

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

KORPORACJA BUDOWLANA DOM

ZA 2013 ROK



1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom	3
2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	5
3.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony	8
4.	Stanowiące wyodrębnioną część tego sprawozdania oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	9
5.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	14
6.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym	15
7.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....	15
8.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	15
9.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	16
10.	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.....	16
11.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytu i pożyczek	16
12.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązany z emitentem	16
13.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązany z emitentem	17
14.	Opis objaśnienia przez emitenta wpływów z emisji	17
15.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	17
16.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	17
17.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	17
18.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	17
19.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.....	17
20.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	18
21.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	18
22.	Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	18
23.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta	18
24.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)	19
25.	Informacje o znanych, emitentowi umowach (w tym zawartych również po dniu bilansowym), w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.....	19
26.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	19
27.	Informacja o:.....	19

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej 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.

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 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 (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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

2.1. Podstawowe wielkości składników zestawienia pozycji finansowej oraz zestawienia zysku całkowitego Spółki przedstawiono poniżej

Zestawienie pozycji finansowej GK KB DOM S.A.	31.12.2013		31.12.2012		Dynamika w %
	Kwota tys. zł.	Struktura w %	Kwota tys. zł.	Struktura w %	31.12.13r. /31.12.12r
AKTYWA					
I. Aktywa trwałe (długoterminowe)	197 900	69,0%	272 402	91,5%	-27%
1. Wartość firmy	157 052	54,8%	157 052	52,8%	0%
2. Inne wartości niematerialne	90	0,0%	78	0,0%	15%
3. Rzeczowe aktywa trwałe	23 311	8,1%	23 855	8,0%	-2%
4. Nieruchomości inwestycyjne	13 510	4,7%	5 955	2,0%	127%
5. Aktywa finansowe	7	0,0%	82 312	27,7%	-100%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 791	1,4%	2 671	0,9%	42%
7. Pozostałe aktywa trwałe	139	0,1%	479	0,2%	-71%
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	88 872	31,0%	25 279	8,5%	252%
1. Zapasy	8 252	2,9%	7 998	2,7%	3%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 998	3,1%	7 105	2,4%	27%
3. Inne aktywa finansowe	69 650	24,3%	8 125	2,7%	757%
4. Bieżące aktywa podatkowe	1 109	0,4%	-	-	-
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	863	0,3%	295	0,1%	193%
6. Rozliczenia międzyokresowe			1711	0,6%	-
AKTYWA RAZEM	286 772	100,0%	297 681	100,0%	-4%
PASYWA					
Kapitał własny razem	237 558	82,8%	231 117	77,6%	3%
I. Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	237 558	82,8%	231 117	77,6%	3%
1. Kapitał podstawowy	158 830	55,4%	198 537	66,7%	-20%
2. Niepodzielony wynik finansowy	6 441	2,33%	-30 664	-10,3%	-121%
3. Akcje własne	-1 457	-0,5%	-1 457	-0,5%	0%
4. Kapitał zapasowy i rezerwy	73 117	25,5%	61 136	20,5%	20%
5. Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	627	0,2%	3 565	1,2%	-82%
II. Zobowiązania długoterminowe	2 923	1,1%	21 506	7,2%	-86%
1. Kredyty i pożyczki długoterminowe					
2. Rezerwy	43	0,0%	90	0,0%	-52%
3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 441	0,9%	362	0,1%	574%
4. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	439	0,2%	1 054	0,4%	-58%

5. Długoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji			20 000	6,7%	-100%
V. Zobowiązania krótkoterminowe	46 291	16,1%	45 058	15,1%	3%
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 782	9,7%	21 924	7,4%	27%
2. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	4 395	1,5%	7 232	2,4%	-39%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	866	0,3%	874	0,3%	-1%
4. Krótkoterminowe rezerwy	12 681	4,4%	14 516	4,9%	-13%
5. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	567	0,2%	512	0,2%	11%
PASYWA RAZEM	286 772	100,0%	297 681	100,0%	-4%

AKTYWA TRWAŁE

Największą pozycję aktywów trwałych stanowi wartość firmy powstała w wyniku transakcji nabycia 100% udziałów spółki Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. w której to spółce skoncentrowana jest działalność biznesowa Grupy KB Dom. Zmniejszenie aktywów finansowych o 82.305 tys. zł związane jest z przeklasyfikowaniem do aktywów obrotowych posiadanych obligacji spółki Projekt Jankowo sp. z o.o. oraz dokonaną w 2013r transakcją sprzedaży obligacji wyemitowanych przez podmiot trzeci będących w posiadaniu Grupy Kapitałowej KB DOM. Zwiększeniu o 7.555 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

Wzrost w aktywach obrotowych wartości pozycji „inne aktywa finansowe” związany jest z opisanym powyżej przeklasyfikowaniem obligacji spółki Projekt Jankowo sp. z o.o. Ponadto w związku ze zmianą w porównaniu do sprawozdania finansowego za 2012r sposobu prezentacji niektórych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2013r nie dokonano wyodrębnienia rozliczeń międzyokresowych (pozycja ta została ujęta w należnościach tyt. dostaw i usług i pozostałych należnościach) oraz zaprezentowano osobno bieżące aktywa podatkowe w wys. 1.109 tys. zł. (w 2012r ujęte jako element należności).

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitału własnego uległa zwiększeniu z poziomu 231.117 tys. zł wykazywanego na dzień 31.12.2012r do 237.558 tys. zł na dzień 31.12.2013r, co związane jest z wypracowanym przez Grupę KB DOM w analizowanym okresie zysku netto w wysokości 6.441 tys. zł.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Spadek zobowiązań długoterminowych z kwoty 21.506 tys. zł wg stanu na dzień 31.12.2012r do kwoty 2.923 tys. zł związany był z uregulowaniem przez Grupę zobowiązań z tyt. wyemitowanych w okresach poprzednich obligacji.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Łączna wartość zobowiązań krótkoterminowych nie uległa istotnej zmianie (46.291 tys. zł na dzień 31.12.2013r, 45.058 tys. zł na dzień 31.12.2012r). Analizując poszczególne pozycje zobowiązań krótkoterminowych należy odnotować wzrost zobowiązań handlowych z kwoty 21.924 tys. zł do 27.782 tys. zł przy jednoczesnym zmniejszeniu zobowiązań z tyt. zaciągniętych kredytów i pożyczek z kwoty 7.232 tys. zł do 4.395 tys. zł. Zmiana (zmniejszenie) stanu rezerw krótkoterminowych o 1.835 tys. zł to przede wszystkim efekt częściowego rozwiązania rezerwy 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.

Zestawienie zysku całkowitego GK KB DOM S.A.	31.12.2013		31.12.2012		Dynamika w %
	Kwota tys. zł.	Struktura w %	Kwota tys. zł.	Struktura w %	31.12.13r. /31.12.12r
I. Przychody	62 518	100%	29 010	100%	116%
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	62 281	99,6%	26 509	91%	135%
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	237	0,4%	2 501	9%	-91%
II. Koszt własny sprzedaży	59 024	94,4%	26 549	92%	122%
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	58 810	94,1%	24 209	83%	143%
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	214	0,3%	2 340	8%	-91%
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 494	5,6%	2 461	8%	42%
IV. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 327	2,1%			
V. Koszty sprzedaży	1 221	2%	1 743	6%	-30%
VI. Koszty ogólnego zarządu	3 027	4,8%	5 235	18%	-42%
VII. Pozostałe przychody operacyjne	3 078	4,9%	4 748	16%	-35%
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	1 042	1,7%	18 885	65%	94%
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 609	4,2%	-18 654	-64%	-114%
X. Przychody finansowe	7 435	11,9%	5 622	19%	32%
XI. Koszty finansowe	2 644	4,2%	13 129	45%	-80%
XII. Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			-515	-2%	
XIII. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych			-9 483	-33%	
XIV. Wynik na sprzedaży udziałów jednostek podporządkowanych			5 717	20%	
XV. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 400	11,8%	-30 442	-105%	-124%
XVI. Podatek dochodowy	959	1,5%	1 114	4%	-14%
XVII. Zysk (strata) netto za okres z działalności kontynuowanej	6 441	10,3%	-31 556	-109%	-120%
XVIII. Zysk (strata) netto za okres z działalności zaniechanej					
XIX. Zysk (strata) netto za rok	6 441	10,3%	-31 556	-109%	-120%
XX. Inne całkowite dochody					
XXI. Zysk (strata) całkowity	6 441	10,3%	-31 556	-109%	-120%
Zysk (strata) netto za rok przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	6 441	10,3%	-31 556	-109%	-120%
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)					
Zysk całkowity przypadający na:					
- Właścicieli jednostki dominującej	6 441	10,3%	-31 556	-109%	-120%
- Udziałowców niekontrolujących (mniejszościowych)					

W okresie 2013 roku Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom wypracowała zysk netto w wysokości 6.441 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 62.518 tys. zł. W analogicznym okresie roku 2012 wartości te wyniosły odpowiednio (- 31.556 tys. zł) oraz 29.010 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży w wys. 3.494 tys. zł osiągnięty został na realizowanych, w charakterze generalnego wykonawcy/inwestora zastępczego, przez spółkę zależną Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o., inwestycjach mieszkaniowych i komercyjnych zlokalizowanych w Gdańsku, Olsztynie i Warszawie. Istotnie niższy niż w okresie porównawczym był poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży (4.248 tys. zł w 2013r w porównaniu do 6.978 tys. zł w 2012r). Niezależnie od już dokonanej redukcji kosztów Spółka nadal prowadzi działania

zmierzające do optymalizacji kosztowej prowadzonej działalności. W 2013 roku na podstawie otrzymanych informacji i dokumentów (w tym opinie biegłych rzeczoznawców) dokonano 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 Türentechnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH dotyczącym kontraktu na dostawę stolarki otworowej w latach 2006-2008r. Transakcja ta została ujęta w pozycji pozostałe przychody operacyjne w wys. 2.131 tys. zł. Ponadto w związku z uzyskaniem korzystnych decyzji administracyjnych w stosunku do będącej własnością Grupy KB DOM nieruchomości dokonano aktualizacji jej wartości o kwotę 1.285 tys. zł, która została zaprezentowana w pozycji „aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych”. Przychody finansowe w wys. 7.435 tys. zł związane są przede wszystkim z odsetkami naliczonymi od objętych przez Spółkę obligacji podmiotu trzeciego. Grupa oczekuje, iż prowadzone obecnie negocjacje nowych umów w zakresie świadczenia usług w charakterze Inwestora Zastępczego oraz produkcji i dostawy prefabrykowanych elementów betonowych wraz z już zawartymi kontraktami w sposób pozytywny będą oddziaływać na wyniki wykazywane w kolejnych okresach sprawozdawczych umożliwiając utrzymanie zyskowności na wszystkich poziomach prowadzonej działalności.

3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności	Formuła	31.12.2013	31.12.2012
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{aktywa ogółem}}$	2,24%	-10,30%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{kapitały własne}}$	2,71%	-13,27%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	10,30%	-108,78%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.} + \text{amort.} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	12,71%	-59,50%

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr. - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	1,92	0,73
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{aktyw. obr. - zapasy - kr. rmk - nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	1,74	0,57
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk. - zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,02	0,02

3.2. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Informacje o zobowiązaniach warunkowych oraz zobowiązaniach zabezpieczonych zaprezentowano w nocie nr 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Korporacja Budowlana Dom SA

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony

3.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

3.1.1. 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.

3.1.2. 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:

- 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 kosztów materiałów i surowców używanych w produkcji.
- f) wzrost kosztów usług podwykonawców.

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

3.1.3. Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Grupa nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku prowadzoną działalnością zostaną uzyskane przez Grupę ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód i pozwoleń lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

3.1.4. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności i dalszego rozwoju

Nie można wykluczyć, iż w przyszłości Grupa w celu zrealizowania planowanych działań i dalszego rozwoju prowadzonej działalności potrzebować będzie dalszych środków obrotowych, np. poprzez emisję akcji. 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.

3.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM SPÓŁKA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

3.2.1. 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 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.

3.2.2. 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.

Opisane ryzyka i zagrożenia na sytuację Korporacja Budowlana Dom S.A. mają wpływ pośredni, poprzez oddziaływanie na spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

4. Stanowiące wyodrębnioną część tego sprawozdania oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy oraz Uchwałą nr 1013/2007 Zarządu GPW S.A. z dnia 11 grudnia 2007r. oraz zgodnie z § 91 ust.5 pkt. 4 lit a – k Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Zarząd Spółki przedstawia Raport w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego w Korporacja Budowlana Dom S.A.

Raport niniejszy stanowi wyodrębnioną część sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego raportu rocznego Korporacja Budowlana Dom S.A. za 2013 rok

I. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”

Zarząd Korporacja Budowlana Dom S.A. oświadcza, że Spółka i jej organy przestrzegały w roku 2013 zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, z wyłączeniem zasad I 5, II 1.11, I 12, II 2, III 2, III 6.

Zbiór zasad dostępny jest na stronie internetowej emitenta www.kbdom.pl oraz na stronie internetowej <http://www.corp.gov.gpw.pl/>, która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

Nie zastosowane zasady to :

Zasada I 5

„Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

Spółka posiada politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania nie w pełni dostosowaną do zalecanych procedur. Zarząd Spółki zamierza podjąć działania skutkujące uchwaleniem polityki zgodnie z zalecanymi procedurami.

Zasada II 1.11 oraz związana z nią Zasada III 2

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa.... oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, zamieszczone w ostatnim opublikowanym raporcie rocznym, a także raport, o którym mowa w § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy - o ile został opublikowany”

Zamieszczanie na stronie internetowej informacji o powiązaniu członków Rady Nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki:

Stosowne informacje zostaną zamieszczone na stronie internetowej niezwłocznie po ich otrzymaniu od członków Rady Nadzorczej.

Zasada I 12

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.”

Zarząd Spółki po uzyskaniu wystarczających środków obrotowych rozpatrzy możliwość wprowadzenia technicznych środków umożliwiających wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej.

Zasada II 2

„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt. 1.”

Zarząd Spółki podjął działania zmierzające do przetłumaczenia treści strony internetowej na język angielski.

Zasada III 6

„Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką....”

Skład personalny organu Spółki, jakim jest Rada Nadzorcza, powinien możliwie najlepiej odzwierciedlać strukturę właścicielską w akcjonariacie Spółki, umożliwiając tym samym właściwą i efektywną kontrolę realizacji strategii i koncepcji działalności Spółki, jak również należyte zabezpieczenie interesów akcjonariuszy.

II. Akcjonariusze Korporacja Budowlana Dom S.A. posiadający znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem udziału

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania finansowego za rok 2013 rok, zgodnie z posiadanymi przez Spółkę ostatnimi zawiadomieniami przesłanymi przez akcjonariuszy, następujące podmioty posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA. Ilość wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosiła na dzień 31.12.2013r. : 992.685.741

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji na dzień 31.12.2013r.	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za rok 2013	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	175 804 794			175 804 794	17,71	175 804 794	17,71
Slidellco Holdings Limited	195 097 901		29 000 000	166 097 901	16,73	166 097 901	16,73
Zandel Holdings Limited	86 600 000			86 600 000	8,72	86 600 000	8,72
Benefia TU Na Życie S.A.	78 210 000			78 210 000	7,87	78 210 000	7,87

III. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie, jako najwyższy organ Spółki Akcyjnej Korporacja Budowlana Dom obraduje nad sprawami należącymi na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych i Statutu wyłącznie do jego właściwości, a jego uprawnienia są niezbywalne na inne organy spółki. Prawo głosowania na w Walnym Zgromadzeniu mają wyłącznie Akcjonariusze. Walne Zgromadzenie działa według zasad określonych w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w Statucie i Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy jako Zgromadzenie Zwyczajne lub Nadzwyczajne.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zasadniczo zapadają bezwzględną większością głosów. Wyjątki od tej zasady określają przepisy kodeksu spółek handlowych i postanowienia Statutu. Za głosy oddane uważa się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. Oprócz Kodeksu spółek handlowych kwestie związane z funkcjonowaniem Walnego Zgromadzenia regulują Statut Spółki oraz Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia odbywają w siedzibie Spółki, która mieści się w Kartoszynie lub też w Warszawie albo Gdyni. W Spółce przyjęto zasadę, iż Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwoływane są w terminie umożliwiającym wzięcie udziału wszystkim uprawnionym i zainteresowanym akcjonariuszom. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd przedstawia uzasadnienie zwołania i umieszczenia określonych spraw w porządku, bądź zwraca się o przedstawienie takiego uzasadnienia w przypadku, gdy żądanie zwołania pochodzi od innego uprawnionego podmiotu. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jest tajny. Przewodniczący kieruje obradami i uprawniony jest do interpretowania niniejszego regulaminu. Do obowiązków Przewodniczącego należy stwierdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał, czuwanie nad sprawnym i prawidłowym przebiegiem obrad, kierowanie pracą personelu pomocniczego, ścisłe przestrzeganie porządku obrad, udzielanie głosu i odbieranie go, ostateczne redagowanie treści uchwał i wniosków, zarządzanie głosowań i sposobu liczenia głosów, ogłaszanie treści powziętej uchwały i wyniku głosowań. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy oraz ma obowiązek przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych

Projekty uchwał są przedkładane Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą. Za wyjątkiem projektów uchwał, które winny być obligatoryjnie podjęte przez zwyczajne Walne Zgromadzenie, projekty uchwał są prezentowane Zgromadzeniu wraz z uzasadnieniem. W Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mogą uczestniczyć przedstawiciele mediów. Wszystkie istotne materiały na Walne Zgromadzenie są dostępne dla zainteresowanych akcjonariuszy co najmniej na 7 dni przed terminem jego zwołania.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ich uczestnictwo nie jest możliwe z ważnych przyczyn. W takim przypadku uczestnikom Walnego Zgromadzenia przedstawiane są powody ich nieobecności. Biegły rewident jest zapraszany na obrady Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie posiada stabilny regulamin, określający szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał. Regulamin zawiera w szczególności postanowienia dotyczące wyborów Przewodniczącego Zgromadzenia oraz Komisji Skrutacyjnej. Regulamin nie ulega częstym zmianom, a uchwalane zmiany wchodzi w życie począwszy od następnego Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowieniami Statutu do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania Zarządu za ubiegły rok obrotowy oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,

- 2) podejmowanie uchwał o podziale zysków lub pokryciu strat a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku,
- 3) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
- 4) wszelkie zmiany Statutu, włącznie z podwyższeniem i obniżeniem kapitału akcyjnego oraz zmianą przedmiotu przedsiębiorstwa,
- 5) połączenie i przekształcenie Spółki,
- 6) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 7) emisja obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- 8) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim prawa użytkownika,
- 9) inne sprawy, które według niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji przysługuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy:

- a) wyborach członków władz Spółki i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem,
- b) głosowaniu o pociągnięcie do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób,
- c) w sprawach osobistych,
- d) na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.

IV. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A.

1. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 5 członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na trzy letnią kadencję. Członkowie Rady mogą być w każdym razie odwołani uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W roku 2013 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

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

Podstawową misją Rady Nadzorczej jest wykonywanie funkcji nadzorczej - Rada sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach. Rada ma prawo dokonywać kontroli każdego działu Spółki, rewizji majątku, sprawdzać księgi i dokumenty. Do wyłącznych kompetencji Rady Nadzorczej, poza zadaniami ustawowymi i wymienionymi w innych postanowieniach statutu należą:

- 1) powoływanie i odwoływanie Prezesa, Wiceprezesów oraz pozostałych Członków Zarządu,
- 2) zawieranie wszelkich umów między Spółką a Członkami Zarządu, jak również reprezentowanie Spółki we wszystkich sporach z Członkami Zarządu. We wszelkich czynnościach prawnych, umowach i sporach z byłymi Członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Zarząd na podstawie wyraźnego, uprzedniego upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą.
- 3) ustalanie zasad wynagrodzenia oraz innych warunków umów z Członkami Zarządu,
- 4) wyrażanie zgody członkom Zarządu na prowadzenie interesów konkurencyjnych lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek władz,
- 5) opiniowanie wszelkich spraw wnoszonych pod obrady Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
- 6) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.
- 7) wyrażanie zgody na nabycie, zbycie, wydzierżawienie lub obciążenie aktywów o wartości przekraczającej 10% kapitału własnego spółki,
- 9) zatwierdzanie regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza obraduje w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Rada uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację i sposób wykonywania czynności. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w przypadku niemożności zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego, posiedzenie może być zwołane przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Posiedzenie Rady Nadzorczej należy również zwołać na pisemny wniosek Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się w takim przypadku odbyć w ciągu dwóch tygodni od

złożenia wniosku. Członkowie Zarządu mogą brać udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej z głosem doradczym, o ile którykolwiek z członków Rady Nadzorczej się temu nie sprzeciwi.

W razie konieczności uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte również w trybie obiegowym. Projekty uchwał podejmowanych w trybie obiegowym są przedkładane do podpisu wszystkim członkom Rady przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą w powyższym trybie wymaga zgody wszystkich członków Rady na piśmie na postanowienie, które ma być powzięte. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, w obecności co najmniej połowy członków Rady, przy czym za głosy oddane uważane są głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.

1.1. Komitet Audytu

W ramach Rady Nadzorczej Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. funkcjonował w roku 2013 komitet audytu, powołany w dniu 25 stycznia 2013r.

2. Zarząd

Zarząd Spółki składa się z co najmniej 1, a co najwyżej 5 członków Zarządu; Prezesa, Wiceprezesów i pozostałych członków Zarządu. Prezesa Zarządu, a pozostałych członków Zarządu na jego wniosek, powołuje Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa 3 lata. Do reprezentowania Spółki, składania w jej imieniu oświadczeń o charakterze majątkowym, podpisywania dokumentów, umów itp. upoważnieni jest dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.”

Zarząd pracuje wg uchwalonego regulaminu Zarządu określającego organizację Zarządu i sposób prowadzenia spraw Spółki. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu. Uchwały Zarządu są podejmowane na posiedzeniach i zapadają większością głosów obecnych, chyba że Statut Spółki lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Przy równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie obiegowym. Podjęcie przez Zarząd uchwały w trybie obiegowym wymaga zgody wszystkich członków Zarządu na piśmie na uchwałę, która ma być podjęta. W stosunkach prawnych pomiędzy Spółką i członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

W 2013 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

Aktualny skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu :

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

Zarząd działa we wszystkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji innych organów, a w szczególności:

- a) nadzoruje i kontroluje pracę wszystkich działów przedsiębiorstwa,
- b) podejmuje czynności związane z promocją Spółki,
- c) dba o najwyższą jakość sprzedawanych przez Spółkę produktów, towarów i usług,
- d) czuwa nad należytym przestrzeganiem norm i przepisów prawnych we wszystkich gałęziach przedsiębiorstwa,
- e) nadzoruje proces zarządzania zasobami ludzkimi w przedsiębiorstwie,
- f) kontroluje gospodarkę materiałową oraz gospodarowanie środkami trwałymi w przedsiębiorstwie,
- g) decyduje o kierunkach rozwoju Spółki,
- h) dokonuje wszelkich innych niezbędnych czynności, związanych z realizacją celów Spółki.

Kompetencje poszczególnych członków Zarządu określone są w Regulaminie Organizacyjnym oraz regulacjach dotyczących funkcjonowania ich obszarów wprowadzonych przez Zarząd.

IV. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany w ramach Działu Finansowego jako jeden z kluczowych elementów zgodności z normami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. W Korporacja Budowlana Dom S.A. działa system zarządzania obejmujący system kontroli wewnętrznej i system zarządzania ryzykiem. Celem systemu kontroli wewnętrznej, który obejmuje: mechanizmy kontroli ryzyka, badanie zgodności działania z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi jest wspomaganie procesów decyzyjnych, przyczyniające się do zapewnienia:

- ◆ skuteczności i wydajności działania,
- ◆ wiarygodności sprawozdawczości finansowej,
- ◆ zgodności działania Spółki z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi.

VII. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

VIII. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

IX. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

Zgodnie z art. 337 Kodeksu spółek handlowych w zw. z § 8 ust. 1 Statutu Spółki akcje Spółki mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

X. Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonanym zgodnie z art. 402¹ Kodeksu Spółek Handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

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

Przed sądem niemieckim toczy się postępowanie przeciwko niemieckiemu kontrahentowi spółce Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH. Spór sądowy dotyczy zapłaty na rzecz Korporacji Budowlanej Dom S.A. kwoty pieniężnej w wysokości ok. 200.000 EUR z tytułu dostaw w latach 2006 - 2008 stolarki otworowej z PVC i drewna w ramach projektów budowlanych w Berlinie, Hamburgu, Lubece.

Spółka Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH wytoczyła powództwo wzajemne przeciwko Korporacji Budowlanej Dom S.A. w sprawie reklamacji towarów dostarczonych przez Korporację Budowlaną Dom S.A. na w/wym. inwestycje. W wyniku tego powództwa wzajemnego zasądzone zostały na rzecz Spółki Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH następujące kwoty (wyrok Sądu Krajowego Itzehoe ogłoszony w dniu 15.11.2011 r.):

- a. zapłata kwoty w wysokości 567.794,00 EUR wraz z odsetkami w wysokości 5 punktów procentowych od stawki bazowej licząc od dnia 11.04.2009;
- b. dodatkowo zapłata kolejnej kwoty w wysokości 3.272,09 EUR wraz z odsetkami w wysokości 5 punktów procentowych od stawki bazowej licząc od dnia 11.04.2009

(na powyższe kwoty utworzono rezerwę)

Aktualnie trwa proces apelacyjny od powyższego wyroku. Ponadto Spółka Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH wniosła o zasądzenie odszkodowania w wysokości 5.000.000,00 EUR. Proces jest w toku. Przeprowadzona mediacja nie przyniosła polubownego rozwiązania sporu. Spółka utworzyła w księgach 2012 roku rezerwę w wysokości 1.000.000,00 EUR. W pierwszym półroczu 2013 roku, w oparciu o posiadane opinie biegłych rzeczoznawców, dokonano częściowego rozwiązania rezerwy w wysokości 500.000 EUR.

W dniu 20.11.2013r., w wyniku złożonej przez Spółkę apelacji, Sąd II instancji, Wyższy Sąd Krajowy dla Szlezwika-Holsztynu, postanowił o przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji. Na dzień 13.05.2014r. Sąd zaplanował wydanie wyroku w sprawie.

6. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym

Aktualnie Grupa KB DOM poprzez spółkę Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. świadczy usługi w zakresie 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 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, 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).

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

Szczegółowe zestawienie produkcji według grup rodzajowych przedstawiają noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiające wielkość przychodów oraz segmentację działalności według branż.

7. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem

Szczegółowe zestawienie sprzedaży według grup rodzajowych i rynków przedstawiają noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiające wielkość przychodów oraz segmentację działalności według branż.

Głównymi odbiorcami usług świadczonych przez Grupę KB DOM są :

Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. – 21 352 tys. zł

Polnord Apartamenty Sp. z o.o. – 14 928 tys. zł

Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o. – 7 540 tys. zł

Wyżej wskazane podmioty są podmiotami zależnymi od Polnord S.A., będącego akcjonariuszem spółki KB DOM SA.

Głównymi dostawcami dla Grupy KB DOM były w analizowanym okresie następujące podmioty :

Przedsiębiorstwo Budowlane Unimax Sp. z o.o. – 22 335 tys. zł

Tim Nord Sp. z o.o. - 14 032 tys. zł

Matra Agencja Inwestycyjna Sp. z o.o. - 12 154 tys. zł

Nie istnieją powiązania pomiędzy wyżej wymienionymi dostawcami i Grupą KB DOM.

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

1. 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 m² 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.

2. W dniu 29 listopada 2013 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. zawarła umowę z Polnord Olsztyn Tęczowy Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Umowa dotyczy pełnienia obowiązków Inwestora Zastępczego zgodnie z którą, KB DOM przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania, w ramach inwestycji Osiedle Tęczowy Las, wielorodzinnego budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Bartągu k. Olsztyna przy ul. Tęczowy Las, o łącznej powierzchni ok. 6.744 m². Termin oddania Inwestycji do użytkowania został ustalony na 30 lipca 2015 r. Z tytułu realizacji umowy KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie w kwocie 19.489.000,00 zł netto.
3. W dniu 2 grudnia 2013 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała umowę z Polnord Warszawa Żąbki-Neptun Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego. Zgodnie z umową KB Dom przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego w Żąbkach przy ul. Powstańców i ul. Andersa obejmującego zespół sześciu mieszkalnych budynków wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi i wspólnym garażem podziemnym o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11.415 m² wraz z zagospodarowaniem terenu, małą architekturą, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą. Termin oddania inwestycji do użytkowania został ustalony na 31 grudnia 2015 r. Z tytułu realizacji umowy KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie w kwocie 34.688.000,00 zł netto.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne zdarzenia nie ujęte w sprawozdaniu finansowym na ten dzień, a które mogłyby mieć znaczący wpływ na przyszłe wyniki finansowe grupy kapitałowej.

9. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta zostały opisane w pkt. 1 niniejszego sprawozdania. Ponadto Emitent posiada obligacje spółki Projekt Jankowo Sp. z o.o. nabyte na podstawie umowy z dnia 28 czerwca 2012 r.

10. 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

Transakcje takie nie wystąpiły.

11. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytu i pożyczek

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 31.12.2013r zadłużenie z tyt. kredytu wynosiło 2.118 tys. zł.

12. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązany emitenta

W 2013 roku pomiędzy Emitentem, a Spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej KB DOM zostały zawarte umowy pożyczek szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności KB DOM SA. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pożyczki te podlegają wzajemnej eliminacji w odpowiednim procencie. Ponadto spółka zależna Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. w analizowanym okresie udzieliła pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej KB DOM w łącznej wysokości 3.608 tys. zł. Na dzień 31.12.2013 r. pożyczki te zostały całkowicie spłacone. Oprocentowanie pożyczek oscylowało w przedziale od 7-10%.

13. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta

Transakcje takie nie wystąpiły.

14. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji

W okresie raportowania, Korporacja Budowlana Dom S.A. nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

15. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych.

16. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Działalność prowadzona przez Grupę narażona jest na następujące zagrożenia finansowe:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności

Spółka stara się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy tych ryzyk na wyniki finansowe.

Ryzykiem zarządzają bezpośrednio zarządy spółek, analizując na bieżąco skalę tego ryzyka i podejmując w tym zakresie stosowne decyzje.

a) Ryzyko kredytowe

Spółka z racji swojej działalności jest narażona na ryzyko z tytułu sprzedaży z odroczonym terminem płatności. Ryzyko minimalizowane jest poprzez bieżące monitorowanie zaangażowania w kredytowaniu odbiorców oraz ubezpieczenie należności.

b) Ryzyko utraty płynności

Spółka zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków płynnych. Spółki starają się zachować odpowiednią elastyczność finansowania w ramach posiadanych dostępnych środków finansowych i przyznaných linii kredytowych. Ewentualne, wyraźne zmniejszenie posiadanych środków w obrocie może narazić spółki na trudności w utrzymaniu płynności finansowej, zwłaszcza w okresie zmniejszonej aktywności gospodarczej, tj. w okresie zimowo – wczesnowiosennym.

17. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W dyspozycji Zarządu KB DOM SA znajduje się kapitał warunkowy spółki uchwalony w wysokości 200.000.000 zł przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 16 marca 2012 r. Jest to jedna z możliwości, która umożliwia pozyskanie dodatkowego finansowania prowadzonej działalności i ewentualnych inwestycji.

18. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

- 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 Türentechnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH dotyczącym kontraktu na dostawę stolarki otworowej w latach 2006-2008r.
- W IIIQ 2013r w związku z uzyskaniem korzystnych decyzji administracyjnych w stosunku do będącej własnością Grupy KB DOM nieruchomości zlokalizowanej na terenie gminy Gniewino, podnoszących jej atrakcyjność inwestycyjną, dokonano aktualizacji wartości tej działki na kwotę 1.285 tys. zł.

19. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej

Grupa 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. Najistotniejszym czynnikiem wewnętrznym mającym wpływ na perspektywy i rozwój Spółki ma trwający proces restrukturyzacji zakładający, m.in.:

- a) sprzedaż majątku niewykorzystanego i niepracującego,
- b) restrukturyzację zadłużenia,
- c) ograniczenie kosztów funkcjonowania Grupy.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W roku 2013 nie miały miejsca zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

21. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

W 2013 roku umowy w powyższym zakresie nie były zawierane.

22. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w 2013r. w poszczególnych spółkach Grupy:

Spółka	Zatrudnienie w dniu 31.12.2013 :				
	Produkcja / usługi	Sprzedaż	Administracja	Zarząd	Razem
KB Dom SA	2		2	1	5
KB Dom Sp. z o.o.	29	4	13	2	48
Razem GK	31	4	15	3	53

W pozostałych spółkach Grupy nie zatrudniano pracowników w oparciu o umowę o pracę.

23. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta

Powyższe informacje zostały zamieszczone w pkt. 23 jednostkowego Sprawozdania zarządu z działalności Korporacja Budowlana Dom S.A. w 2013 roku.

24. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)

Zarząd

Imię i Nazwisko	Liczba posiadanych akcji na dzień 31.12.2013r.	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za rok 2013	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Małgorzata Dziegielewska	70 000			70 000	0,01	70 000	0,01
Rafał Jakóbiak	380 500			380 500	0,01	380 500	0,01
Adam Stroniawski	377 500			377 500	0,01	377 500	0,01

Rada Nadzorcza*

Imię i Nazwisko	Liczba posiadanych akcji na dzień 31.12.2013r.	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za rok 2013	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Peter Behnke	8 381 751			8 381 751	0,85	8 381 751	0,85
Adam Skowroński							
Tomasz Sznajder	1 562 500			1 562 500	0,016	1 562 500	0,016
Henryk Torbicki							
Piotr Wesołowski	10 000 000			10 000 000	1,00	10 000 000	1,00

*i) W dniu 6 listopada 2012 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie, w trybie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od Członka Rady Nadzorczej Spółki, w którym poinformował o zakupie akcji spółki Korporacja Budowlana Dom S.A., na rynku regulowanym GPW w Warszawie w trybie sesji zwykłej, w dniu 30.10.2012 r. 35.000 sztuk akcji po średniej cenie 0,13 zł oraz w dniu 31.10.2012 r. 50.000 sztuk po średniej cenie 0,15 zł.

ii) W dniu 26 listopada 2012 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie, w trybie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od Członka Rady Nadzorczej Spółki o zakupie na rynku regulowanym GPW w Warszawie w trybie sesji zwykłej, łącznie 85.000 szt. akcji Spółki, w tym: w dniu 19.11.2012 r. 30.000 sztuk akcji po średniej cenie 0,14 zł, w dniu 20.11.2012 r. 30.000 sztuk po średniej cenie 0,16 zł oraz w dniu 21.11.2012 r. 25.000 sztuk po średniej cenie 0,16 zł.

iii) W dniu 10 grudnia 2012 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie, w trybie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od Członka Rady Nadzorczej Spółki o zakupie w dniu 7 grudnia 2012 r. na rynku regulowanym GPW w Warszawie w trybie sesji zwykłej, łącznie 60.000 sztuk akcji Spółki po średniej cenie 0,14 zł.

25. Informacje o znanych, emitentowi umowach (w tym zawartych również po dniu bilansowym), w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania nie są znane Zarządowi Korporacja Budowlana Dom S.A. umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

26. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie nie funkcjonują programy akcji pracowniczych.

27. Informacja o:

- a. dacie zawarcia przez Spółkę umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, oraz okresu, na jaki została zawarta ta umowa,

- b. łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych,
- 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,

została zamieszczona w pkt. 27 jednostkowego Sprawozdania Zarządu z działalności, Korporacja Budowlana Dom S.A.

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

Małgorzata Dzięgielewska

Rafał Jakóbiak

Adam Stroniawski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu