

**Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom SA  
za I półrocze 2013 roku**



Kartoszyño, 30 sierpnia 2013 r.

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Korporacja Budowlana Dom S.A.

za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

**Spis treści**

1.	Podstawowe informacje o GK Korporacja Budowlana Dom .....	3
1.1.	Dane podstawowe.....	3
2.	Skład Grupy kapitałowej.....	3
3.	Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej emitenta .....	5
4.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych .....	5
4.1.	Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy	5
4.2.	Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej.....	8
4.2.1.	Wskaźniki rentowności .....	8
5.	Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy .....	9
6.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	9
6.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki .....	9
6.1.1.	Ryzyko związane z celami strategicznymi.....	9
6.1.2.	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów.....	9
6.1.3.	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi .....	9
6.1.4.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju .....	9
6.2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	9
6.2.1.	Ryzyko związane z podatkami .....	9
6.2.2.	Ryzyko ekonomiczne i polityczne.....	10
7.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	10
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji .....	10
9.	Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach .....	10
10.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok .....	10
11.	Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	11
12.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie) oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów .....	11
13.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
14.	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta .....	11

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku  
Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

**1. Podstawowe informacje o GK Korporacja Budowlana Dom**

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.

**1.1. Dane podstawowe**

Nazwa (firma):	<b>Korporacja Budowlana Dom Spółka Akcyjna</b>
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:	<a href="http://www.kbdom.eu">www.kbdom.eu</a>
E – mail:	<a href="mailto:sekretariat@kbdom.eu">sekretariat@kbdom.eu</a>
REGON:	351284072
NIP:	944-16-35-703
KRS:	0000024482

Podstawowy przedmiot działalności Spółki 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 Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 r, porównywalne dane finansowe dotyczą okresu od 01.01.2012 do 30.06.2012 roku.

**2. Skład Grupy kapitałowej**

Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie jest jednostką dominującą, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmującą następujące podmioty gospodarcze:

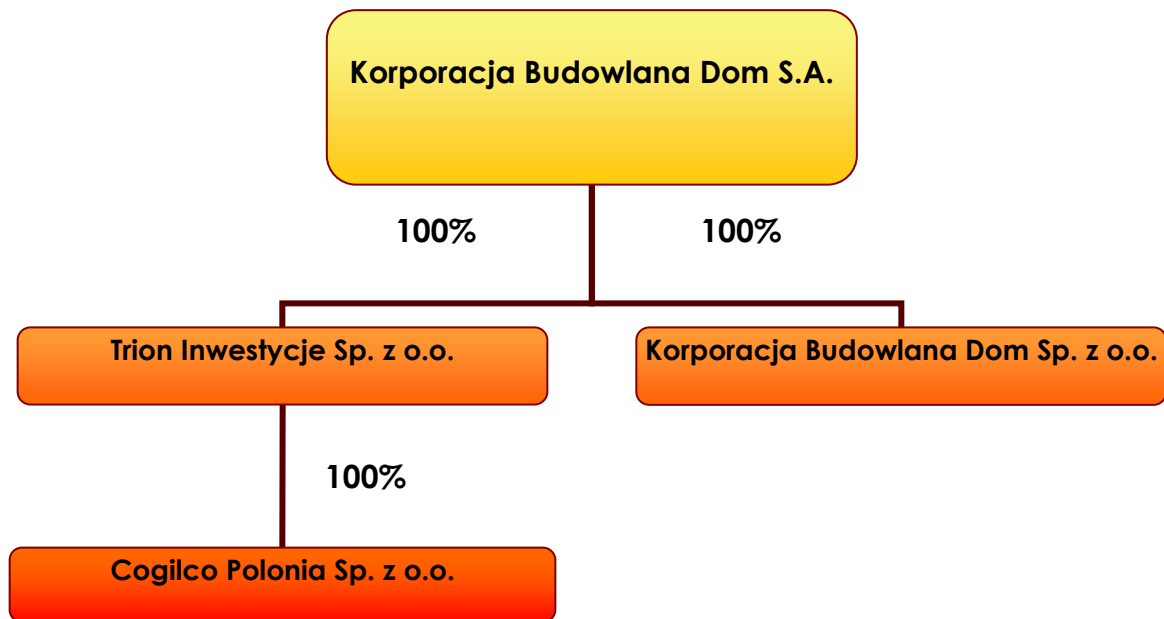
Na dzień 30.06.2013 r. w skład grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. w Kartoszyńie wchodziły następujące spółki:

Lp	Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Przedmiot działania	Metoda konsolidacji	Wartość nominalna udziałów w tys. zł	Procent posiadane go kapitału	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	Kartoszyño	Działalność budowlana	Pełna	25 102	100	100
2	Cogilco Polonia	Kartoszyño	Działalność	Pełna	2 809	100	100

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

	Sp. z o.o.*		deweloperska				
3	Trion Inwestycje Sp. z o.o.	Kartoszyno	Realizacja projektów budowlanych	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.

Spółka stanowi centrum kompetencyjne Grupy w zakresie świadczenia usług generalnego wykonawstwa oraz produkcji elementów prefabrykowanych. KB Dom Sp. z o.o. prowadzi prace w charakterze generalnego wykonawcy i inwestora zastępczego na dużych projektach mieszkaniowych projektach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Trójmieście, Warszawie i Olsztynie.

W segmencie prefabrykowanych elementów betonowych Spółka posiada szeroką ofertę produktową począwszy 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 (największe centrum handlowe w województwie pomorskim).

Spółka posiada również koncesję uprawniającą do eksploatacji największej w województwie pomorskim kopalni kruszyw naturalnych.

➤ **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.

Podstawowym przedmiotem działalności są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. 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.

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej  
Spółka jest podmiotem powołanym w celu uczestniczenia w projektach inwestycyjnych Grupy Korporacja Budowlana Dom, w szczególności w inwestycjach deweloperskich.

### 3. 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 Stroniewski

Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia raportu :

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

Na dzień przekazania niniejszego raportu skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### 4. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

#### 4.1. Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Grupy

Zestawienie pozycji finansowej GK KB DOM S.A.	30.06.2013		31.12.2012		30.06.2012		Dynamika w %	
	Kwota tys. zł	Struktura w %	Kwota tys. zł	Struktura w %	Kwota tys. zł	Struktura w %	30.06.13/ 31.12.12	30.06.13/ 30.06.12
<b>AKTYWA</b>								
<b>I. Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>257 917</b>	<b>92,3%</b>	<b>272 402</b>	<b>91,5%</b>	<b>253 360</b>	<b>94,3%</b>	<b>95%</b>	<b>102%</b>
1.Wartość firmy	157 052	56,2%	157 052	52,8%	9 483	3,5%	0%	1 656%
2.Inne wartości niematerialne	85	0,0%	78	0,0%		0,0%	109%	0%
3.Rzeczowe aktywa trwałe	24 079	8,6%	23 855	8,0%	162	0,1%	101%	1 4864%
4.Nieruchomości inwestycyjne	7 909	2,8%	5 955	2,0%	5 955	2,2%	134%	104%
5.Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0	942	0,4%	0	0
6.Aktywa finansowe	65 454	23,5%	82 312	27,7%	234 328	87,2%	80%	28%
7.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 240	1,2%	2 671	0,9%	2 490	0,9%	121%	130%
8.Pozostałe aktywa trwałe	98	0,0%	479	0,2%		0,0%	20%	0%
<b>II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>21 638</b>	<b>7,7%</b>	<b>25 279</b>	<b>8,5%</b>	<b>15 247</b>	<b>5,7%</b>	<b>86%</b>	<b>142%</b>
1.Zapasy	8 943	3,2%	7 998	2,7%	6 780	2,5%	112%	132%
2.Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 281	2,6%	7 150	2,4%	2 873	1,1%	102%	253%
3.Inne aktywa finansowe	1 560	0,6%	8 125	2,7%	3 882	1,4%	19%	40%
4.Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	713	0,2%	295	0,1%	179	0,1%	242%	398%
5. Rozliczenia międzyokresowe	3 141	1,1%	1 711	0,6%	1 533	0,6%	184%	205%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>279 555</b>	<b>100,0%</b>	<b>297 681</b>	<b>100,0%</b>	<b>268 607</b>	<b>100,0%</b>	<b>94%</b>	<b>104%</b>
<b>PASYWA</b>								
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>235 587</b>	<b>84,3%</b>	<b>231 117</b>	<b>77,6%</b>	<b>243 641</b>	<b>90,7%</b>	<b>102%</b>	<b>97%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej</b>	<b>235 587</b>	<b>84,3%</b>	<b>231 117</b>	<b>77,6%</b>	<b>243 641</b>	<b>90,7%</b>	<b>102%</b>	<b>97%</b>
1. Kapitał podstawowy	198 537	71,0%	198 537	66,7%	173 202	71,0%	0%	115%

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

2. Niepodzielony wynik finansowy	4 470	1,6%	-30 664	-10,3%	-20 302	-8,3%	-15%	-22%
3. Akcje własne	- 1 457	-0,5%	-1 457	-0,5%	0	0	0	0
4. Kapitał zapasowy i rezerwy	64 666	23,1%	61 136	20,5%	87 176	35,8%	106%	74
5. Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	-30 629	-10 9%	3 565	1,2%	3 565	1,5%	-859%	<b>-859%</b>
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>IV. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 110</b>	<b>0,8%</b>	<b>21 506</b>	<b>7,2%</b>	<b>527</b>	<b>0,2%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>
1. Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0,0%	0	9,8%	0	0,0%	0%	0%
2. Rezerwy	43	0,0%	90	0,0%	6	0,0%	48%	717%
3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 297	0,5%	362	0,1%	0	0	358%	0
4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	770	0,3%	1 054	0,4%	0	0	73%	0
5. Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	20 000	6,7%	521	0,2%	0	0
<b>V. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>41 858</b>	<b>14,9%</b>	<b>45 058</b>	<b>15,1%</b>	<b>24 439</b>	<b>9,1%</b>	<b>93%</b>	<b>171%</b>
1. Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	20 150	7,0%	21 924	7,4%	3 601	1,3%	92%	560%
2. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	7 457	2,6%	7 232	2,4%	6 098	2,3%	103%	122%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	872	0,3%	874	0,3%	938	0,3%	99%	93%
4. Krótkoterminowe rezerwy	12 862	4,6%	14 516	4,9%	0	0	89%	0
5. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	517	0,2%	512	0,2%	13 802	5,1%	101%	4%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>279 555</b>	<b>100,0%</b>	<b>297 681</b>	<b>100,0%</b>	<b>268 607</b>	<b>100,0%</b>	<b>94%</b>	<b>104%</b>

#### AKTYWA TRWAŁE

Największa zmiana (zmniejszenie o 16.858 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2012r) dotyczyła pozycji „Aktywa finansowe”, co związane było przede wszystkim ze sprzedażą obligacji wyemitowanych przez podmiot trzeci będących w posiadaniu Grupy Kapitałowej KB DOM. Ponadto zwiększeniu o 1.954 tys. zł w odniesieniu do stanu na koniec 2012r, w efekcie pozyskania atrakcyjnych nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa pomorskiego, uległa wartość posiadanych przez Grupę „Nieruchomości inwestycyjnych”.

#### AKTYWA OBROTOWE

Największa zmiana (zmniejszenie z poziomu 8.125 tys. zł wg stanu na 31.12.2012r do kwoty 1.560 tys. zł na dzień 30.06.2013r, tj. o 6.565 tys. zł) dotyczyła pozycji „Inne aktywa finansowe”, w której wykazywane są udzielone pożyczki. Spadek wartości analizowanej pozycji związany jest ze zwrotem pożyczek przez pożyczkobiorców.

#### KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitału własnego uległa zwiększeniu z poziomu 231.117 tys. zł wykazywanego na dzień 31.12.2012r do 235.587 tys. zł na dzień 30.06.2013r, co związane jest z wypracowanym przez Grupę KB DOM w analizowanym okresie zysku netto w wysokości 4.470 tys. zł.

#### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Spadek zobowiązań długoterminowych z kwoty 21.506 tys. zł wg stanu na dzień 31.12.2012r do kwoty 2.110 tys. zł związany był z uregulowaniem przez Grupę zobowiązań z tyt. wyemitowanych w okresach poprzednich obligacji.

W efekcie łączny poziom zobowiązań Grupy KB DOM (zarówno długoterminowych jak i krótkoterminowych) spadł z poziomu 66.564 tys. zł na dzień 31.12.2012r do kwoty 43.968 tys. zł na dzień 30.06.2013r tj. o ok. 34%.

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku  
Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

Zestawienie zysku całkowitego GK KB DOM S.A.	30.06.2013		30.06.2012		30.06.2011		Dynamika w %	
	Kwota tys. zł	Struktura w %	Kwota tys. zł	Struktura w %	Kwota tys. zł.	Struktura w %	2013/2012	2013/2011
I. Przychody	<b>33 918</b>	<b>100%</b>	<b>8 503</b>	<b>100%</b>	<b>23 524</b>	<b>100%</b>	<b>399%</b>	<b>144%</b>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	33 715	99%	6 083	72%	17 073	73%	554%	197%
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	203	1%	2 420	28%	6 451	27%	8%	3%
II. Koszt własny sprzedaży	<b>32 092</b>	<b>88%</b>	<b>7 524</b>	<b>88%</b>	<b>21 467</b>	<b>91%</b>	<b>427%</b>	<b>149%</b>
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	31 906	94%	5 257	62%	15 699	67%	607%	203%
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	186	1%	2 267	27%	5 768	25%	8%	3%
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)</b>	<b>1 826</b>	<b>12%</b>	<b>979</b>	<b>12%</b>	<b>2 057</b>	<b>9%</b>	<b>187%</b>	<b>89%</b>
IV. Koszty sprzedaży	538	2%	1 239	15%	2 492	11%	43%	22%
V. Koszty ogólnego zarządu	1 540	5%	3 756	44%	6 079	26%	41%	25%
VI. Pozostałe przychody operacyjne	3 224	10%	3 286	39%	275	1%	98%	1172%
VII. Pozostałe koszty operacyjne	291	1%	13 129	154%	1 274	5%	2%	23%
<b>VIII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (III-IV-V+VI-VII)</b>	<b>2 681</b>	<b>8%</b>	<b>-13 859</b>	<b>-163%</b>	<b>-7 513</b>	<b>-32%</b>	-	-
IX. Przychody finansowe	4 215	12%	1 767	21%	781	3%	239%	540%
X. Koszty finansowe	2 059	6%	11 725	138%	4 268	18%	18%	48%
XI. Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	0	0	-515	0	0	0	0	0
XIII. Wynik na sprzedaży jednostek podporządkowanych	0	0	5 717	0	0	0	0	0
<b>XIV. Zysk (strata) przed opodatkowaniem(VIII+IX-X-XI)</b>	<b>4 837</b>	<b>14%</b>	<b>-18 615</b>	<b>-219%</b>	<b>-11 000</b>	<b>-47%</b>	-	-
XV. Podatek dochodowy	367	1%	1 360	16%	-662	-3%	27%	-55%
XVI. Zysk (strata) za okres z działalności kontynuowanej (XII-XIII)	4 470	13%	-19 975	-235%	-10 338	-44%	-	-
<b>XVIII. Zysk (strata) za rok (XIV+XV)</b>	<b>4 470</b>	<b>13%</b>	<b>-19 975</b>	<b>-235%</b>	<b>-10 338</b>	<b>-44%</b>	-	-
<b>Pozostały zysk całkowity:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
XXI. Różnice kursowe z konsolidacji	0	0	0	0	904	4%	0%	0%
<b>XXV. Pozostały zysk całkowity po opodatkowaniu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>904</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>XXVI. Zysk (strata) całkowity</b>	<b>4 470</b>	<b>13%</b>	<b>-19 975</b>	<b>-235%</b>	<b>-9 434</b>	<b>-40%</b>	-	-
<b>Zysk za rok przypadający na:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
- Właścicieli jednostki dominującej	4 470	13%	-19 975	-235%	-9 860	-42%	-	-
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)	0	0	0	0	-478	-2%	0%	0%
<b>Zysk całkowity przypadający na:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
- Właścicieli jednostki dominującej	4 470	13%	-19 975	-235%	-8 956	-38%	-	-
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)	0	0	0	0	-478	-2%	0%	0%

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

W analizowanym okresie pierwszego półrocza 2013r Grupa KB DOM wypracowała zysk netto w wys. 4.470 tys. zł oraz osiągnęła przychody w wys. 33.918 tys. zł. W I półroczu 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio (-19.975 tys. zł) oraz 8.503 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w wys. 1.856 tys. zł osiągnięty został przede wszystkim na realizowanych przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o., w charakterze Generalnego Wykonawcy, inwestycjach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Gdańsku, Olsztynie i Warszawie. Dłuższa od typowej zima oraz zmniejszenie ilości inwestycji infrastrukturalnych skutkowało niższymi przychodami ze sprzedaży prefabrykowanych elementów betonowych. Oczekujemy, że w II półroczu 2013r Grupa wypracuje wyższe od wykazanych w I półroczu przychody z tej linii biznesowej.

W I półroczu Grupa, na podstawie otrzymanych informacji i dokumentów (w tym opinii biegłych rzeczoznawców) dokonała częściowego rozwiązania i zmniejszenia rezerwy (z kwoty 1 mln EUR do 0.5 mln EUR) utworzonej w związku z toczonym sporem sądowym z niemiecką spółką Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH dotyczącym kontraktu na dostawę stolarki otworowej w latach 2006-2008r.

Zawarcie przez Grupę KB DOM nowych kontraktów w zakresie realizacji w charakterze Inwestora Zastępczego kolejnych projektów mieszkaniowych (m.in. 13 sierpnia 2013r Spółka KB DOM sp. z o.o. zawarła umowę o wartości ok. 46 mln zł netto na realizację inwestycji w Gdańsku przy ul. Przemyskiej) wraz ze zwiększeniem sprzedaży w segmencie prefabrykatów betonowych będzie w sposób pozytywny oddziaływać na wyniki wykazywane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### 4.2. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej

Wyniki finansowe wypracowane w I półroczu 2013r pozwoliły Grupie KB DOM po raz pierwszy od paru lat wykazać pozytywne wskaźniki rentowności.

##### 4.2.1. Wskaźniki rentowności

Wskaźniki	Formuła	Okres od 01.01. do 30.06.2013	Okres od 01.01. do 30.06.2012
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{aktywa ogółem}}$	1,60%	-7,44%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{kapitały własne}}$	1,90%	-8,20%
Marża zysku netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	13,18%	-234,92%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.+amort.} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	10,23%	-151,12%

**Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:**

Wskaźniki	Formuła	30.06.2013	31.12.2012
<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>			
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,49	0,56
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy} - \text{Krótk. mrk}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,23	0,35
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,02	0,01



## **5. Ważniejsze czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na działalność oraz wyniki Grupy**

W I półroczu 2013r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wyniki Grupy nie wystąpiły.

## **6. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

### **6.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki**

#### **6.1.1. Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Grupy zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Grupy zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywach krótkoterminowej oraz długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.

#### **6.1.2. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu obrotów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- a) inflację;
- b) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych;
- c) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką;
- d) wzrost kosztów finansowania,
- e) wzrost cen materiałów i usług budowlanych.

Wyżej wymienione czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### **6.1.3. Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

Grupa nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia, zgody lub aprobaty techniczne wymagane w związku prowadzoną działalnością zostaną uzyskane przez Grupę ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia, zgody lub aprobaty techniczne nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód i pozwoleń lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich przez Grupę. Może mieć to istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### **6.1.4. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju**

Nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka w celu zrealizowania planowanych działań i dalszego rozwoju prowadzonej działalności potrzebować będzie dodatkowych środków obrotowych (emisja akcji, kredytowanie bankowe). Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych okażą się skuteczne. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

## **6.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**

### **6.2.1. Ryzyko związane z podatkami**

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

#### **6.2.2. Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest nadal za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

#### **7. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji**

Zarząd Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. w dniu 14 sierpnia 2013 r. otrzymał od spółki zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (dalej: KB Dom lub Spółka) zawiadomienie o zawarciu w dniu 13 sierpnia 2013 r. z Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni (dalej: Polnord lub Zamawiający) "Umowy o pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego" (dalej: Umowa).

Zgodnie z Umową KB Dom przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego pod nazwą "Dwa Tarasy" zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Przemyskiej i ul. Płockiej obejmującego trzy budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 15.312,47 m<sup>2</sup> wraz z zagospodarowaniem terenu, małą architekturą, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą (dalej: Inwestycja). Termin zakończenia realizacji został ustalony na 31 sierpnia 2015r.

Z tytułu realizacji Umowy KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie szacowane przez Strony na dzień podpisania Umowy na kwotę 45.966.439,68 zł netto. Ponadto KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie dodatkowe w przypadku uzyskania oszczędności obniżających koszty budowy Inwestycji. Wynagrodzenie to będzie nie większe jak 50% uzyskanych oszczędności. Obniżenie kosztów budowy Inwestycji uprawnia do premii o ile nie jest następstwem obniżenia standardów technicznych, użytkowych i estetycznych budynków, budowli i ich otoczenia.

#### **8. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji**

Nie dotyczy.

#### **9. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach**

W dniu 19.03.2013r spółka Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od spółki Korporacja Budowlana Dom SA) zawarła z Bankiem Millennium SA umowę kredytową w ramach której Bank udzielił kredytu w wysokości 7.000.000,00 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności związanej z realizacją kontraktu zawartego na wybudowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie Wilanów. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 28.06.2014r. Na dzień bilansowy 30.06.2013r zadłużenie z tyt. kredytu wynosiło 5.181 tys. zł.

Mając na uwadze wysoką ostrożność sektora bankowego odnośnie finansowania podmiotów działających w branży budowlanej, udzielenie powyższego kredytu jest sygnałem zmiany postrzegania Grupy Kapitałowej KB Dom i potwierdzeniem słuszności przyjętej strategii działania.

Grupa nie udzielała poręczeń i gwarancji.

#### **10. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok**

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych.

Skonsolidowane sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Korporacja Budowlana Dom S.A.  
za I półrocze 2013 roku

Dane prezentowane są w tys. zł chyba, że wskazano inaczej

**11. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

KB DOM poprzez spółkę KB DOM sp. z o.o. koncentruje swoją działalność na świadczeniu usług generalnego wykonawstwa, które w oparciu o już zawarte oraz aktualnie negocjowane kontrakty gwarantuje stabilność przychodów i zysków oraz generuje dodatnie przepływy pieniężne. Wpływ na możliwość pozyskiwania kolejnych kontraktów i zdolność do zwiększania przychodów i zysków będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w sektorze deweloperskim i budowlanym.

**12. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta, akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie) oraz informacja na temat akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów**

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz wykaz akcjonariuszy posiadających powyżej 5% ogólnej liczby głosów przedstawiono został w pkt. V. ppkt 18 do sprawozdania finansowego. Natomiast stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiono w pkt. V ppkt. 19 sprawozdania finansowego.

**13. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Informacje na temat istotnych toczących się postępowań sądowych zostały przedstawione w pkt. V ppkt. 20 sprawozdania finansowego

**14. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta**

W ocenie Spółki nie występują inne istotne informacje dla oceny powyższych czynników.

**Informacja o:**

- a. dacie zawarcia przez Spółkę umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, oraz okresu, na jaki została zawarta ta umowa :  
Umowa z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Perfekta Audytor Sp. z o.o. w Wejherowie, o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r. została zawarta w dniu 16 sierpnia 2013 r.
- b. łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych:  
Łączna wysokość wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wynikająca z umowy o przegląd półrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r. wynosi 8.000 PLN netto.
- c. pozostałej łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego z innych tytułów niż określone w lit. b, dotyczącego danego roku obrotowego:  
Perfekta Audytor Sp. z o.o. dokonująca przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za I półrocze 2013 r. oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za 2012r. nie otrzymały w 2013 r. ze Spółki żadnego wynagrodzenia z innych tytułów niż z tytułu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych.

**Zarząd Korporacji Budowlanej Dom S.A.**

Małgorzata Dziegielewska	Rafał Jakóbiak	Adam Stroniawski
Członek Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu