5 545	5 165
- powyżej 12 miesięcy	266	443
b) z tytułu podatków		257
c) rozliczenia międzyokresowe z tytułu wyceny kontraktów	1 483	
d) Inne	494	1 285
e) inne rozliczenia międzyokresowe	1 210	
f) Należności krótkoterminowe netto, razem	8 998	7 150
g) Odpisy aktualizujące wartość należności	8 132	7 811
h) Należności krótkoterminowe brutto, razem	17 130	14 961

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Stan na początek okresu	7 811	7 612
a) zwiększenia (z tytułu)	496	6 754
- utworzenie rezerw	496	6 754
b) zmniejszenia (z tytułu)	175	6 555
- rozwiązanie rezerw	175	6 555
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	8 132	7 811

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa)	jednostka	waluta	w tys. zł	
			31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) w walucie polskiej	tys.	PLN	17 130	14 961
Należności krótkoterminowe brutto, razem	tys.	PLN	17 130	14 961

9. Inne aktywa finansowe

W pozycji „Inne aktywa finansowe” ujmowane są udzielone przez Grupę KB DOM pożyczki, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2013 r. wynosi 1 612 tys. zł. oraz przeniesiona z pozycji długoterminowych aktywów finansowych wartość obligacji Jankowo - 68 038 tys. zł. W stosunku do stanu na koniec roku 2012 kwota pożyczek uległa zmniejszeniu o 6 513 tys. zł.

10. Bieżące aktywa podatkowe

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

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. zł	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Środki w kasie	6	4
Środki w banku	828	155
Inne środki pieniężne	29	136
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	863	295

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	jednostka	waluta	w tys. zł	
			31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) w walucie polskiej	tys.	PLN	855	295
b) w walutach obcych (po przeliczeniu na zł)	tys.	PLN	8	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	tys.	PLN	863	295

12. 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.

13. Kapitał zapasowy i rezerwy

Kapitał zapasowy i rezerwy	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Kapitał zapasowy	64 666	61 136
c) Kapitały rezerwowe	8 451	

14. Kredyty i pożyczki długoterminowe

Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2013r. nie występują.

15. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	362	554
a) odniesionej na wynik finansowy	362	554
2. Zwiększenia	2 079	58
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	2 079	58
3. Zmniejszenia	0	250
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	0	250
3. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	2 441	362
a) odniesionej na wynik finansowy	2 441	362

16. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe

Pozycja dotyczy zobowiązania z tytułu leasingu zaciągniętego przez spółkę zależną KB Dom Sp. z o.o. w kwocie 439tys. zł.

17. Zestawienie długoterminowych zobowiązań gwarantowanych i zabezpieczonych

Długoterminowe zobowiązania gwarantowane i zabezpieczone na dzień 31.12.2013r. i 31.12.2012r. nie występują.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1) Zobowiązania krótkoterminowe	27 782	21 924
a) z tytułu dostaw i usług z pozostałymi podmiotami, o okresie wymagalności:	15 342	16 106
- do 12 miesięcy	15 169	16 011
- powyżej 12 miesięcy	173	95
b) zaliczki otrzymane na dostawy	11 176	2 712
c) z tytułu wynagrodzeń	282	560
d) rozliczenia międzyokresowe z tytułu kontraktów budowlanych	283	174

e) inne	699	2 372
2) kredyty i pożyczki	4 395	7 232
3) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	866	874
4) pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12 681	14 516
5) Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	567	512
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	46 291	45 058

Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa)	jednostka	waluta	w tys. zł.	
			31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) w walucie polskiej	tys.	PLN	41 008	36 744
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	tys.	PLN	5 283	8 314
b1. w walucie	tys.	EUR	1 274	2 034
b1. po przeliczeniu na tys. zł	tys.	PLN	5283	8 314
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	tys.	PLN	46 291	45 058

19. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe

W pozycji tej ujmowane są otrzymane przez Grupę KB DOM pożyczki i kredyty, których wartość bilansowa na dzień 31.12.2013 r. wynosi 4 395 tys. zł, w tym pożyczki wraz z odsetkami 2 274 tys. zł, kredyty bankowe 2 121 tys. zł. W porównaniu do okresu porównawczego na dzień 31.12.2012r. (stan 7 232 tys. zł) wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień bilansowy spadła o 2 837 tys. zł.

20. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) z tytułu podatków	656	645
- krótkoterminowe (wg tytułów)	656	645
- VAT	266	114
- podatek dochodowy od osób fizycznych	52	69
- podatek od nieruchomości	332	453
- pozostałe	6	9
b) z tytułu ubezpieczeń społecznych	207	229
c) z tytułu innych świadczeń	3	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, razem	866	874

21. 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		56
b) rozwiązanie		56
c) stan krótkoterminowych rezerw na świadczenia pracownicze na koniec okresu		
2) stan krótkoterminowych pozostałych rezerw na początek okresu	14 516	10 384
a) zwiększenia	708	10 532
b) rozwiązania	2 543	6 400
c) stan krótkoterminowych pozostałych rezerw	12 681	14 516
3) stan krótkoterminowych rezerw na koniec okresu	12 681	14 516

Zmniejszenie stanu rezerw w porównaniu do stanu na koniec 2012 r. związane jest przede wszystkim z częściowym rozwiązaniem rezerwy związanej ze sporem sądowym prowadzonym ze spółką niemiecką Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH..

22. Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą

Wartość księgowa na akcję GK	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	237 558	231 117
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	57 282	56 533
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.)	237 558	231 117
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki (tys. EUR)	57 282	56 533
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. w Kartoszynie na dzień bilansowy oraz ilości akcji w tym dniu. W spółce nie występuje rozwodnienie wartości księgowej akcji. Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano w pkt. powyżej w Informacji dodatkowej.

23. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2013 roku Grupa KB DOM posiadała zobowiązania warunkowe wynikające z wartości ustanowionych hipotek na zabezpieczenie zobowiązań podmiotów trzecich w łącznej kwocie 25 235 tys. zł. Wg stanu na 31.12.2012r zobowiązania warunkowe wynosiły łącznie 26 894 tys. zł.

24. Krótkoterminowe zobowiązania gwarantowane i zabezpieczone

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

25. Przychody ze sprzedaży produktów

Przychody netto ze sprzedaży	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	62 518	29 010
- przychody kraj	62 501	20 558
- przychody z zagranicy	17	8 452

Przychody netto ze sprzedaży	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Przychody ze sprzedaży, w tym	62 518	29 010
- przychody ze sprzedaży produktów i usług	62 281	26 509
- przychody pozostałe	237	2 501

Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) kraj	62 501	20 558
- Sprzedaż usług- generalne wykonawstwo	56 611	5 546
- Sprzedaż usług pozostałych	1 262	13 527
- Sprzedaż produktów budowlanych	4 391	1 485
- Sprzedaż pozostała	237	0
b) eksport	17	8 452
- Sprzedaż produktów budowlanych	17	
- Sprzedaż stolarki PCV		6 032
- Sprzedaż pozostała		2 420
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, razem	62 518	29 010

26. Koszt własny sprzedaży

Koszty według rodzaju	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) amortyzacja	1 508	1 393
b) zużycie materiałów i energii	5 123	4 314
c) usługi obce	52 243	20 449
d) podatki i opłaty	747	1 984
e) wynagrodzenia	3 106	3 307
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	539	686
g) pozostałe koszty rodzajowe	587	214
Koszty według rodzaju, razem	63 853	32 347
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-449	-1 166
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-343	6
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-1 221	-1 743
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-3 030	-5 235
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	58 810	24 209
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	214	2 340
Koszt własny sprzedaży	59 024	26 549

27. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		43
b) inne przychody, w tym:	3 078	4 705
- rozwiązanie odpisów i rezerw	2 546	121
- wykorzystanie odpisów	2	339
- spisanie zobowiązań	532	388
- inne	-2	3 857
Inne przychody operacyjne, razem	3 078	4 748

28. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a) Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	332
b) Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		356

c) Inne koszty operacyjne, w tym	1 036	18 197
- koszty sądowe	198	308
- odpisy aktualizujące	229	4 633
- utworzone rezerwy	145	8 906
- niedobory inwentaryzacyjne	177	73
- strata na sprzedaży wierzytelności		4 213
- inne	287	64
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 042	18 885

29. Przychody finansowe

Przychody finansowe	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a). Odsetki,	7 128	4758
b). Inne, w tym	307	864
- różnice kursowe	196	346
- pozostałe	111	518
Przychody finansowe, razem	7 435	5 622

30. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
a). Odsetki	1 347	3 569
b). Aktualizacja wartości inwestycji		6 236
c). Inne, w tym	1 297	3 324
- utworzone odpisy i rezerwy	688	3 222
- pozostałe	609	102
Koszty finansowe, razem	2 644	13 129

31. Podatek dochodowy – część bieżąca

Podatek dochodowy bieżący	w tys. zł.	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
1. Zysk (strata) brutto	7 443	-30 442
2. Korekty konsolidacyjne	-43	
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-8 529	50 151
a) wyłączenia z przychodów do podatkowania:	12 254	6 959
- naliczone odsetki dla kontrahentów	6 488	4 170
- naliczone różnice kursowe	214	51
- inne	5 552	2 738
b) zwiększenie przychodów podatkowych:	636	15
- inne	636	15
c) koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	5 295	61 884
- odpisy aktualizacyjne	1 083	52 281
- naliczone odsetki	656	481
- różnice kursowe naliczone	17	0
- opłata na rzecz PFRON	53	17
- amortyzacja bilansowa	563	54
- niezapłacony ZUS , wynagrodzenia	187	35
- rezerwy		599
- inne	2 736	8 417
d) zwiększenie kosztów podatkowych z tytułu:	2 206	4 789
- amortyzacja podatkowa	260	303
- zapłacone wynagrodzenia i ZUS zarachowane w roku ubiegłym	209	214
- odsetki od kredytu zarachowane w roku ubiegłym	478	218
- różnice kursowe z roku ubiegłego		58
- inne	1 259	3 996

4. Rozliczenie straty z lat ubiegłych	43	19 709
5. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-1 172	

32. 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	1 495	1 341
- 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 podatku dochodowego	-26	-250
- inne składniki podatku odroczonego	12	23
Podatek dochodowy odroczone, razem	959	1 114

33. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą

Skonsolidowany zysk na akcję GK KB DOM SA	W okresie od 1 stycznia danego roku do:	
	31.12.2013r.	31.12.2012r.
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. zł.	6 441	-31 556
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki w tys. EUR	1 530	-7 547
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.	6 441	-31 556
Zysk zastosowany przy ustaleniu rozwodnionego zysku na akcję w tys. EUR	1 530	-7 547
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. w Kartoszynie, osiągniętego w okresie od 1 dnia danego okresu do dnia bilansowego oraz średniej ważonej ilości akcji w okresie od 1 stycznia do dnia bilansowego danego roku, gdzie wagą jest ilość dni w okresie.

Kursy EURO zastosowane do przeliczeń zaprezentowano w pkt. 7 Informacji dodatkowej.

34. Segmenty działalności

Grupa KB DOM wyodrębnia następujące segmenty działalności operacyjnej:

- Usługi generalnego wykonawstwa,
- Prefabrykacje elementów betonowych,

Inne rodzaje działalności, które miałyby znaczący wpływ na sytuację finansową i zostałyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym w analizowanym okresie nie wystąpiły.

Segmentacja branżowa (podstawowa) do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013r.

Pozycja sprawozdania	Generalne wykonawstwo	Prefabrykacja	Pozostałe	Pozostałe	RAZEM
Przychody segmentu ogółem	56 611	4 391	2 273		63 275
Korekty konsolidacyjne			-757		-757
Przychody skonsolidowane	56 611	4 391	1 516		62 518
Wynik segmentu	4 020	-1 407	881		3 494
Amortyzacja wg segmentu		1 341	167		1 508
Wynik przed uwzględnieniem amortyzacji	4 020	-66	1 048		5 002
Nakłady inwestycyjne segmentu		966	100		1 066
Aktywa segmentu	4 820	24 064	257 888		286 772

35. Obroty między podmiotami powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013r.

Podmiot powiązany	Do jednostek powiązanych z tytułu:				Razem sprzedaż	Od jednostkach powiązanych z tytułu:				Razem zakupy
	produktów i usług	udzielonych pożyczek	inne	odsetek		produktów i usług	udzielonych pożyczek	inne	odsetek	
KB Dom Sp. z o.o.	233				233	38	3 396		402	3836
Trion Inwestycje Sp. z o.o.	422	793		12	1227	14		163		177
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	21				21					0
Polnord SA	977				977	6				6
Polnord Apartamenty sp. z o.o.	14 928				14 928	451				451
Śródmieście Wilanów sp. z o.o.	21 352				4 434	193				193
Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o.	7 540				7 540	154				154
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o.	3 824				3 824	25				25
Wilanów Office Park B3 sp. z o.o.	5 917				5 917	105				105
Polnord Warszawa Neptun Ząbki sp. z o.o.	224				224	16				16
Razem	55 438	793		12	56 243	1 002	3 396	163	402	4 963

Zarząd

Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie

Małgorzata Dziegielewska

Rafał Jakóbiak

Adam Stroniawski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu