

SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2013 ROKU



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

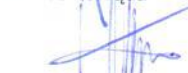
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

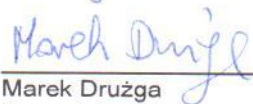
- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28.593.373,37 PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący stratę netto 4.217.251,54 PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 271.527,67 PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 1.782.748,46 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Robert Majkowski
Prezes Zarządu



Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu



Marek Druźga
Sporządzający

Warszawa, 29 maja 2014 r.

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa jednostki dominującej

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba jednostki dominującej

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Grupa jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370.

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna.

2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa”] składa się z jednostki dominującej oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

	Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
	99,9998%	99,9997%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki Grupy.

5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

5.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

5.2. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

5.3. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

5.4. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi, różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania inwestycji w obce środki trwałe.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30%
Samochody osobowe	20%
Inne środki trwałe	20%

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

5.5. Inwestycje

5.5.1. Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia. Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.

5.6. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

Obecnie Grupa posiada w leasingu finansowym samochody osobowe.

5.7. Należności i zobowiązania

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na

podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia będzie dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązania jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu w którym to nastąpiło.

5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

5.9. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

5.10. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

 6 

5.11. *Odroczony podatek dochodowy*

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

5.12. *Przepływy pieniężne*

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

5.13. *Przychody i koszty*

5.13.1. *Przychody ze sprzedaży*

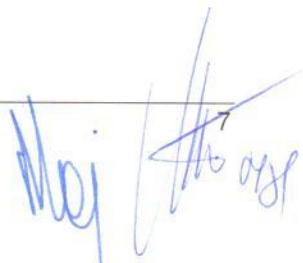
Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki powiązanej jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z :

- wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

5.13.2. *Koszty*

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki powiązanej jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:

- straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
 - z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
 - ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

BILANS

Aktywa		31.12.2013	31.12.2012
A. Aktywa trwałe		27.652.818,76	23.872.431,05
I. Wartości niematerialne i prawne		111.879,08	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		111.879,08	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		619.093,82	1.246.468,71
1. Środki trwałe		619.093,82	1.081.490,71
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		441.005,62	665.685,07
c) urządzenia techniczne i maszyny		5.900,32	14.298,61
d) środki transportu		155.696,49	377.323,34
e) inne środki trwałe		16.491,39	24.183,69
2. Środki trwałe w budowie		-	164.978,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
IV. Należności długoterminowe		148.700,86	63.141,13
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek		148.700,86	63.141,13
V. Inwestycje długoterminowe		26.773.145,00	22.545.363,00
1. Nieruchomości		26.773.145,00	22.545.363,00
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		-	-
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	17.458,21
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	17.458,21
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B. Aktywa obrotowe		940.554,61	1.584.330,76
I. Zapasy		-	-
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy		-	-
II. Należności krótkoterminowe		30.523,59	400.480,21
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek		30.523,59	400.480,21
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		11.688,00	275.913,00
c) inne		18.835,59	124.567,21
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe		801.635,19	1.075.747,29
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		801.635,19	1.075.747,29
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	2.584,43
- udzielone pożyczki		-	2.584,43
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		801.635,19	1.073.162,86
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		551.635,19	823.162,86
- inne środki pieniężne		250.000,00	250.000,00
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		108.395,83	108.103,26
Aktywa razem		28.593.373,37	25.456.761,81

Warszawa, 29.05.2014r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Pasywa	31.12.2013	31.12.2012
A. Kapitał własny	10.603.353,29	8.820.604,83
I. Kapitał zakładowy	300.000,00	300.000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał zapasowy	15.924.728,41	15.924.728,41
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	6.000.000,00	-
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7.404.123,58	-3.806.244,83
IX. Zysk (strata) netto	-4.217.251,54	-3.597.878,75
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitał mniejszości	17,49	17,89
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17.990.002,59	16.636.139,09
I. Rezerwy na zobowiązania	121.744,98	145.131,88
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	17.458,21
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	41.959,98	65.750,39
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	41.959,98	65.750,39
3. Pozostałe rezerwy	79.785,00	61.923,28
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	79.785,00	61.923,28
II. Zobowiązania długoterminowe	11.211.790,09	10.259.625,95
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	11.211.790,09	10.259.625,95
a) kredyty i pożyczki	2.450.000,00	2.650.000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	27.372,20	108.436,14
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	8.734.417,89	7.501.189,81
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6.651.467,52	6.231.381,26
1. Wobec jednostek powiązanych	5.469.737,34	4.056.944,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	5.469.737,34	4.056.944,44
2. Wobec pozostałych jednostek	1.150.672,73	2.166.568,80
a) kredyty i pożyczki	200.479,90	250.000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	60.641,33	177.001,87
d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	672.564,37	333.931,63
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	168.250,14	1.305.922,42
- do 12 miesięcy	168.250,14	1.305.922,42
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g) zobowiązania wekslowe	-	-
h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	38.550,39	92.263,71
i) z tytułu wynagrodzeń	-	1.000,00
j) inne	10.186,60	6.449,17
3. Fundusze specjalne	31.057,45	7.868,02
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5.000,00	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	5.000,00	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	5.000,00	-
Pasywa razem	28.593.373,37	25.456.761,81

Warszawa, 29.05.2014r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy		za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5.734.892,48	7.390.392,26
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V.	Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4.434.403,65	6.967.543,04
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	1.300.488,83	419.849,22
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	3.000,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	8.794.590,34	10.428.829,56
I.	Amortyzacja	282.980,79	218.583,91
II.	Zużycie materiałów i energii	202.291,24	270.592,82
III.	Usługi obce	2.680.406,43	3.428.555,27
IV.	Podatki i opłaty, w tym: - podatek akcyzowy	48.110,75 -	79.816,33 -
V.	Wynagrodzenia	1.301.125,22	1.579.642,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	258.380,81	354.146,56
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1.082.926,05	3.485.549,16
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	758.952,27	404.194,66
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1.507.532,78	466.041,48
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	-	141.706,80
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	671.884,00	-
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	-3.059.697,86	-3.038.437,30
D.	Pozostałe przychody operacyjne	120.968,99	26.811,10
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	120.968,99	26.811,10
E.	Pozostałe koszty operacyjne	245.385,81	107.226,01
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	134.099,41	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	111.286,40	107.226,01
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-3.184.114,68	-3.118.852,21
G.	Przychody finansowe	5.885,38	33.549,76
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: - od jednostek powiązanych	- -	- -
II.	Odsetki, w tym: - od jednostek powiązanych	5.885,38 -	33.549,76 -
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	1.039.022,64	512.569,54
I.	Odsetki, w tym: - dla jednostek powiązanych	1.039.022,64 781.404,01	512.569,54 236.111,11
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J.	Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	-4.217.251,94	-3.597.871,99
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I – K.II)	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
L.	Odpis wartości firmy	-	-
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
N.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
O.	Zysk (Strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)	-4.217.251,94	-3.597.871,99
P.	Podatek dochodowy	-	-
Q.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R.	Zyski (Straty) mniejszości	-0,40	6,76
S.	Zysk (Strata) netto (O-P-Q+/-R)	-4.217.251,54	-3.597.878,75

Warszawa, 29.05.2014r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-4.217.251,54	-3.597.878,75
II. Korekty razem	-1.233.557,71	-5.036.141,32
1. Zyski (straty) mniejszości	-0,40	6,76
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	282.980,79	218.583,91
4. Odpis wartości firmy	-	-
5. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1.785.095,29	901.956,76
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3.368.173,73	-6.700.022,84
9. Zmiana stanu rezerw	-23.386,90	23.471,08
10. Zmiana stanu zapasów	-	-
11. Zmiana stanu należności	284.710,92	479.205,43
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-216.949,32	-40.784,59
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	22.165,64	81.442,17
14. Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-5.450.809,25	-8.634.020,07
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	215.778,88	215.778,88
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	120.975,61	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1.917.100,00	210.000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	3.203,61	5.778,88
II. Wydatki	79.250,16	115.890,50
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	79.250,16	108.228,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	7.662,50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1.962.029,06	99.888,38
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	12.000.000,00	14.174.710,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6.000.000,00	7.174.710,00
2. Kredyty i pożyczki	-	3.000.000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	6.000.000,00	4.000.000,00
II. Wydatki	8.782.747,48	5.093.489,66
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	250.000,00	100.000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1.962.881,33	912.461,11
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	197.424,48	157.682,88
8. Odsetki	1.372.441,67	923.345,67
9. Inne wydatki finansowe	5.000.000,00	3.000.000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	3.217.252,52	9.081.220,34
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-271.527,67	547.088,65
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-271.527,67	547.088,65
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	1.073.162,86	526.074,21
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	801.635,19	1.073.162,86
- o ograniczonej możliwości dysponowania	250.000,00	250.000,00

Warszawa, 29.05.2014r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym		za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	8.820.604,83	5.243.771,58
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	8.820.604,83	5.243.771,58
1.	Kapitał zakładowy na początek okresu	300.000,00	225.000,00
1.1.	Zmiany kapitału zakładowego	-	75.000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	75.000,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	75.000,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	Kapitał zakładowy na koniec okresu	300.000,00	300.000,00
2.	Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2.2.	Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-
3.	Akcje własne na początek okresu	-	-
a)	Zwiększenie	-	-
b)	Zmniejszenie	-	-
3.1.	Akcje własne na koniec okresu	-	-
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	15.924.728,41	8.824.995,72
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-	7.099.732,69
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	7.425.022,69
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	7.425.022,69
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	22,69
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	325.290,00
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	325.290,00
	- inne	-	-
4.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	15.924.728,41	15.924.728,41
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
5.2.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	6.000.000,00	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	6.000.000,00	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	6.000.000,00	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	6.000.000,00	-
7.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-383.760,47	-383.760,47
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-3.806.244,83	-383.760,47
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3.806.244,83	-383.760,47
a)	zwiększenie (z tytułu)	-3.597.878,75	-3.422.484,36
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-3.597.878,75	-3.422.463,67
	- inne	-	-20,69
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- inne	-	-
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-7.404.123,58	-3.806.244,83
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-7.404.123,58	-3.806.244,83
9.	Wynik netto	-4.217.251,54	-3.597.878,75
a)	zysk netto	-	-
b)	strata netto	4.217.251,54	3.597.878,75
c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	10.603.353,29	8.820.604,83
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	10.603.353,29	8.820.604,83

Warszawa, 29.05.2014r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 300.000,00 PLN i był podzielony na 3.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Memorim Consultants Ltd.	250.000	250.000	0,10	8,33%
Potemma Ltd.	250.000	250.000	0,10	8,33%
Total FIZ	2.253.000	2.253.000	0,10	75,10%
PKO Bankowy OFE S.A.	150.000	150.000	0,10	5,00%
Pozostali	97.000	97.000	0,10	3,23%
Razem	3.000.000	3.000.000	-	100,00%

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie zostały ujęte istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Grupa w lutym 2014 r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ umowę regulującą wystawienie weksla. Za wystawiony przez Grupę weksel własny na kwotę 1mln złotych, Grupa otrzymała kwotę pieniężną na jaką opiewał weksel własny tj. 1mln złotych od Total FIZ.

Poza tym do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	187.538,00	-	187.538,00
Nabycie	-	-	187.538,00	-	187.538,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	188.152,64	-	188.152,64
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	75.658,92	-	75.658,92
Amortyzacja okresu	-	-	75.658,92	-	75.658,92
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	76.273,56	-	76.273,56
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	111.879,08	-	111.879,08

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>							
Saldo otwarcia	-	808.697,83	29.620,60	605.678,11	38.461,48	164.978,00	1.647.436,02
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	203.025,40	-	221.704,95	-	164.978,00	589.708,35
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	203.025,40	-	221.704,95	-	164.978,00	589.708,35
Saldo zamknięcia	-	605.672,43	29.620,60	383.973,16	38.461,48	-	1.057.727,67
<u>Umorzenie</u>							
Saldo otwarcia, w tym:	-	143.012,76	15.321,99	228.354,77	14.277,79	-	400.967,31
Odpisy amortyzacyjne	-	143.012,76	15.321,99	228.354,77	14.277,79	-	400.967,31
Zwiększenia, w tym:	-	77.485,95	8.398,29	113.745,33	7.692,30	-	207.321,87
Amortyzacja okresu	-	77.485,95	8.398,29	113.745,33	7.692,30	-	207.321,87
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	55.831,90	-	113.745,33	-	-	169.655,33
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	55.831,90	-	113.745,33	-	-	169.655,33
Saldo zamknięcia	-	164.666,81	23.720,28	228.276,67	21.970,09	-	438.633,85
<u>Wartość netto</u>							
Saldo otwarcia	-	665.685,07	14.298,61	377.323,34	24.183,69	164.978,00	1.246.468,71
Saldo zamknięcia	-	441.005,62	5.900,32	155.696,49	16.491,39	-	619.093,82

* inwestycje w obce budynki

15
[Signature]

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Grupa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Grupa użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest Grupie znana.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Aktywa trwałe	Koszt wytworzenia	W tym koszty finansowania:	
		odsetki	różnice kursowe
W budowie	0,00	0,00	0,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	22.545.363,00	-	16.983,84	-	22.562.346,84
Wartość brutto	22.545.363,00	-	16.983,84	-	22.562.346,84
Odpisy aktualizujące	-	-	16.983,84	-	16.983,84
Zwiększenia, w tym:	7.024.560,81	-	-	-	7.024.560,81
Nabycie	7.024.560,81	-	-	-	7.024.560,81
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	2.796.778,81	-	16.983,84	-	2.813.762,65
Sprzedaż	2.588.984,00	-	-	-	2.588.984,00
Aktualizacja wartości	207.794,81	-	-	-	207.794,81
Inne	-	-	16.983,84	-	16.983,84
Saldo zamknięcia, z tego:	26.773.145,00	-	-	-	26.773.145,00
Wartość brutto	26.773.145,00	-	-	-	26.773.145,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

7 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2013	17.458,21	65.750,39	58.450,00	3.473,28	145.131,88
Zwiększenia	-	-	36.321,00	43.464,00	79.785,00
Wykorzystanie	-	23.790,41	58.450,00	2.533,80	84.774,21
Rozwiązanie	17.458,21	-	-	939,48	18.397,69
Stan na 31.12.2013	-	41.959,98	36.321,00	43.464,00	121.744,98
tym:	-	-	-	-	-
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	41.959,98	36.321,00	43.464,00	121.744,98

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Grupa nie dokonywała w 2013 r. i w 2012 r. odpisów aktualizujących należności.

9 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności na dzień 31.12.2013r.	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	933.685,60	3.953.835,63	1.743.778,58	5.514.175,88	12.145.475,69
a) kredyty i pożyczki, w tym:	200.479,90	2.450.000,00	-	-	2.650.479,90
- krótkoterminowe	200.479,90	-	-	-	200.479,90
- długoterminowe	-	2.450.000,00	-	-	2.450.000,00
b) inne zob. finansowe, w tym:	60.641,33	27.372,20	-	-	88.013,53
- krótkoterminowe	60.641,33	-	-	-	60.641,33
- długoterminowe	-	27.372,20	-	-	27.372,20
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia	672.564,37	1.476.463,43	1.743.778,58	5.514.175,88	9.406.982,26
- krótkoterminowe	672.564,37	-	-	-	672.564,37
- długoterminowe	-	1.476.463,43	1.743.778,58	5.514.175,88	8.734.417,89
Zobowiązania długoterminowe, razem	933.685,60	3.953.835,63	1.743.778,58	5.514.175,88	12.145.475,69
- krótkoterminowe	933.685,60	-	-	-	933.685,60
- długoterminowe	-	3.953.835,63	1.743.778,58	5.514.175,88	11.211.790,09

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	17.458,21
Razem długoterminowe	-	17.458,21
Koszty poniesione na zawarcie przedwstępnych umów renty/dożywocia	24.416,76	9.153,11
Prowizja za udzielenie kredytu	22.500,00	33.750,00
Ubezpieczenia	10.858,88	13.809,39
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	18.963,53	18.038,83
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	27.876,66	26.694,38
Pozostałe	3.780,00	6.657,55
Razem krótkoterminowe	108.395,83	108.103,26
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	108.395,83	125.561,47

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

	31.12.2013	31.12.2012
hipoteka na nieruchomościach	4.800.000,00	4.800.000,00

Hipoteka na nieruchomościach jest zabezpieczeniem kredytu obrotowego udzielonego Grupie przez Bank.

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

W dniu 26 lipca 2013r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Grupę. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałyby uwzględnione i wyrok uprawomocniłby się, Grupa nie mogłaby stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostałyby uznane za niedozwolone. Poza tym Grupa jest stroną w dwóch sprawach, w których powodzi wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych dwóch pozwów została w pozwach określona na 215.552,00PLN. W ocenie Grupy powyższe pozwy nie są zasadne. Grupa w odpowiedziach na pozwy oraz w postępowaniu sądowym będzie starała się tego dowieść.

Na Grupę decyzją Prezesa UOKiK z dnia 30.12.2013r. została nałożona kara w wysokości 43.464,00 PLN za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Na wysokość kary Grupa utworzyła rezerwę w koszty działalności 2013r.. Grupa nie zgadzając się z powyższą decyzją wniosła odwołanie do Sądu.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej został ustanowiony w jednostce dominującej Program Motywacyjny dla Członków Zarządu Spółki. Program Motywacyjny realizowany będzie poprzez emisję Warrantów Subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji emitowanych w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 12.600,00 zł. W celu realizacji tego Programu uchwalono nieodpłatną emisję 126.000,00 warrantów subskrypcyjnych, imiennych, z prawem do objęcia akcji na okaziciela z pierwszeństwem przed pozostałymi akcjonariuszami Spółki. Każdy Warrant Subskrypcyjny będzie uprawniał Osoby Uprawnione do objęcia 1 akcji na okaziciela Spółki o wartości nominalnej równej 0,10 zł, po cenie emisyjnej równej 0,10 zł. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie zostały spełnione kryteria zawarte w Uchwale, które uprawniałyby do realizacji praw z Warrantów Subskrypcyjnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
Kraj	5.734.892,48	7.390.392,26
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4.434.403,65	6.967.543,04
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	1.300.488,83	419.849,22
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	3.000,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	5.734.892,48	7.390.392,26

15 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
Strata brutto	-4.217.251,54	-3.597.871,99
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	10.000,00	3.766.203,82
Naliczone odsetki	10.000,00	-32.356,16
Odpis akt. aktywa	-	3.733.847,66
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	32.356,16	-
Zapłacone odsetki	32.356,16	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	421.347,29	524.822,21
Roczna korekta podatku vat	-	288.806,00
Zapłacone raty leasingowe	194.958,40	157.682,88
Zapłacone odsetki	186.388,89	78.333,33
Badanie sf za 2012r.	40.000,00	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1.027.569,91	545.939,17
PFRON	18.194,00	34.727,00
Rezerwa na koszty	64.164,00	43.651,05
Amortyzacja	221.626,85	121.135,63
Aktualizacja aktywa	222.110,49	-
Naliczone odsetki	390.337,81	53.055,55
Ubezpieczenie	710,85	2.164,86
Zapłacone kary	-	30.000,00
Składki członkowskie	9.985,00	12.000,00
Reprezentacja	79.263,43	238.718,99
Inne koszty (nkup)	21.177,48	10.486,09
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3.588.672,76	-7.342.958,85
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

19 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

	Planowane	Poniesione
aktywa trwałe	0,00	0,00
ochrona środowiska	0,00	0,00

20 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.11. Zmiana stanu należności

	2013	2012
Zmiana bilansowa	284.396,89	470.271,25
Korekta o należności z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	314,03	8.934,18
Razem	284.710,92	479.205,43

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2013	2012
Zmiana bilansowa	1.621.770,50	6.260.857,85
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	197.424,48	157.682,90
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56.690,16	-40.430,00
Korekta o zobowiązania z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-680.041,56	-5.440.284,23
Korekta o zobowiązania wekslowe	-1.412.792,90	-978.0611,11
Razem	-216.949,32	-40.784,59

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2012	Rok kończący się 31.12.2012
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	27	33
Zatrudnienie, razem	29	35

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2013	Rok kończący się 31.12.2012
Zarząd Spółki	-	-
Rada Nadzorcza	-	-
Wynagrodzenia, razem	-	-

23 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2013	Rok kończący się 31.12.2012
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	12.700,00	20.000,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	8.000,00	20.000,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	20.700,00	40.000,00

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2013 i 2012 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych oraz zobowiązań wekslowych. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obciążone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług, zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

Zyskowność Grupy uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich na koniec roku.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Grupy jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Grupa opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Grupa zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może nawet przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązań jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen,
- okresu trwania wypłat z tytułu renty.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

25 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2013 r.	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2012 r.
Zakupy	-	-
Sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

Grupa w 2013r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ umowy regulujące wystawienie weksla. Za wystawione przez Grupę weksle własne na łączną kwotę 6mln złotych Grupa otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewały weksle własne tj. 6mln złotych.

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają m.in. na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej.

Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

Informacje o zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – Nie dotyczy.