

# KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA 2014 ROK



Kartoszyo, 19 marzec 2015r.

## Spis treści

1.	Podstawowe informacje o Korporacja Budowlana Dom S.A. ....	3
2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym	5
3.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony .....	7
4.	Oświadczenie o stosowaniu fadu korporacyjnego.....	8
5.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	13
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.....	14
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.....	14
8.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	14
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 .....	15
10.	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 - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym .....	15
11.	Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności.....	15
12.	Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności .....	16
13.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta .....	16
14.	Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji.....	16
15.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	16
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 .....	16
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 .....	16
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.....	16
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 .....	17
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 .....	17
22.	Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.....	17
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 .....	17
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) .....	18
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 wynagrodzeniu audytora.....	19

## 1. Podstawowe informacje o Korporacja Budowlana Dom S.A.

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):	<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.pl">www.kbdom.pl</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 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 31.12.2014r.):

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.* KBDI Sp. z o.o.	Kartoszyño	Pełna	3 121	100	100
3	(dawna nazwa: Trion Inwestycje)	Kartoszyño	Pełna	5	100	100

---

\*zależność pośrednia przez Korporacja Budowlana Dom 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, Ząbkach 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 prowadzi działalność wspomagającą w stosunku do działalności Korporacji Budowlanej Dom sp. z o.o. zajmując się m.in. sprzedażą pozaklasowych prefabrykatów betonowych.

### ➤ **KBDI Sp. z o.o. (dawna nazwa : 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 maju 2014 r. nastąpiła rejestracja sądowa zmiany firmy spółki na nową tj. KBDI Sp. z o.o.

### **Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej emitenta:**

*Aktualny skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu :*

- Członek Zarządu      Małgorzata Dziegielewska
- 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 Tomasz Sznajder
- Członek Rady Nadzorczej Peter Behnke
- Członek Rady Nadzorczej Władimir Czumakow (od dnia 06.06.2014r.)
- Członek Rady Nadzorczej Adam Skowroński (do dnia 06.06.2014r.)
- Członek Rady Nadzorczej Henryk Torbicki

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

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

Zestawienie pozycji finansowej KB DOM S.A.	31.12.2014		31.12.2013		Dynamika w %
	Kwota tys. zł.	Struktura w %	Kwota tys. zł.	Struktura w %	31.12.14r. /31.12.13r
<b>AKTYWA</b>					
<b>I. Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>102 881</b>	96,94%	<b>109 442</b>	97,56%	-5,99%
1. Rzeczowe aktywa trwałe	13	0,01%	77	0,07%	-83,12%
2. Nieruchomości inwestycyjne		0,00%	5 944	5,30%	-100,00%
3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	100 125	94,35%	100 125	89,26%	0,00%
4. Aktywa finansowe	4	0,00%	7	0,01%	-42,86%
5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 739	2,58%	3 289	2,93%	-16,72%
<b>II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>3 244</b>	3,06%	<b>2 736</b>	2,44%	18,57%
1. Zapasy	140	0,13%	12	0,011%	1066,67%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 377	1,30%	1 438	1,28%	-4,24%
3. Inne aktywa finansowe	1 712	1,61%	1 152	1,03%	48,61%
4. Bieżące aktywa podatkowe		0,00%	94	0,08%	-100,00%
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	0,01%	40	0,04%	-62,50%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>106 125</b>	100,00%	<b>112 178</b>	100,00%	-5,40%
<b>PASYWA</b>					
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>92 465</b>	87,13%	<b>94 059</b>	83,85%	-1,69%
<b>I. Kapitał własny przypisany do podmiotu dominującego</b>	<b>92 465</b>	87,13%	<b>94 059</b>	83,85%	-1,69%
1. Kapitał podstawowy	158 830	149,66%	158 830	141,59%	0,00%
2. Niepodzielony wynik finansowy	-1 593	-1,50%	2 101	1,87%	-175,82%
3. Akcje własne	-1 457	-1,37%	-1 457	-1,30%	0,00%
4. Kapitał zapasowy i rezerwy	78 873	74,32%	73 117	65,18%	7,87%
5. Zyski zatrzymane/ (straty) niepokryte	-142 187	-133,98%	-138 532	-123,49%	2,64%
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>25</b>	0,02%	<b>128</b>	0,11%	-80,47%
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	0,02%	128	0,11%	-80,47%
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13 635</b>	12,85%	<b>17 991</b>	16,04%	-24,21%
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 650	4,38%	1 505	1,34%	208,97%
2. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	8 215	7,74%	7 712	6,87%	6,52%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	31	0,03%	245	0,22%	-87,35%
4. Krótkoterminowe rezerwy	739	0,70%	8 529	7,60%	-91,34%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>106 125</b>	100,00%	<b>112 178</b>	100,00%	-5,40%

Zestawienie zysku całkowitego KB Dom S.A.	31.12.2014		31.12.2013		Dynamika w %
	Kwota tys. zł.	Struktura w %	Kwota tys. zł.	Struktura w %	31.12.14r. /31.12.13r
<b>I. Przychody</b>	<b>898</b>	<b>100,00%</b>	<b>741</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,19%</b>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	886	98,66%	741	100,00%	19,57%
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	1,34%			
<b>II. Koszt własny sprzedaży</b>	<b>473</b>	<b>52,67%</b>	<b>123</b>	<b>16,60%</b>	<b>284,55%</b>
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	461	51,34%	123	16,60%	274,80%
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12	1,34%			
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>425</b>	<b>47,33%</b>	<b>618</b>	<b>83,40%</b>	<b>-31,23%</b>
IV. Koszty ogólnego zarządu	1 086	120,94%	1 286	173,55%	-15,55%
V. Pozostałe przychody operacyjne	2 447	272,49%	3 103	418,76%	-21,14%
VI. Pozostałe koszty operacyjne	2 251	250,67%	267	36,03%	743,07%
<b>VII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>- 465</b>	<b>-51,78%</b>	<b>2 168</b>	<b>292,58%</b>	<b>-121,45%</b>
VIII. Przychody finansowe	112	12,47%	330	44,53%	-66,06%
IX. Koszty finansowe	793	88,31%	1 247	168,29%	-36,41%
<b>X. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 146</b>	<b>-127,62%</b>	<b>1 251</b>	<b>168,83%</b>	<b>-191,61%</b>
XI. Podatek dochodowy	448	49,88%	-850	-114,71%	-152,71%
<b>XII. Zysk (strata) netto za okres z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 594</b>	<b>-177,51%</b>	<b>2 101</b>	<b>283,54%</b>	<b>-175,87%</b>
<b>XIII. Zysk (strata) netto za okres z działalności zaniechanej</b>					
<b>XIV. Zysk (strata) netto za rok</b>	<b>-1 594</b>	<b>-177,51%</b>	<b>2 101</b>	<b>283,54%</b>	<b>-175,87%</b>
<b>XV. Inne całkowite dochody</b>					
<b>XVI. Zysk (strata) całkowity</b>	<b>-1 594</b>	<b>-177,51%</b>	<b>2 101</b>	<b>283,54%</b>	<b>-175,87%</b>

W okresie 2014 roku Spółka Korporacja Budowlana Dom SA osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 898 tys. zł i wypracowała zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 425 tys. zł. W analogicznym okresie roku 2013 wartości te wyniosły odpowiednio 741 tys. zł oraz 618 tys. zł. Źródłem przychodów ze sprzedaży był przede wszystkim wynajem powierzchni biurowej i magazynowej w Inowrocławiu (w czerwcu 2014r Spółka dokonała transakcji sprzedaży tej nieruchomości) oraz usługi świadczone na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej KB DOM (m.in. usługi księgowe).

Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży spadły w porównaniu do analogicznego okresu 2013r (1.086 tys. zł w 2014r vs 1.286 tys. zł w 2013r). Mając na uwadze sprzedaż nieruchomości w Inowrocławiu, która generowała znaczne koszty związane z jej bieżącym utrzymaniem oraz działania zmierzające do optymalizacji kosztowej prowadzonej działalności należy spodziewać się dalszego obniżania kosztów ogólnego zarządu.

Wpływ na wyniki wypracowane w analizowanym okresie miały ponadto następujące zdarzenia gospodarcze:

1. sprzedaż byłej siedziby Korporacji Budowlanej Dom SA w Inowrocławiu – całkowity wynik księgowy na tej transakcji, po uwzględnieniu rozwiązania rezerwy na zobowiązania i zmniejszenia, w wyniku zawartego porozumienia, odsetek od otrzymanej w latach ubiegłych pożyczki zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości, wyniósł ok. (- 610 tys. zł)). Środki z tej transakcji zostały w części wykorzystane na spłatę zobowiązań związanych z poprzednią działalnością KB DOM SA, pozostała kwota zasilila kapitał obrotowy Grupy KB DOM. Dodatkowo, tak jak wspomniano powyżej Spółka nie ponosi kosztów związanych z utrzymaniem w/w nieruchomości.
2. Zawarcie z niemiecką Spółką Fenster und Turentechnik Wessel Ingenieur Büro GmbH kończącą wieloletni spór sądowy (szerzej na ten temat spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 01/2015 z dnia 14.01.2015r). W wyniku zawarcia w/w ugody Spółka rozwiązała rezerwy w wysokości 593 tys.

Analizując wyniki finansowe Korporacji Budowlanej Dom SA należy mieć jednocześnie na uwadze, iż działalność biznesowa Grupy KB DOM skoncentrowana jest w spółce Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. (spółka w 100% zależna).

## 2.2. Podstawowe wskaźniki finansowe w działalności gospodarczej

Wskaźniki rentowności	Formuła	31.12.2014	31.12.2013
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-1,50%	1,87%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{kapitały własne}}$	-1,72%	2,23%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{Wynik finansowy netto} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	-177,51%	283,54%
Rentowność EBITDA	$\frac{\text{Wynik na dział.oper.+amort.} * 100}{\text{przychody ogółem}}$	-50,22%	298,65%

Wskaźniki płynności finansowej	Formuła	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźniki płynności bieżącej (I)	$\frac{\text{aktyw. obr.-nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk.-zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,24	0,15
Wskaźniki płynności szybkiej (II)	$\frac{\text{aktyw. obr.-zapasy-kr.rmk-nal. powyż. 12 m-cy}}{\text{zob. krótk.-zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,15	0,15
Wskaźniki płynności natychmiastowej (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zob. krótk.-zob. powyż. 12 m-cy}}$	0,001	0,002

## 2.3. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym znajduje się w notach do sprawozdania finansowego za 2014r.

Szczegółowe zestawienie zobowiązań warunkowych opisano w notach objaśniających, załączonych do sprawozdania finansowego Korporacja Budowlana Dom S.A.

## 2.4. Przewidywany rozwój jednostki

W kolejnych okresach sprawozdawczych działalność Spółki tak jak dotychczas koncentrować będzie się zarządzaniu działalnością spółek celowych.. W szczególności przyjęta dla Grupy KB DOM strategia rozwoju na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny, okres zakłada :

- dalsze zwiększanie skali prowadzonej działalności i w konsekwencji umacnianie pozycji na rynku usług budowlanych,
- rozszerzenie grupy Klientów współpracujących z GK KB DOM
- konsekwentne zwiększanie kontraktacji i marżowości prowadzonej działalności,
- dywersyfikacja prowadzonych projektów budowlanych w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze biurowym, a także komercyjnym,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów,
- dalszą dywersyfikację prowadzonej działalności

## 2.5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa jednostki

W 2014 r. Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. poniosła stratę w wysokości – 1.594 tys. zł netto przy przychodach na poziomie 898 tys. zł. Szczegółowy komentarz do wyniku został zamieszczony w Sprawozdaniu finansowym Korporacji Budowlanej Dom SA, niemniej należy wspomnieć, że powyższy wynik to efekt zakończonego w 2014r procesu restrukturyzacji Spółki, co pozytywnie będzie oddziaływać na działalność Spółki w kolejnych okresach sprawozdawczych, w tym na jej wyniki oraz możliwość pozyskania finansowania zewnętrznego.

## 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 Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja i w efekcie

przychody i zyski Spółki 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 Spółki. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Spółka 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 Spółki 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 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 Spółki.

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

Spółka nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku prowadzoną działalnością zostaną uzyskane przez Spółkę 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 Spółka 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 Spółki 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 Spółki. 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**

Spółka 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 Spółki, 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 Spółki.

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

## **4. 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 2014 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 2014 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](http://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

- Wysokość kapitału zakładowego, a zarazem kapitału wpłaconego : **158.829.600 zł.**
- Wartość nominalna jednej akcji po rejestracji : **16 zł.**
- Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji : **9.926.850 sztuk.**

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania finansowego za rok 2014, zgodnie z posiadanymi przez Spółkę ostatnimi zawiadomieniami przesłanymi przez Akcjonariuszy, następujące podmioty posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za III kw. 2014	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za rok 2014	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Polnord S.A.	1 725 295	177 361		1 902 656	19,17	1 902 656	19,17
Slidellco Holdings Limited	1 134 639			1 134 639	11,43	1 134 639	11,43
Compensa TU Na Życie S.A.	902 850			902 850	9,10	902 850	9,10
Zandell Holdings Limited	866 000			866 000	8,72	866 000	8,72
Włodimir Czumakow	690 215			690 215	6,96	690 215	6,96
Polska Kasa Oszczędności Bank Polski SA	528 361			528 361	5,32	528 361	5,32

## 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) połączenie i przekształcenie Spółki,
- 5) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 6) emisja obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa,
- 7) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 8) 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 2014 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:**

*Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia raportu :*

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Wesołowski
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Sznajder
- Członek Rady Nadzorczej Peter Behnke
- Członek Rady Nadzorczej Władimir Czumakow (od dnia 06.06.2014r.)
- Członek Rady Nadzorczej Adam Skowroński (do dnia 06.06.2014r.)
- Członek Rady Nadzorczej Henryk Torbicki

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 należy:

- 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 nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki,
- 8) 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 2014 komitet audytu, powołany w nowym składzie w dniu 09.07.2014r.

## 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 2014 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

*Aktualny skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu :*

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

Zarząd działa we wszystkich sprawach niezatrzeżonych 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 należyтым 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 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 dokonany zgodnie z art. 402<sup>1</sup> 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**

Spółka w dniu 31.10.2014r. otrzymała wyrok sądu niemieckiego I instancji w Itzehoe w sprawie zapłaty za dostawy drewnianej stolarki otworowej w latach 2006-2007. Wyrok dotyczy wieloletniego sporu sądowego z niemieckim kontrahentem Fenster- und Türentchnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH (dalej: Wessel), którego krótka geneza znajduje się poniżej.

W roku 2006 Spółka otrzymała od niemieckiego kontrahenta Wessel zlecenie na wykonanie drewnianej stolarki otworowej, która miała zostać dostarczona do niemieckich domów opieki w Berlinie, Hamburgu oraz Stockeldorf. Montaż stolarki nie był przedmiotem zlecenia i wykonywany był przez podmiot niemiecki. Wynagrodzenie Spółki opiewało na kwotę 769.157,72 Euro, z czego kontrahent niemiecki pomimo wykonania całości zlecenia zapłacił jedynie 567.794,00 Euro. W związku z tym Spółka w roku 2008 wystąpiła do sądu niemieckiego z pozwem o zapłatę przez Wesel kwoty 201.363,72 Euro wraz z odsetkami. W odpowiedzi na złożony pozew Wessel wytoczył powództwo wzajemne przeciwko powołując się na wady produktów dostarczonych przez Spółkę na w/wym. inwestycje. W roku 2011 sąd I instancji zasądził na rzecz Wessel kwotę w wysokości 571.066,09 Euro wraz z odsetkami. Ponadto Wessel wniósł w trakcie procesu o zasądzenie odszkodowania, które ostatecznie, po wielu zmianach, oszacował w wysokości ok. 5.300.000 Euro. W dniu 20.11.2013r., w wyniku złożonej przez Spółkę

apelacji, sąd II instancji postanowił o przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez sąd I instancji. Sąd I instancji wydał ponowny wyrok, o którym mowa na wstępie, zgodnie z którym zasądzono na rzecz Wessel zapłatę kwoty w wysokości 5.115.548,15 Euro wraz z odsetkami (8%) licząc od dnia 15.04.2010r. oraz zapłatę kwoty w wysokości 3.272,09 Euro wraz z odsetkami (5%) liczonymi od dnia 11.04.2009r.

W dniu 14.01.2015r. w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka zawarła ugodę z niemieckim kontrahentem Fenster- und Türentechnik Wessel Ingenieur-Büro GmbH (dalej: Wessel) w sprawie wyżej opisanego sporu sądowego. Spółka nie zmieniając swojej oceny stanu faktycznego i jednocześnie oceniając szanse na uzyskanie korzystnego dla siebie wyroku w sporze toczonym z niemieckim kontrahentem przed sądem niemieckim, zawarła przedmiotową ugodę celem ostatecznego rozliczenia wzajemnych roszczeń oraz definitywnego zakończenia prowadzonego sporu.

Zgodnie z treścią zawartej ugody Spółka uiszcza na rzecz Wessel kwotę 860.000 Euro w ratach do 30.06.2015r. oraz wycofa złożoną apelację od wyroku zasądzającego na rzecz Wessel kwotę 5.115.548,15 Euro wraz z odsetkami (8%) od dnia 15.04.2010r. oraz zapłatę kwoty w wysokości 3.272,09 Euro wraz z odsetkami (5%) liczonymi od dnia 11.04.2009r. (łącznie ponad 7 mln Euro). W związku z zawarciem przedmiotowej ugody i z chwilą jej zrealizowania strony ugody zrezygnują z wszelkich wzajemnych roszczeń.

**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**

W okresie sprawozdawczym spółka Korporacja Budowlana Dom S.A. nie prowadziła działalności operacyjnej związanej z produkcją i sprzedażą towarów. Uzyskane przychody w roku 2014r. pochodziły przede wszystkim ze świadczenia usług wynajmu pomieszczeń produkcyjno – biurowych oraz usług na rzecz podmiotów z Grupy. Szczegółowe zestawienie sprzedaży według grup rodzajowych i rynków przedstawiają noty do sprawozdania finansowego przedstawiające wielkość przychodów.

**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**

W prezentowanym okresie 100 % przychodów z tytułu świadczonych usług realizowanych było na terenie Polski i związanych było głównie z wynajmem pomieszczeń produkcyjno – biurowych oraz usług na rzecz podmiotów z Grupy. Największym odbiorcą Spółki była spółka w 100% zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. Sprzedaż na rzecz tej Spółki wyniosła 314 tys. zł.

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

a. W dniu 24 stycznia 2014 r. Spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała ze Spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni umowę o pełnienie obowiązków inwestora zastępczego. Zgodnie z umową KB Dom Sp. z o.o. przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9.421 m<sup>2</sup> wraz z zagospodarowaniem terenu, garażem podziemnym, małą architekturą, chodnikami, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą. Termin zakończenia realizacji został ustalony na 30 czerwca 2015 r. Z tytułu realizacji umowy KB Dom Sp. z o.o. przysługiwać będzie wynagrodzenie szacowane przez strony na dzień podpisania umowy na kwotę 33.361.000,00 zł netto.

b. W dniu 05 czerwca 2014 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (dalej: KB Dom lub Spółka) podpisała ze Spółką "Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" sp. z o.o. z siedzibą na terenie Federacji Rosyjskiej umowę na realizację w charakterze Generalnego Wykonawcy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Europejska Dolina-2 zlokalizowanego w okolicach Moskwy, w ramach, którego wybudowanych zostanie 50 bliźniaczych domów jednorodzinnych (łącznie 100 sekcji).

Z tytułu realizacji umowy KB Dom jako Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w łącznej kwocie 6.515.235 Euro (dalej: Wynagrodzenie). Umowa wchodzi w życie pod następującymi warunkami :

- uzyskania przez KB Dom ubezpieczenia kredytu przeznaczonego na finansowanie zawartego kontraktu przez Państwową Agencję Ubezpieczeniową Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.),

- wpłaty przez Zamawiającego zaliczki w wysokości 15% Wynagrodzenia.



- c. W dniu 27.06.2014r. Spółka Korporacja Budowlana Dom S.A., w związku z wnioskiem emitenta obligacji Spółki Projekt Jankowo Sp. z o.o. (dalej: Emitent), zawarła z Emitentem porozumienie zgodnie, z którym dokonano przesunięcia terminu wykupu obligacji na dzień 31 grudnia 2014r.
- d. W 2014r w związku z przygotowaniem do prowadzenia działalności na terenie Federacji Rosyjskiej spółka zależna Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. otworzyła w Moskwie swoje przedstawicielstwo. W dniu 09 września 2014 r. spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w związku z modyfikacją warunków współpracy podpisała ze Spółką "Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. z siedzibą na terenie Federacji Rosyjskiej porozumienie o rozwiązaniu umowy na realizację w charakterze Generalnego Wykonawcy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Europejska Dolina-2, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr z dnia 14/2014 z dnia 05.06.2014r. Jednocześnie w dniu 09 września 2014 r. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w miejsce rozwiązanej umowy podpisała z "Zarządzająca Eksploatacyjna Firma "Europejska Dolina-2" Sp. z o.o. z siedzibą na terenie Federacji Rosyjskiej umowę na realizację w charakterze Generalnego Wykonawcy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Europejska Dolina-2 zlokalizowanego w okolicach Moskwy, w ramach, którego wybudowanych zostanie 50 bliźniaczych domów jednorodzinnych (łącznie 100 sekcji). Z tytułu realizacji umowy KB Dom jako Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w łącznej kwocie 6.515.235 Euro.
- e. W dniu 29 września 2014 r. spółka zależna Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. podpisała ze Spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni umowę o pełnienie obowiązków inwestora zastępczego. Zgodnie z umową KB Dom Sp. z o.o. przyjęła do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie w dzielnicy Wilanów, w którym zaprojektowanych zostało 122 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe, wraz z zagospodarowaniem terenu, garażem podziemnym, małą architekturą, chodnikami, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą. Termin zakończenia realizacji został ustalony na 31 stycznia 2016 r. Z tytułu realizacji umowy KB Dom Sp. z o.o. przysługiwać będzie wynagrodzenie szacowane przez strony na dzień podpisania umowy na kwotę 25.237.783 zł netto.
- f. W dniu 22.12.2014r. Spółka, w związku z wnioskiem emitenta obligacji Spółki Projekt Jankowo Sp. z o.o., zawarła z Emitentem porozumienie zgodnie, z którym dokonano przesunięcia terminu wykupu obligacji na dzień 31 marca 2015r.

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.

**10. 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 - obowiązek uznać się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym**

Transakcje takie nie wystąpiły.

**11. Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności**

W 2014 roku Spółka zaciągnęła pożyczki od spółki zależnej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w łącznej wysokości 3.562 tys. zł (uwzględniając pożyczki zaciągnięte w okresach poprzednich łączne zadłużenie wobec KB DOM Sp. z o.o., bez uwzględnienie odsetek, wynosi na dzień 31.12.2014r. 3.250 tys. zł). Oprocentowanie pożyczek zawiera się w przedziale od 10% do 12 %. Termin spłaty pożyczek został ustalony na 7 dni od daty ich wypowiedzenia.

W 2014 roku Spółka zaciągnęła pożyczkę od spółki zależnej Cogilco Polonia Sp. z o.o. w łącznej wysokości 2 100 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 8 %. Termin spłaty pożyczek został ustalony na 7 dni od daty ich wypowiedzenia.

Spółka nie zaciągała kredytów bankowych.

**12. Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności**

W 2014 roku Spółka udzieliła Spółce zależnej KBDI Sp. z o.o. pożyczek w łącznej wysokości 461 tys. zł (zadłużenie na dzień 31.12.2014r. bez uwzględnienie odsetek wynosi 1.230 tys. zł, natomiast łączna suma z odsetkami to 1.362 tys. zł). Oprocentowanie pożyczek wynosi 10%. Termin spłaty pożyczek został ustalony na 7 dni od daty ich wypowiedzenia.

**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 Spółkę 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 wyniku zawartej 14.01.2015r ugody z firmą Wessel, szerzej opisanej w pkt. 5 powyżej Spółka dokonała częściowego rozwiązania rezerwy utworzonej w związku z analizowanym sporem prawnym, w wyniku czego w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznana została kwota 593 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**

KB DOM poprzez spółkę KB DOM sp. z o.o. koncentruje swoją działalność na:

1. świadczeniu usług generalnego wykonawstwa,
2. Produkcji i sprzedaży prefabrykowanych elementów betonowych  
Zawarte oraz aktualnie negocjowane kontrakty gwarantują stabilność przychodów i zysków w najbliższych okresach oraz dodatnie przepływy pieniężne. Wpływ na możliwość pozyskiwania kolejnych kontraktów i zdolność do zwiększania przychodów i zysków będzie miała:
3. sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w sektorze deweloperskim i budowlanym.
4. możliwość pozyskania finansowania dłużnego
5. możliwość pozyskania wysoko wykwalifikowanej kadry technicznej niezbędnej do prawidłowej realizacji nowych kontraktów
6. możliwość pozyskania podwykonawców, w szczególności podmiotów świadczących swoje usługi w sposób minimalizujący ryzyko powstania roszczeń gwarancyjnych

Spółka ocenia, zarówno w oparciu o zawarte i negocjowane przez KB DOM sp. z o.o. kontrakty, trwające postępowania przetargowe, w których KB DOM sp. z o.o. uczestniczy jak i ogólnie dostępne prognozy dla rynku budowlanego, że 2015r będzie kolejnym rokiem rozszerzenia skali prowadzonej działalności, mierzonej m.in. wartością realizowanych kontraktów jak i wysokością wygenerowanych przychodów i wypracowanych zysków.

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

W roku 2014 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 2014 roku umowy w powyższym zakresie nie były zawierane.

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

Wyszczególnienie	2014 rok			
	Początek roku	Przyjęcia	Zwolnienia	Koniec roku
Zarząd	1			1
Administracja	1		1	
Pozostali		2	2	
<b>RAZEM</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

**23. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych 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**

**Członkowie Zarządu Spółki [tys. zł]**

L.p.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie brutto z tytułu pełnienia funkcji	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach zależnych	Wynagrodzenie (netto) z tytułu świadczenia usług	Pozostałe brutto	Razem
1	Małgorzata Dziegielewska		270			<b>270</b>
2	Rafał Jakóbiak		306			<b>306</b>
3	Adam Stroniawski	180	2			<b>182</b>
	<b>Razem</b>	<b>180</b>	<b>578</b>			<b>758</b>

**Członkowie Rady Nadzorczej Spółki [tys. zł]**

L.p.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie brutto z tytułu pełnienia funkcji	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach zależnych	Wynagrodzenie (netto) z tytułu świadczenia usług	Pozostałe	Razem
1	Piotr Behnke					
2	Władimir Czumakow	1				1
2	Adam Skowroński					
3	Tomasz Sznajder	1				1
4	Henryk Torbicki	1				1
5	Piotr Wesołowski	2	360			362
	<b>Razem</b>	<b>5</b>	<b>360</b>			<b>365</b>

**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 przekazania raportu za III kw. 2014	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za 2014 rok	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Małgorzata Dziegielewska	700			700	0,01	700	0,01
Rafał Jakóbiak	7 085	3 270		10 355	0,10	10 355	0,10
Adam Stroniawski	3 775			3 775	0,01	3 775	0,03

**Rada Nadzorcza\***

Imię i Nazwisko	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za III kw. 2014	Liczba akcji nabytych do terminu przekazania raportu	Liczba akcji zbytych do terminu przekazania raportu	Liczba posiadanych akcji na dzień przekazania raportu za 2014 rok	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
Peter Behnke	83 818			83 818	0,85	83 818	0,85
Władimir Czumakow	690 215				6,96	690 215	6,96
Adam Skowroński							
Tomasz Sznajder	15 625			15 625	0,016	15 625	0,016
Henryk Torbicki							
Piotr Wesołowski	130 306			130 306	1,31	130 306	1,31

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.  
Analizując powyższe informacje należy mieć na względzie dokonane w lutym 2014r scalenie akcji w parytecie 100:1.

**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 Spółce 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 Spółce nie funkcjonują programy akcji pracowniczych.

**27. Informacja o wynagrodzeniu audytora**

Sprawozdania finansowe za rok 2014 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Umowa o przegląd i badanie sprawozdań finansowych została zawarta w dniu 21 lipca 2014r. Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2014 wyniesie 10 tys. zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego, natomiast 10 tys. zł za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego.

Audytorem dokonującym przeglądu i badania sprawozdań jednostkowych za rok 2013 była „Perfekta-Audytorka” Sp. z o.o. z siedzibą w Wejherowie. Łączna wysokość wynagrodzenia biegłego rewidenta wynikająca z umowy o badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 r. wynosiła 28.000 PLN netto. Natomiast kwota 8.000 PLN netto była wynagrodzeniem z tytułu realizacji umowy o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego, Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r.

**Zarząd  
Korporacja Budowlana Dom S.A.**

Małgorzata Dziągiewska

Rafał Jakóbiak

Adam Stroniewski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu