



OPINIA wraz z raportem

z badania
sprawozdania finansowego

Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2013 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, maj 2014 roku

OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny Dom S.A. siedzibą w Warszawie, ul. Al. Jana Pawła II 29, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za przedłożone do badania sprawozdanie finansowe odpowiada Zarząd Spółki. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie opinii o tym, czy jest ono zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone prawidłowo.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) Krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom SA. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**
Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5
Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Barbara Misterska - Dragan



.....
**Biegły Rewident
Nr 2581**

**Wiceprezes Zarządu
Bożena Pawłowska - Krawczyk**



.....
**Biegły Rewident
Nr 11702
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29 maja 2014 roku.



RAPORT

z badania sprawozdania finansowego

Fundusz Hipotetyczny Dom S.A.

za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2013 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, maj 2014 roku

<i>Część ogólna raportu</i>	2
I. Informacje wstępne	2
II. Podstawowe informacje o działalności Spółki	3
III. Pozostałe informacje	4
<i>Część analityczna raportu</i>	6
I. Analiza finansowa Spółki	6
<i>Część szczegółowa raportu</i>	12
I. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej	12
II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	13
III. Zobowiązania warunkowe i hipoteki	13
IV. Zdarzenia po dacie bilansu	13
V. Informacja dodatkowa	13
VI. Sprawozdanie z działalności Spółki	14
VII. Zestawienie zmian w kapitale własnym	14
VIII. Rachunek przepływów pieniężnych	14
IX. Wycena	14
X. Prezentacja	14
XI. Zgodność z przepisami prawa	14

f

Część ogólna raportu

I. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 17.03.2014 roku, zawartej pomiędzy Funduszem Hipotecznym Dom S.A. a firmą Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. mieszczącą się w Warszawie, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5. Powyższą umowę zawarto na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 22.01.2014 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2013.
2. Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. jest wpisana na prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704.
3. Przedmiotem przeprowadzonego badania było sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 15 684 414,67 złotych;
(słownie: piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta czternaście złotych 67/100)
 - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w kwocie 4 217 228,29 złotych;
(słownie: cztery miliony dwieście siedemnaście tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych 29/100)
 - 4) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 132 763,55 złotych;
(słownie: sto trzydzieści dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt trzy złotych 55/100);
 - 5) zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 1 782 771,71 złotych;
(słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 71/100złotych);
 - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia

oraz księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, na podstawie których sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania finansowego załączono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013.

4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd Spółki złożył w dniu 29 maja 2014 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o nie zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego sprawozdania finansowego.

7. Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. jest niezależna od badanej Spółki a zakres planowanych i wykonanych prac nie został w żaden sposób ograniczony. Szczegółowość przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej w siedzibie badającego dokumentacji rewizyjnej z badania.
8. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziła: Barbara Misterska-Dragan kluczowy biegły rewident nr ew.2581, Jadwiga Darabasz biegły rewident nr ewidencyjny 9879. Badanie wykonano w siedzibie Spółki Centrum Doradztwa Biznesowego Sp z o.o. w Warszawie, przy ul. Mariensztat 8, w okresie od 16.04 – 20.04.2014 roku oraz poza Spółką do dnia wydania opinii. Biegły rewident jest niezależny od Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.
9. Nierozłączną częścią niniejszego raportu jest sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2013 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Spółki

1. Fundusz Hipoteczny Dom S. A., zwana dalej Spółką, prowadzi swoją działalność w oparciu o statut Spółki i Kodeks Spółek Handlowych. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Al. Jana Pawła II 29.
2. Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011(rep A nr 2525/2011).

Spółka Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała na podstawie aktu notarialnego z dnia 31.10.2008 roku (rep A nr 18425/2008)

3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 17 czerwca 2011 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000389370. Ostatniego aktualnego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonano w dniu 11.04.2014 roku.
4. Spółka posiada nadany jej w dniu 11 grudnia 2008 roku numer identyfikacji podatkowej NIP: 527-25-89-498 oraz numer identyfikacyjny w systemie REGON: 141621017.
5. W badanym okresie, przedmiot działalności Spółki był zgodny z wypisem z KRS i (wg Polskiej Klasyfikacji Działalności) obejmował głównie:
 - Zarządzanie portfelem nieruchomości,
 - Pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej

Usługi te są świadczone na rzecz Spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.

6. Kapitał podstawowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 300.000 złotych i dzielił się na 3.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 10 603 360,39 złotych.
W dniu 23.12.2013 roku została podjęta uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 300.000 zł o kwotę 60.000 zł poprzez emisję 600.000 nowych akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Akcje te zostały objęte przez Total FIZ w

zamian za wkład pieniężny. Rejestracja podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła 10.01.2014 roku.

7. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
8. W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu wchodzi:

Nazwisko i imię	Funkcja	Data powołania
Majkowski Robert	Prezes Zarządu	06.05.2011
Michał Butscher	Wiceprezes Zarządu	06.05.2011

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w 2013 roku przedstawiał się następująco:

Nazwisko i imię	Data powołania
Matczuk Tomasz	06.05.2011
Przytuła Robert Bogusław	06.05.2011
Łapiński Konrad Marek	06.05.2011
Wieczorek Piotr Mirosław	10.08.2012
Dybalski Marek	10.08.2012

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

9. Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku 2013 wyniosło 26 etatów. Stan zatrudnienia na 31.12.2013 roku wyniósł 15 osób.

10. W roku 2013 w Spółce była przeprowadzona kontrola Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Istotnych nieprawidłowości nie stwierdzono.

11. Fundusz Hipoteczny Dom S.A. jest spółką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W skład Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. na dzień 31.12.2013 roku poza jednostką dominującą wchodziła jedna Spółka zależna:

- Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. z siedzibą w Warszawie – 99,99% udział w kapitale

III. Pozostałe informacje

1. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2012 roku zostało zbadane przez podmiot uprawniony BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Postępu 12, wpisany na listę KIBR pod nr 3355. Sprawozdanie Spółki uzyskało opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem.
2. Działalność Spółki w 2012 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 3 597 876,49 złotych.

3. W dniu 4 lipca 2013 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwałą nr 5 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2013 rok oraz uchwałą nr 6 zdecydowało o pokryciu straty netto w całości zyskami z lat przyszłych.
4. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 zostało złożone w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24.07.2013 roku.
5. Bilans zamknięcia za rok obrotowy 2012 został wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku 2013.
6. Celem badania sprawozdania finansowego za 2013 rok było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki.
7. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółki. Oznacza to, że Zarząd przyjął odpowiedzialność za prawidłowość sporządzenia przedłożonego do badania sprawozdania finansowego.

Część analityczna raportu

I. Analiza finansowa Spółki

Ogólna analiza sprawozdania finansowego

BILANS (w złotych)

AKTYWA		31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
A. Aktywa trwałe							
I. Wartości niematerialne i prawne		111 879,08	0,7	0,00		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe		619 093,82	3,9	1 246 468,71	8,9	1 316 394,62	13,3
III. Należności długoterminowe		148 700,86	0,9	63 141,13	0,4	126 593,54	1,3
IV. Inwestycje długoterminowe		8 612 607,95	54,9	8 834 718,44	62,9	4 680 870,78	47,2
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 336 192,65	8,5	1 387 239,76	9,9	664 717,05	6,7
		10 828 474,36	69,0	11 531 568,04	82,2	6 788 575,99	68,4
B. Aktywa obrotowe							
I. Zapasy		0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe		278 035,61	1,8	1 104 292,21	7,9	2 847 483,71	28,7
III. Inwestycje krótkoterminowe		4 516 425,63	28,8	1 336 018,24	9,5	176 938,89	1,8
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		61 479,07	0,4	65 200,15	0,5	106 748,58	1,1
		4 855 940,31	31,0	2 505 510,60	17,8	3 131 171,18	31,6
SUMA AKTYWÓW		15 684 414,67	100,0	14 037 078,64	100,0	9 919 747,17	100,0

PASYWA	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
A. Kapitał własny						
I. Kapitał podstawowy	300 000,00	1,9	300 000,00	2,1	225 000,00	2,3
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00		0,00		0,00	
III. Akcje własne	0,00		0,00		0,00	
IV. Kapitał zapasowy	15 924 710,00	101,5	15 924 710,00	113,4	8 825 000,00	89,0
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00		0,00		0,00	
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	6 000 000,00	38,3	0,00		0,00	
VII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-7 404 121,32	-47,2	-3 806 244,83	-27,1	-383 760,47	-3,9
VIII Zysk/Strata netto	-4 217 228,29	-26,9	-3 597 876,49	-25,6	-3 422 484,36	-34,5
IX. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00		0,00		0,00	
	10 603 360,39	67,6	8 820 588,68	62,8	5 243 755,17	52,9
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
I. Rezerwy na zobowiązania	1 442 316,63	9,2	1 492 990,15	10,6	757 413,62	7,6
II. Zobowiązania długoterminowe	27 372,20	0,2	108 436,14	0,8	285 438,01	2,9
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 611 365,45	23,0	3 615 063,67	25,8	3 633 140,37	36,6
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00		0,00		0,00	
	5 081 054,28	32,4	5 216 489,96	37,2	4 675 992,00	47,1
SUMA PASYWÓW	15 684 414,67	100,0	14 037 078,64	100,0	9 919 747,17	100,0

PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2013- 31.12.2013	przyrost 2013/2012	01.01.2012- 31.12.2012	przyrost 2012/2011	01.01.2011- 31.12.2011
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi					
I. Przychód netto ze sprzedaży produktów	1 610 682,24	-0,78%	1 623 283,37	32,34%	1 226 565,62
II. Zmiana stanu produktów	0,00		0,00		0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na wł.potrzeby	0,00		0,00		0,00
IV. Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00		0,00	-100,00%	1 555,54
	1 610 682,24	-0,78%	1 623 283,37	32,18%	1 228 121,16
B. Koszty działalności operacyjnej					
I. Amortyzacja	282 980,79	29,46%	218 583,91	29,73%	168 490,36
II. Zużycie materiałów i energii	196 859,56	-26,53%	267 933,02	-28,58%	375 130,32
III. Usługi obce	2 032 418,87	-27,52%	2 804 251,10	37,90%	2 033 506,00
IV. Podatki i opłaty	23 141,80	-49,25%	45 597,15	25,29%	36 392,38
V. Wynagrodzenia	1 301 125,22	-17,63%	1 579 642,57	13,24%	1 394 991,88
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	258 380,81	-27,04%	354 146,56	36,29%	259 856,17
VII. Pozostałe	1 070 637,72	-69,00%	3 453 655,47	36,63%	2 527 685,90
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00	-100,00%	3 848,07
	5 165 544,77	-40,79%	8 723 809,78	28,29%	6 799 901,08
C. Zysk/Strata ze sprzedaży	-3 554 862,53	49,94%	-7 100 526,41	-27,44%	-5 571 779,92
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I. Zysk ze zbycia niefinans. aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
II. Dotacje	0,00		0,00		0,00
III. Inne przychody operacyjne	111 267,51	332,42%	25 731,14	-86,55%	191 282,63
	111 267,51	332,42%	25 731,14	-86,55%	191 282,63
E. Pozostałe koszty operacyjne					
I. Strata ze zbycia niefinans. aktywów trwałych	134 099,41	100,00%	0,00		0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00
III. Inne koszty operacyjne	57 918,44	87,01%	30 971,18	-90,60%	329 308,81
	192 017,85	519,99%	30 971,18	-90,60%	329 308,81
F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-3 635 612,87	48,84%	-7 105 766,45	-24,45%	-5 709 806,10

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

G. Przychody finansowe					
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00			0,00
II.	Odsetki uzyskane	51 752,14	6,41%	48 635,69	65 458,88
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-100,00%	3 733 847,66	2 372 965,07
V.	Pozostałe	0,00		0,00	0,00
		<u>51 752,14</u>	<u>-98,63%</u>	<u>3 782 483,35</u>	<u>2 438 423,95</u>
H. Koszty finansowe					
I.	Odsetki	411 257,07	49,77%	274 593,39	131 015,47
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	222 110,49	100,00%	0,00	0,00
IV.	Pozostałe	0,00		0,00	0,00
		<u>633 367,56</u>	<u>130,66%</u>	<u>274 593,39</u>	<u>131 015,47</u>
I.	Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej	-4 217 228,29	-17,21%	-3 597 876,49	-3 402 397,62
J.	Zyski nadzwyczajne	0,00		0,00	0,00
K.	Straty nadzwyczajne	0,00		0,00	0,00
L.	Zysk/Strata brutto	-4 217 228,29	-17,21%	-3 597 876,49	-3 402 397,62
M.	Podatek dochodowy	0,00		0,00	0,00
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00		0,00	0,00
O.	Zysk netto	<u>-4 217 228,29</u>	<u>-17,21%</u>	<u>-3 597 876,49</u>	<u>-3 402 397,62</u>

Wybrane wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI DO RAPORTU DLA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W WERSJI PORÓWNAWCZEJ (bez uwzględnienia wpływu inflacji)

		2013	2012	2011
A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI			
	Rentowność podstawowej działalności			
	wynik na sprzedaży x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-220,71%	-437,42%	-455,32%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan aktywów	-28,38%	-30,04%	-34,50%
	Rentowność kapitału własnego (ROE)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan kapitału własnego	-43,42%	-51,16%	-65,27%
	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-261,83%	-221,64%	-278,68%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-261,83%	-221,64%	-278,68%
	Szybkość obrotu należności			
	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni 109	260	328
	Szybkość obrotu zobowiązań			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytv.na wł.pot.	dni 15	13	64
B	FINANSOWANIE			
	Wskaźnik zadłużenia			
	zobowiązania ogółem x 100%			
	aktywa	32,40%	37,16%	47,14%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	aktywa	0,17%	0,77%	2,88%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	47,92%	59,14%	89,17%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	kapitał własny	0,26%	1,23%	5,44%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwałe	97,92%	76,49%	77,24%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym			
	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe*) x 100%			
	aktywa trwałe	98,17%	77,43%	81,45%
	Płynność I			
	aktywa obrotowe**			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,31	0,67	0,84
	Płynność II			
	aktywa obrotowe** - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,31	0,67	0,84
	Płynność III			
	aktywa obrotowe** - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,23	0,38	0,08

* obejmują również rezerwy na odroczone podatki dochodowe, długoterminowe rezerwy, zobowiązania z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy, ujemną wartość firmy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

** bez "z" tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy"

*** bez "z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy", powiększone o krótkoterminowe rezerwy i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Spółki

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności w roku 2013 osiągnęły wartości ujemne z uwagi na powstałą stratę. Wskaźnik rentowności działalności podstawowej w roku 2013 wyniósł – 220,71 % i był poziom wyższy o 216,71 punkty procentowe w stosunku do roku 2012.

Wskaźniki rotacji

Wskaźnik rotacji należności w roku 2013 wyniósł 109, spadł w stosunku do roku 2012 o 151 dni. Wskaźnik rotacji zobowiązań wyniósł 15 i w porównaniu do roku 2012 wzrósł o 2 dni.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. Poziom wskaźnika zadłużenia w 2013 wyniósł 32,40 % i spadł w porównaniu do zeszłego roku o 4,76 punkty procentowe. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym w roku 2013 wyniósł 97,92 % i wzrósł w porównaniu do zeszłego roku o 21,43 punkty procentowe.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności służą do oceny zdolności jednostki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźniki poniżej poziomu uznanego za normę wskazują na ryzyko utraty przez Spółkę zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

Wskaźniki płynności I,II stopnia wynosiły w 2013 roku 1,31, w porównaniu do 0,67 w roku 2012. Zaś wskaźnik płynności III stopnia wyniósł w 2013 roku 1,23.

Część szczegółowa raportu

I. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej

System księgowości

Zgodnie z wymaganiami art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Zasady te zostały wprowadzone Uchwałą Zarządu Spółki z dnia 15 czerwca 2011 roku.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki, za pomocą informatycznego systemu finansowego, działającego w oparciu o system operacyjny Symfonia Forte.

Dokumentacja informatycznego systemu przetwarzania danych spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

Dokonano wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej. Ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość dokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność i ciągłość stosowanych zasad rachunkowości,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji,
- sprawność działania kontroli wewnętrznej.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdzono, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można uznać za prawidłowy, spełniający wymogi art. 24 ustawy o rachunkowości. Celem badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

Kontrola wewnętrzna

System kontroli obejmuje kontrolę funkcjonalną, wykonywaną przez upoważnionych pracowników Spółki. Obce dowody księgowe (faktury zewnętrzne) są ujmowane w księgach rachunkowych Spółki, po uprzednim parafoowaniu ich przez osoby odpowiedzialne za kontrolę merytoryczną i formalno-rachunkową.

Inwentaryzacja

W okresie objętym badaniem, Spółka (zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości) przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów oraz rozliczyła i ujęła w księgach wyniki tej inwentaryzacji.

Drogą uzyskania potwierdzenia salda i weryfikacji z dokumentami źródłowymi uzgodniono stan:

- | | |
|---|------------------------|
| • środków pieniężnych na rachunkach bankowych | na dzień 31.12.2013 r. |
| • należności i zobowiązań | na dzień 31.12.2013 r. |

Drogą porównania i weryfikacji danych księgowych z odpowiednimi dokumentami ustalono stan pozostałych pozycji aktywów i pasywów na dzień 31.12.2013 roku.

II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Rzeczowe aktywa trwale – w kwocie 619 093,82 złotych stanowią 3,9 % sumy bilansowej. W roku 2013 wartość netto rzeczowego majątku trwałego w stosunku do roku poprzedniego uległa zmniejszeniu o 627 374,89 złotych głównie na skutek planowej amortyzacji lub sprzedaży środków trwałych. W badanym roku dokonano zmniejszenia wartości brutto środków trwałych na łączną kwotę 589 708,35 złotych, z czego 36,6 % to zmniejszenia w grupie środki transportu.

Inwestycje długoterminowe – w kwocie 8 612 607,95 złotych stanowią 54,9 % sumy bilansowej. W stosunku do roku 2012 spadły o 2,51%. Są to udziały w spółce zależnej Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA.

Należności krótkoterminowe – w kwocie 278 035,61 złotych stanowią 1,77 % sumy bilansowej i są niższe o 74,82 % w stosunku do roku poprzedniego. Są to głównie należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych, których wartość netto na dzień bilansowy wyniosła 261 311,16 złotych.

Zobowiązania krótkoterminowe – w kwocie 3 611 365,45 złotych stanowią 23,03 % sumy bilansowej. Największą pozycją są zobowiązania inne wobec jednostek powiązanych w kwocie 3 358 320,71 złotych, dotyczą zobowiązania wekslowego.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 12 601,13 złotych i osiągnęły kwotę 1 610 682,24 złotych. Spółka uzyskuje przychody od Spółki Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA za zarządzanie portfelem nieruchomości. Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z zachowaniem zasady memoriału i współmierności.

Pozostałe przychody operacyjne - w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 332,42 %, co jest wynikiem zrealizowanej przez Spółkę sprzedaży o wartości 111 267,51złotych.

III. Zobowiązania warunkowe i hipoteki

Zobowiązania warunkowe zostały opisane w Sprawozdaniu Finansowym punkcie 14 w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

IV. Zdarzenia po dacie bilansu

Zgodnie z punktem 2 Dodatkowe Informacje i Objaśnienia Sprawozdania Finansowego Zarząd opisał występujące po dacie bilansu istotne zdarzenia dotyczące okresu od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za ten rok.

V. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, została sporządzona w sposób kompletny i poprawny z uwzględnieniem wymogów zawartych w art. 48 ust.1 ustawy o rachunkowości.

VI. Sprawozdanie z działalności Spółki

Do sprawozdania finansowego Zarząd dołączył Sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku. Zawarte w nim informacje, obejmują zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 w/w ustawy o rachunkowości, a przedstawione w nim dane oparte są na sprawozdaniu finansowym sporządzonym za badany okres.

VII. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym, prawidłowo prezentuje zmiany, które wystąpiły w kapitale własnym Spółki za rok obrotowy od 1.01.2013 roku do 31.12.2013 roku. Zestawienie to wykazuje wzrost kapitału własnego o kwotę 1 782 771,71 złotych.

VIII. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości. Zawarte w nim dane są prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami Spółki. Zmiana stanu środków pieniężnych netto wykazuje ich zwiększenie o kwotę 132 763,55 złotych.

IX. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane w przedłożonym sprawozdaniu finansowym. Są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz przyjętą polityką rachunkowości, którą Spółka stosuje w sposób prawidłowy i ciągły.

X. Prezentacja

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

XI. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegała przepisów prawa.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań

finansowych oraz nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Funduszu Hipotetycznego Dom S.A.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z Krajowymi standardami rewizji finansowej ustanowionymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonymi przez Komisję Nadzoru Audytowego w dniu 31 marca 2010 r.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5

Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Barbara Misterska - Dragan

.....

**Biegły Rewident
Nr 2581**

**Wiceprezes Zarządu
Bożena Pawłowska - Krawczyk**

.....

**Biegły Rewident
Nr 11702
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29 maja 2014 roku.