



OPINIA wraz z raportem

z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej, w której jednostką
dominującą jest**

**Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w
Warszawie, Al. Jana Pawła II 29**

na dzień 31 grudnia 2013 roku

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

OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny
Dom SA z siedzibą w Warszawie Al. Jana Pawła II 29

Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej
Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie opinii o tym, czy jest ono zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej 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) sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej ustawy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327);
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29, uwzględnia informacje, o których mowa w art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości a zawarte w nim informacje finansowe są zgodne z danymi pochodzącymi ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 Mistowska - Dragan

**Biegły Rewident
Nr 2581**

**Prezes 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 skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

**Grupy Kapitałowej, w której jednostką
dominującą jest**

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w
Warszawie, Al. Jana Pawła II 29

za rok obrotowy zakończony
dnia 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 Grupy Kapitałowej	3
III. Pozostałe informacje	4
IV. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej	6
<i>Część szczegółowa raportu</i>	12
I. Księgi rachunkowe	12
II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
III. Metoda konsolidacji	12
IV. Metody konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości	12
V. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków	13
VI. Wyłączenia obrotów wewnętrznych	13
VII. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
VIII. Dodatkowe informacje i objaśnienia	13
IX. Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych	13
X. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	13
XI. Zgodność z przepisami prawa	14



Część ogólna raportu

I. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 17.03.2014 roku, zawartej pomiędzy Spółką dominującą Fundusz Hipoteczny 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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 badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28 593 373,37 złotych;
(słownie: dwadzieścia osiem milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote 37/100)
 - 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w kwocie 4 217 251,54 złotych;
(słownie: cztery miliony dwieście siedemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden złotych 54/100)
 - 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 271 527,67 złotych;
(słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset dwadzieścia siedem złotych 67/100);
 - 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 1 782 748,46 złotych;
(słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści osiem złotych 46/100);
 - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

oraz dokumentacja konsolidacyjna za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, na podstawie których sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania załączone zostało sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2013.

4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu 29 maja 2014 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o nie zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka dominująca udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
7. Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. jest niezależna od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a zakres planowanej i wykonywanej przez nas pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. dokumentacji rewizyjnej z badania.
8. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzili zespół w składzie: Barbara Misteryska-Dragan kluczowy biegły rewident nr ew. 2581, Jadwiga Darabasz, biegły rewident nr ew. 9879. Badanie wykonano w siedzibie Spółki Centrum Doradztwa Biznesowego Sp z o.o. w Warszawie, przy ul. Mariensztat 8, w okresie od 10.05 – do dnia wydania opinii oraz poza siedzibą Spółki. Biegły rewident jest niezależny od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.
9. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej

1. Jednostka dominująca

Spółka działa pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom S. A. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Al. Jana Pawła II 29.

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).

2. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

- Fundusz Hipoteczny Dom S.A. - jednostka dominująca
- Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA - jednostka zależna od Fundusz Hipoteczny Dom SA

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęto wszystkie spółki tworzące Grupę Kapitałową.

3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

a) Przedmiot działalności jednostki dominującej był zgodny z wypisem z KRS i wg Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmował głównie:

- Zarządzanie portfelem nieruchomości,
- Pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej

b) Głównym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

4. Kapitał podstawowy jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2013 wynosił 300.000 złotych i dzielił się na 3.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. 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.
5. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy.
6. W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu jednostki dominującej wchodziło:

Nazwisko i imię	Funkcja
Majkowski Robert	Prezes Zarządu
Michał Butscher	Wiceprezes Zarządu

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej w 2013 roku przedstawiał się następująco:

Nazwisko i imię
Maczuk Tomasz

Przytuła Robert Bogusław

Lapiński Konrad Marek

Wieczorek Piotr Mirosław

Dybalski Marek

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

III. Pozostałe informacje

1. Działalność Grupy Kapitałowej w 2012 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 3 597 878,75 złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 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.
3. Walne Zgromadzenie zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok odbyło się w dniu 04.07.2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 zostało złożone w sądzie rejestrowym w dniu 24.07.2013 roku.

4. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Jednostki dominującej. Oznacza to, że Zarząd wziął odpowiedzialność za prawidłowość rachunkowości, jak również za stwierdzenie, że Jednostka dominująca w sposób prawidłowy stosowała zasady rachunkowości, zapewniając rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Obowiązek podpisania sprawozdania finansowego przez wszystkich członków Zarządu wynika z przepisów ustawy o rachunkowości.
5. Informacje o badanych sprawozdaniach jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Jednostka dominująca	Biegły rewident
Fundusz Hipoteczny Dom SA	<i>Barbara Mistowska-Dragan</i> Biegły rewident Nr 2581
Opinia bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem	

Jednostka zależna	Biegły rewident
Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA	<i>Barbara Mistowska-Dragan</i> Biegły rewident Nr 2581
Opinia bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem	

IV. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

BILANS

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	0,4	0,00		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	619 093,82	2,2	1 246 468,71	4,9	1 316 394,62	10,4
III. Należności długoterminowe	148 700,86	0,5	63 141,13	0,2	126 593,54	1,0
IV. Inwestycje długoterminowe	26 773 145,00	93,6	22 545 363,00	88,6	9 711 529,00	76,5
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00		17 458,21	0,1	10 514,23	0,1
	27 652 818,76	96,7	23 872 431,05	93,8	11 165 031,39	87,9
B. Aktywa obrotowe						
I. Zapasy	0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	30 523,59	0,1	400 480,21	1,6	807 299,05	6,4
III. Inwestycje krótkoterminowe	801 635,19	2,8	1 075 747,29	4,2	526 775,02	4,1
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	108 395,83	0,4	108 103,26	0,4	196 489,41	1,5
	940 554,61	3,3	1 584 330,76	6,2	1 530 563,48	12,1
SUMA AKTYWÓW	28 593 373,37	100,0	25 456 761,81	100,0	12 695 594,87	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	1,0	300 000,00	1,2	225 000,00	1,8
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00		0,00		0,00	
III. Akcje własne	0,00		0,00		0,00	
IV. Kapitał zapasowy	15 924 728,41	55,7	15 924 728,41	62,6	8 824 995,72	69,5
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00		0,00		0,00	
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	6 000 000,00	21,0	0,00		0,00	
VII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-7 404 123,58	-25,9	-3 806 244,83	-15,0	-383 760,47	-3,0
VIII Zysk/Strata netto	-4 217 251,54	-14,7	-3 597 878,75	-14,1	-3 422 463,67	-27,0
	10 603 353,29	37,1	8 820 604,83	34,6	5 243 771,58	41,3
B Kapitał mniejszości	17,49	0,0	17,89	0,0	13,13	0,0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
I. Rezerwy na zobowiązania	121 744,98	0,4	145 131,88	0,6	121 660,80	1,0
II. Zobowiązania długoterminowe	11 211 790,09	39,2	10 259 625,95	40,3	3 505 526,10	27,6
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 651 467,52	23,3	6 231 381,26	24,5	3 824 623,26	30,1
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5 000,00	0,0	0,00		0,00	
	17 990 002,59	62,9	16 636 139,09	65,4	7 451 810,16	58,7
SUMA PASYWÓW	28 593 373,37	100,0	25 456 761,81	100,0	12 695 594,87	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. Zyski z wycen nieruchomości inwestycyjnych	4 434 403,65	-36,36%	6 967 543,04	51,31%	4 604 902,18
II. Zyski z wycen zobowiązań z tytułu rent dożywnotnich	1 300 488,83	209,75%	419 849,22	199,19%	140 330,17
III. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-100,00%	3 000,00	-94,52%	54 769,00
	5 734 892,48	-22,40%	7 390 392,26	53,97%	4 800 001,35
B. Koszty działalności operacyjnej					
I. Amortyzacja	282 980,79	29,46%	218 583,91	29,73%	168 490,36
II. Zużycie materiałów i energii	202 291,24	-25,24%	270 592,82	-27,87%	375 159,84
III. Usługi obce	2 680 406,43	-21,82%	3 428 555,27	38,33%	2 478 474,58
IV. Podatki i opłaty	48 110,75	-39,72%	79 816,33	61,50%	49 420,74
V. Wynagrodzenia	1 301 125,22	-17,63%	1 579 642,57	12,94%	1 398 716,14
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	258 380,81	-27,04%	354 146,56	36,29%	259 856,17
VII. Pozostałe	1 082 926,05	-68,93%	3 485 549,16	37,72%	2 530 922,90
VIII. Koszty odsetek od zob. z tytułu rent dożywnotnich	758 952,27	87,77%	404 194,66	184,04%	142 303,73
IX. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 507 532,78		466 041,48		0,00
X. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnotnich	0,00		141 706,80		392 069,61
XI. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	671 884,00		0,00		0,00
	8 794 590,34	-15,67%	10 428 829,56	33,78%	7 795 414,07
C. Zysk/Strata ze sprzedaży	-3 059 697,86	-0,70%	-3 038 437,30	-1,44%	-2 995 412,72
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	120 968,99	351,19%	26 811,10	124,34%	11 951,26
	120 968,99	351,19%	26 811,10	124,34%	11 951,26
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		
III.	Inne koszty operacyjne	111 286,40	3,79%	107 226,01	-70,24%	360 270,02		
		<u>245 385,81</u>	<u>128,85%</u>	<u>107 226,01</u>	<u>-70,24%</u>	<u>360 270,02</u>		
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-3 184 114,68	-2,09%	-3 118 852,21	6,73%	-3 343 731,48		
G.	Przychody finansowe							
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00		0,00		0,00		
II.	Odsetki uzyskane	5 885,38	-82,46%	33 549,76	-49,41%	66 321,57		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00		
V.	Pozostałe	0,00		0,00		0,00		
		<u>5 885,38</u>	<u>-82,46%</u>	<u>33 549,76</u>	<u>-49,41%</u>	<u>66 321,57</u>		
H.	Koszty finansowe							
I.	Odsetki do zapłacenia	1 039 022,64	102,71%	512 569,54	291,23%	131 015,47		
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		14 040,00		
IV.	Pozostałe	0,00		0,00		0,00		
		<u>1 039 022,64</u>	<u>102,71%</u>	<u>512 569,54</u>	<u>253,36%</u>	<u>145 055,47</u>		
I.	Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej	-4 217 251,94	-17,22%	-3 597 871,99	-5,13%	-3 422 465,38		
J.	Zyski nadzwyczajne	0,00		0,00		0,00		
K.	Straty nadzwyczajne	0,00		0,00		0,00		
L.	Zysk/Strata brutto	-4 217 251,94	-17,22%	-3 597 871,99	-5,13%	-3 422 465,38		
M.	Podatek dochodowy	0,00		0,00		0,00		
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-0,40	-105,92%	6,76	495,32%	-1,71		
O.	Zysk netto	<u>-4 217 251,54</u>	<u>-17,21%</u>	<u>-3 597 878,75</u>	<u>-5,13%</u>	<u>-3 422 463,67</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	-53,35%	-41,11%	-62,40%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan aktywów	-15,60%	-18,86%	-26,96%
	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	-73,54%	-48,68%	-71,30%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-73,54%	-48,68%	-71,30%
	Szybkość obrotu zobowiązań			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.pot.	dni 30	29	17
B	FINANSOWANIE			
	Wskaźnik zadłużenia			
	zobowiązania ogółem x 100%			
	aktywa	62,92%	65,35%	58,70%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	aktywa	39,21%	40,30%	27,61%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	169,66%	188,61%	142,11%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	kapitał własny	105,74%	116,31%	66,85%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwałe	38,34%	36,95%	46,97%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym			
	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe*) x 100%			
	aktywa trwałe	78,89%	79,93%	78,36%
	Płynność I			
	aktywa obrotowe**			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,14	0,25	0,39
	Płynność II			
	aktywa obrotowe** - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,14	0,25	0,39
	Płynność III			
	aktywa obrotowe** - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,13	0,19	0,18

- * obejmują również rezerwę 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 Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności w roku 2013 osiągnęły wartości ujemne z uwagi na powstałą stratę. Wskaźnik rentowności działalności podstawowej w roku 2013 wyniósł – 53,35 % i był niższy o 12,24 punkty procentowe w stosunku do roku 2012.

Wskaźniki rotacji

Wskaźnik rotacji zobowiązań w roku 2013 wyniósł 30 dni, wzrósł w stosunku do roku 2012 o 1 dzień.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. Poziom wskaźnika zadłużenia w 2013 wyniósł 62,92 % i spadł w porównaniu do zeszłego roku o 2,43 punkty procentowe. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym w roku 2013 wyniósł 38,34 % i wzrósł w porównaniu do zeszłego roku o 1,39 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 0,14, w porównaniu do 0,25 w roku 2012. Zaś wskaźnik płynności III stopnia osiągnął w 2013 roku wysokość 0,13.

Część szczegółowa raportu

I. Księgi rachunkowe

Jednostki należące do Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Jednostki Grupy Kapitałowej posiadają zakładowe plany kont opracowane na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29 sporządzone zostało zgodnie z wymogami odnośnie sprawozdań finansowych jednostek powiązanych zawartymi w rozdziale 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz przepisami wydanymi na jej podstawie.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2008 r., nr 162, poz. 1004), obejmująca m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją,
- ustalenie wyłączeń.

III. Metoda konsolidacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29 posługiwano się metodą pełną.

W pierwszej kolejności zsumowano kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat jednostki dominującej i jednostek zależnych.

Po dokonaniu sumowań, o których mowa powyżej, wprowadzono korekty i wyłączenia konsolidacyjne zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

IV. Metody konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej. Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wartość kapitału mniejszości na koniec 2013 roku wyniosła 17,49 zł.

V. Wylączenia wzajemnych rozrachunków

Dokonano wyląceń konsolidacyjnych dotyczących rozrachunków wewnątrz Grupy Kapitałowej :

- z tytułu dostaw i usług na kwotę 261 311,16 zł,
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe 4 010 000 zł,
- podatek odroczony na kwotę 1 336 192,65 zł .

Dane, stanowiące podstawę do wyląceń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Fundusz Hipoteczny Dom SA oraz z ksiąg rachunkowych Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA.

VI. Wylączenia obrotów wewnętrznych

Dokonano wyląceń konsolidacyjnych dotyczących sprzedaży dokonanej pomiędzy jednostką dominującą a jednostką zależną objętą skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w kwocie 1 610 682, 24 zł, zaś i w takiej samej wartości kosztów . Ponadto dokonano eliminacji konsolidacyjnych kosztów i przychodów finansowych na kwotę 47 905,57 zł.

Dane, stanowiące podstawę do wyląceń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Fundusz Hipoteczny Dom SA oraz z ksiąg rachunkowych Fundusz Hipoteczny Dom SKA SA.

VII. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione przez jednostkę dominującą kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VIII. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione przez jednostkę dominującą kompletnie i prawidłowo. Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

IX. Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych został sporządzony prawidłowo i w powiązaniu ze skonsolidowanym bilansem i skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat. Został on sporządzony poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostki zależnej objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym metodą pełną i Spółki dominującej,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wylączeniu wszelkich przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

X. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej sporządzonym przez Zarząd jednostki dominującej są zgodne ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i uwzględniają informacje, o których mowa w art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

XI. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu jednostki dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż jednostka dominująca i jednostki zależne przestrzegały 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29.

Badanie skonsolidowanego 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 maj 2014 roku.