

**Grupa Kapitałowa
Europejskiego Funduszu
Hipotecznego Spółka Akcyjna**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 I 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (ciąg dalszy) .	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	9
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
4. Segmenty działalności	18
5. Sezonowość działalności	18
6. Przychody	18
7. Koszty rodzajowe, w tym koszty świadczeń pracowniczych	19
8. Pozostałe przychody operacyjne	20
9. Pozostałe koszty operacyjne	20
10. Przychody i koszty finansowe.....	21
11. Rzeczowe aktywa trwałe	21
11.1. Kupno i sprzedaż	21
11.2. Odpisy z tytułu utraty wartości	22
12. Wartości niematerialne	22
12.1. Kupno i sprzedaż	22
12.2. Odpisy z tytułu utraty wartości	22
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
14. Należności handlowe oraz pozostałe należności	22

15.	Rezerwy	22
16.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz wyemitowane obligacje	22
17.	Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	24
18.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	25
19.	Zarządzanie kapitałem.....	25
20.	Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych	25
21.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25
22.	Zobowiązania inwestycyjne.....	25
23.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	26
24.	Podatek dochodowy.....	26
25.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Nota	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011	Okres 3 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012	Okres 3 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	28 741	38 573	5 888	-1 366
Koszt własny sprzedaży	-30 957	-30 213	-9 349	-6 882
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-2 216	8 360	-3 461	-8 248
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	-1 548	-872	-557	-40
Pozostałe przychody operacyjne	675	22 550	212	21 058
Pozostałe koszty operacyjne	-34 658	-1 512	-8 148	-919
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-37 747	28 526	-11 954	11 851
Przychody finansowe	1 549	1 927	193	191
Koszty finansowe	-14 189	-12 989	-4 282	-4 270
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-50 387	17 464	-16 043	7 772
Podatek dochodowy	2 105	-2 841	1 379	-3 079
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-48 282	14 623	-14 664	4 693
<i>Działalność zaniechana</i>	0	0	0	0
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	-48 282	14 623	-14 664	4 693

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (CIĄG DALSZY)

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony
Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Inne dochody całkowite netto	0	0	0	0
Całkowite dochody ogółem	-48 282	14 623	-14 664	4 693
Zysk netto przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-48 282	14 623	-14 664	4 693
	-48 282	14 623	-14 664	4 693
Całkowity dochód ogółem przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-48 282	14 623	-14 664	4 693
Akcjonariuszom niekontrolującym (mniejszościowym)	0	0	0	0
	-48 282	14 623	-14 664	4 693

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2012 roku

AKTYWA	Nota	stan na	stan na
		31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywa trwałe		299 417	372 764
Rzeczowe aktywa trwałe		192 059	225 261
Nieruchomości inwestycyjne		49 642	49 642
Wartość firmy		28 757	28 758
Pozostałe wartości niematerialne		12 710	12 894
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		1 966	1 733
Pozostałe aktywa finansowe		2 085	24 872
Pozostałe aktywa		12 198	29 604
Aktywa obrotowe		12 540	19 032
Zapasy		613	712
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		7 849	11 962
Pozostałe aktywa finansowe		1	1 015
Pozostałe aktywa		574	1 156
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 503	4 187
Aktywa zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży			
SUMA AKTYWÓW		311 957	391 796

PASywa	Nota	stan na	stan na
		31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kapitał własny		156 747	226 512
Wyemitowany kapitał akcyjny		146 600	146 600
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		-22 318	-43
Kapitał zapasowy, w tym nadwyżka ze sprzedaży akcji		58 931	58 931
Kapitały rezerwowe		9 034	9 034
Zyski zatrzymane/niepokryte straty, w tym:		-35 500	11 990
Zysk(Strata) z lat ubiegłych		12 782	-2 633
Zysk(Strata) z roku bieżącego		-48 282	14 623
		156 747	226 512
Kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		156 747,00	226 512,00
Kapitały przypadające akcjonariuszom niekontrolującym (mniejszościowym)			
Zobowiązania długoterminowe		108 397	133 613
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		91 862	105 113
Pozostałe zobowiązania finansowe		3 457	14 182
Rezerwa na podatek odroczonego		11 837	13 712
Rezerwy długoterminowe		1 241	606
Zobowiązania krótkoterminowe		46 813	31 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		8 301	6 164
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		9 841	11 192
Pozostałe zobowiązania finansowe		28 088	13 165
Bieżące zobowiązania podatkowe		0	449
Pozostałe zobowiązania		583	701
		46 813	31 671
Zobowiązania razem		155 210	165 284
SUMA PASYWÓW		311 957	391 796

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony
31 grudnia 2012	31 grudnia 2011

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	-48 282	14 623
II. Korekty razem	47 364	-24 465
1. Amortyzacja	5 670	6 450
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 807	10 997
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711	64
5. Zmiana stanu rezerw	-1 240	6 247
6. Zmiana stanu zapasów	99	124
7. Zmiana stanu należności	4 113	9 030
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 496	-19 839
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 237	-11 545
10. Inne korekty	14 471	-25 993
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-918	-9 842

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	1 648	26 519
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 607	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	41	25 639
a) w jednostkach powiązanych	0	0
b) w pozostałych jednostkach	41	25 639
- odsetki	41	130
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	25 509
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	880
II. Wydatki	70	27 962
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27	386

2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	38	5 045
3. Na aktywa finansowe, w tym:	5	21 421
a) w jednostkach powiązanych	5	21 421
- nabycie aktywów finansowych	5	5
- udzielone pożyczki długoterminowe	0	21 416
b) w pozostałych jednostkach	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	1 110
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 578	-1 443

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	17 050	0
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Kredyty i pożyczki	4 134	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 916	0
4. Inne wpływy finansowe	0	0
II. Wydatki	18 394	12091
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	43
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 794	5285
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 665	6385
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	314
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74	0
8. Odsetki	4 861	64
9. Inne wydatki finansowe	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 344	-12091
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-684	-23376
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-684	-23376
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 187	27563
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	3 503	4187
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał zapasowy, w tym nadwyżka ze sprzedaży akcji	Kapitał rezerwowy ogółem	Zyski zatrzymane	Przypadające akcjonariuszom niekontrolującym
stan na 01 stycznia 2011	146 600	-	67 834	612	(3 272)	211 774
Korekty błędów				(481)	639	158
Zmiany zasad rachunkowości						-
Po przekształceniu	146 600	-	67 834	131	(2 633)	211 932
Nabycie akcji własnych		(43)				(43)
Utworzenie kapitału rezerwowego na zakup akcji własnych			(8 903)	8 903		-
Zysk/strata netto za okres					14 623	14 623
Całkowity zysk/strata za okres					14 623	14 623
stan na 31 grudnia 2011	146 600	(43)	58 931	9 034	11 990	226 512
Nabycie akcji własnych		(22 275)				(22 275)
Pozostałe zmiany					792	792
Zysk/strata netto za okres					(48 282)	(48 282)
Całkowity zysk/strata za okres					(48 282)	(48 282)
stan na 31 grudnia 2012	146 600	(22 318)	58 931	9 034	(35 500)	156 747

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy EFH obejmuje okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje dane za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Dane za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (oprócz danych za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku- badane) nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Dnia 28 lutego 2013 roku niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 i 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („Grupa”) składa się z Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134613. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna, zarządcza i operacyjna w sektorze nieruchomości. Dotyczy ona:

- nieruchomości hotelowych,
- nieruchomości biurowych,
- gruntów inwestycyjnych.

Podmiotem dominującym jest Spółka Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Spółkami zależnymi od EFH S.A., wchodzącymi w skład Grupy i podlegającymi konsolidacji metodą pełną są:

Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2012	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2011
	(w PLN)				
EFH – 1 Sp. z o.o.	100 000 zł	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
HW-1 Sp. z o.o. (Hotel Millenium)	50 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
HW-2 Sp. z o.o. (byłe EFH – 8) w upadłości	60 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o.	9 645 000 zł	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	21 209 000 zł	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4 590 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2 502 500 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	6 050 000 zł	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
TALTY S.A.	1 000 000 zł	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1 300 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600 000 zł	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o.	4 045 750 zł	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
ABACO Sp. z o.o.	5 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o. (byłe EFH – 4)	50 000 zł	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
NATIONAL TRUST S.A.	1 046 500 zł	Warszawa	pozostała działalność hotelarska	100%	100%
EFH-P1 Sp. z o.o.	5 000 zł	Warszawa	działalność inwestycyjna	100%	100%
EFH-P2 Sp. z o.o.	5 000 zł	Warszawa	działalność inwestycyjna	100%	100%
EFH-P3 Sp. z o.o.	5 000 zł	Warszawa	działalność inwestycyjna	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku opublikowanym w dniu 27 kwietnia 2012 roku.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za IV kwartał 2012 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową Europejskiego Funduszu Kapitałowego został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2011 rok..

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat*
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia*
- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych*

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- **Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat***

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na stosowanie MSSF. Ponadto, do standardu zostają dodane wskazówki odnośnie ponownego zastosowania MSSF w okresach, które następują po okresach znaczącej hiperinflacji, uniemożliwiającej pełną zgodność z MSSF.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską, tj. od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- **Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia***

Zmiana do MSR 12 została opublikowana w dniu 20 grudnia 2010 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później. Zmiana doprecyzowuje m.in. sposób wyceny aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych zgodnie z modelem wartości godziwej określonym w MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*. Wejście w życie zmienionego standardu spowoduje też wycofanie interpretacji SKI – 21 *Podatek dochodowy – odzyskiwalność przeszacowanych aktywów niepodlegających amortyzacji*.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 12 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską, tj. od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- **Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych***

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 7 października 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Celem zmian w standardzie jest umożliwienie użytkownikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia transakcji przekazania aktywów finansowych (np. sekurytyzacji), w tym zrozumienia potencjalnych efektów ryzyk, które zostają w jednostce, która przekazała aktywa. Zmiany wymuszają także dodatkowe ujawnienia w przypadku przekazania aktywów o znaczącej wartości w pobliżu końca okresu sprawozdawczego.

Zmieniony MSSF 7 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- **MSSF 9 Instrumenty finansowe**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*. Po opublikowaniu nowy standard podlegał dalszym pracom i został częściowo zmieniony. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- **MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację *SKI 12 Konsolidacja – Jednostki specjalnego przeznaczenia* oraz część postanowień *MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*. Standard definiuje pojęcie kontroli jako czynnika determinującego czy jednostka powinna zostać objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz zawiera wskazówki pomagające ustalić czy jednostka sprawuje kontrolę czy też nie,

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- **MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację *SKI 13 Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników* oraz *MSR 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach*. Standard kładzie nacisk na prawa i obowiązki wynikające ze wspólnej umowy niezależnie od jej formy prawnej oraz eliminuje niekonsekwencję w raportowaniu poprzez określenie metody rozliczania udziałów we wspólnie kontrolowanych jednostkach.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- **MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat powiązań pomiędzy podmiotami.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- **MSSF 13 Wycena w wartości godziwej**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 i w założeniu ma ułatwić stosowanie wyceny w wartości godziwej poprzez zmniejszenie złożoności rozwiązań i zwiększenie konsekwencji w stosowaniu zasad wyceny wartości godziwej. W standardzie wyraźnie określono cel takiej wyceny i sprecyzowano definicję wartości godziwej.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- *MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i wynika przede wszystkim z przeniesienia niektórych postanowień dotychczasowego MSR 27 do nowych MSSF 10 oraz MSSF 11. Standard zawiera wymogi w zakresie prezentacji oraz ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, zależnych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- *MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i dotyczy rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych. Określa również wymogi stosowania metody praw własności w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych*.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- *Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 16 czerwca 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2013 roku lub później. Zmiany eliminują możliwość opóźnienia w rozpoznaniu zysków i strat znaną jako „metoda korytarzowa”. Ponadto poprawiają prezentację wynikających z planów świadczeń pracowniczych zmian w bilansie oraz niezbędnych szacunków prezentowanych w innych dochodach całkowitych, jak również rozszerzają zakres wymaganych ujawnień z tym związanych.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Zmiany w MSR 1 Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów*

Zmiany w MSR 1 zostały opublikowane w dniu 16 czerwca 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2012 roku lub później. Zmiany dotyczą grupowania pozycji pozostałych dochodów całkowitych mogących zostać przeniesionych do rachunku zysków i strat. Zmiany potwierdzają ponadto możliwość prezentacji pozycji pozostałych dochodów całkowitych i pozycji rachunku zysków i strat jako jedno bądź dwa oddzielne sprawozdania.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Zmiany w MSSF 7 Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Nie zmieniając generalnych zasad odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych, rozszerzono zakres ujawnień odnośnie kompensowanych ze sobą kwot. Wprowadzono również wymóg szerszych (bardziej przejrzystych) ujawnień związanych z zarządzaniem ryzykiem kredytowym z wykorzystaniem zabezpieczeń (zastawów) otrzymanych lub przekazanych.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Zmiany w MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*

Zmiany w MSR 32 zostały opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany są reakcją na istniejące niespójności w stosowaniu kryteriów kompensowania istniejących w MSR 32.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Interpretacja KIMSF 20 Koszty prowadzenia wydobycia w kopalniach odkrywkowych*

Interpretacja KIMSF 20 została wydana w dniu 19 października 2011 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne odnośnie ujmowania kosztów usunięcia zewnętrznych warstw gruntu w celu uzyskania dostępu do wydobywanych surowców w kopalniach odkrywkowych.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji.

- *Zmiany w MSSF 1*

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Celem zmian jest umożliwienie zwolnienia jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z pełnego retrospektywnego zastosowania wszystkich MSSF w przypadku, gdy jednostki takie korzystają z pożyczek rządowych oprocentowanych poniżej stóp rynkowych.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2009-2011)*

W dniu 17 maja 2012 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w czerwcu 2011 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później (w zależności od standardu).

Grupa zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2013 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12)

Wskazówki zostały opublikowane w dniu 28 czerwca 2012 roku i zawierają dodatkowe informacje odnośnie zastosowania MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12, w tym prezentacji danych porównawczych w przypadku pierwszego zastosowania ww. standardów.

Grupa zastosuje zmiany od daty przyjęcia zmian przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

- Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27)

Wskazówki zostały opublikowane w dniu 31 października 2012 roku i zawierają inne zasady odnośnie zastosowania MSSF 10 i MSSF 12 w przypadku jednostek o charakterze funduszy inwestycyjnych.

Grupa zastosuje zmiany od daty przyjęcia zmian przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Zmiany w MSSF 1 opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku;
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*) opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku;
- Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12) opublikowane w dniu 28 czerwca 2012 roku;
- Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27).

Poniższe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2012 roku, ale ze względu na późniejszą datę wejścia w życie ustaloną przez Komisję Europejską, nie zostały zastosowane przez Grupę w niniejszym sprawozdaniu finansowym:

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku,
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczonej: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku.

4. Segmenty działalności

Prowadzona przez Grupę działalność traktowana jest przez kierownictwo jako działalność w obszarze trzech segmentów:

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują cztery czynne operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

SEKTOR KOMERCYJNY: W ramach sektora komercyjnego, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Oba obiekty zlokalizowane są w Warszawie z powierzchnią użytkową odpowiednio 654,22 m² i 2841,10 m².

SEKTOR PROJEKTOWY: W ramach sektora projektowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. przewidziana jest realizacja przedsięwzięć takich jak Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, Budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach a także Budowa Hotelu Malbork.

Prezentacja przychodów w podziale na segmenty została przedstawiona w punkcie 6 dodatkowych not objaśniających, natomiast prezentacja kosztów i aktywów zostanie zamieszczona w sprawozdaniu za rok 2012.

5. Sezonowość działalności

Działalność Grupy ma charakter sezonowy, zatem przedstawiane wyniki Grupy odnotowują istotne wahania w trakcie roku.

Hotele „Łeba” (w Łebie) i „Bochnia” w Bochni - wchodzące w skład portfolio Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. wykazują dużą sezonowość w swojej działalności. Hotele „Król Kazimierz” (w Kazimierzu Dolnym) i „Masuria” (w Łukcie) wykazują nieznaczną sezonowość.

Prowadzony przez Grupę system zarządzania pozwala w płynny sposób dostosować produkt i cenę do zmiennego popytu. Zarówno Europejski Fundusz Hipoteczny S.A., jak i spółki z Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. starają się niwelować wpływ sezonowości wprowadzając do sprzedaży promocyjne oferty skoncentrowane na usługach konferencyjno-hotelowych, SPA oraz innych usługach w większym stopniu niezależnych od pogody czy też czynników okolicznościowych.

6. Przychody

Całość przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiągana jest na rynku polskim. Struktura przychodów Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A., z racji prowadzonej działalności, ma charakter rozproszony. Udział w żadnego z odbiorców ani dostawców w wolumenie obrotów nie przekracza 10%.

Struktura przychodów całkowitych Grupy Kapitałowej Emitenta ze względu na posiadany portfel aktywów przedstawia się następująco:

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży usług, w tym				
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	25 497	34 149	5 058	-2 655
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	3 183	3 908	830	803
- pozostałe przychody	61	262	0	259
	28 741	38 319	5 888	-1 593
Działalność zaniechana				
	0	0	0	0
Razem	28 741	38 319	5 888	-1 593

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży usług o 25% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, spowodowany częściowo czynnikami makroekonomicznymi, a częściowo zaniechaniami w poprzednich okresach działalności Grupy. Największy spadek miał miejsce w działalności hotelarskiej, której obroty z 34 149 tys. zł. za cztery kwartały 2011 roku spadły do 25 497 tys. zł. za cztery kwartały 2012 r.

Spowodował to fakt, że w II kwartale 2012 roku nowy Zarząd zdecydował się na utworzenie szeregu odpisów aktualizujących wartość aktywów, niezbędnych do prawidłowego zobrazowania stanu przedsiębiorstwa z zachowaniem wymaganej przez przepisy finansowo-księgowe ostrożności w szacowaniu aktywów i pasywów. Tworzone odpisy aktualizacyjne zostały uzgodnione z audytorem badającym Spółkę, który podzielił zdanie Zarządu w tym zakresie. Wartość odpisów wyniosła łącznie 22 220 tys. zł.

Duży wpływ na to miał również spadek obrotów o 1 817 tys. zł. odnotowany przez spółkę HW-1 Sp. z o.o. (hotel w Bochni), w sprawie której złożony został w Sądzie wniosek o upadłość układową i spółka w III kwartale nie prowadziła działalności.

Na zmniejszenia sprzedaży w pozostałych hotelach, tj. Masuria Hotel Sp. z o.o. o 865 tys. zł. oraz Łeba Hotel o 645 tys. zł., a także Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. 2 503 tys. zł. w dużej części wpływ miała stagnacja na rynku usług hotelowych oraz koniecznością głębokiej reorganizacji działów sprzedaży.

7. Koszty rodzajowe, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesiące zakończony	Okres 3 miesiące zakończony
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	5 670	6 450	1 109	429
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	9 133	8 125	2 878	2 128
Zużycie materiałów i energii	6 889	7 371	1 893	1 680
Usługi obce	7 856	6 191	3 412	1 194
Podatki i opłaty	1 278	1 382	233	374
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	0	0	0	0
Koszty prac badawczych i rozwojowych				

Pozostałe koszty rodzajowe	1 679	1 566	381	1 117
Razem koszty rodzajowe	68 842	34 166	18 435	8 958

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Koszty świadczeń pracowniczych				
Koszty wynagrodzeń (+)	7 852	7 173	2 495	1 984
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	1 281	952	383	144
Koszty przyszłych świadczeń (rezerw) z tytułu odpraw emerytalnych, nagród jubileuszowych i tym podobnych świadczeń pracowniczych (+/-)	542	69	19	45
Razem koszty świadczeń pracowniczych	9 675	8 194	2 897	2 173

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku nastąpił znaczny wzrost kosztów sprzedaży usług, tj. o 18,07 % w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Jedną z przyczyn był odłożony w czasie skutek wielomiesięcznych zaniechań w sprawie utworzenia scentralizowanego mechanizmu sprzedażowego.

Decyzją obecnego Zarządu w listopadzie 2012 roku powołane zostało centralne biuro sprzedaży. Spowodowało to zwiększenie kosztów w ostatnim kwartale 2012 roku. Docelowo przyczyni się do optymalizacji kosztów oraz wzrostu sprzedaży. Efekty wprowadzonych zmian będą widoczne w sprawozdaniach finansowych za kolejne okresy sprawozdawcze od 2013 roku.

8. Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku jest znacznie niższa niż w porównywalnym okresie 2011 roku.

Główną pozycję pozostałych przychodów operacyjnych 2011 roku w kwocie 20 794 tys. zł. stanowiła wartość wynikająca z aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej posiadanej przez Yona Sp. z o.o.

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku wartość pozostałych przychodów operacyjnych wyniosła 575 tys.zł. i wynikała głównie z rozwiązania rezerw na należności w kwocie 287 tys.zł.

9. Pozostałe koszty operacyjne

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych w okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku jest znacznie wyższa niż w porównywalnym okresie 2011 roku.

Spowodował to fakt, że w II kwartale 2012 roku nowy Zarząd zdecydował się na utworzenie szeregu odpisów aktualizujących wartość aktywów, niezbędnych do prawidłowego zobrazowania stanu przedsiębiorstwa z zachowaniem wymaganej przez przepisy finansowo-księgowe ostrożności w szacowaniu aktywów i pasywów. Tworzone odpisy aktualizacyjne zostały uzgodnione z audytorem badającym Spółkę, który podzielił zdanie Zarządu w tym zakresie. Wartość odpisów wyniosła łącznie 22 220 tys.zł.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów w sprawozdaniu za II kwartał 2012 roku

a) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych:	-11 984
- odpis aktualizacyjny na wartość nakładów poniesionych przez EFH SA na inwestycje w Hiszpanii i nakłady związane z pozyskaniem inwestora zagranicznego	-134
- odpis aktualizacyjny na nakłady poniesione przez EFH SA w związku z inwestycją w Warszawie przy ul. Łączyń	-556
- odpis aktualizacyjny na nakłady poniesione przez EFH SA na projekt Hotel Malbork	-845

- odpis aktualizacyjny na nakłady poniesione przez EFH SA na projekt Mazury Lakes Resort	-535
- odpisy aktualizujące należności i inne	-40
- odpis aktualizujący nakłady poniesione przez Yona Sp. z o.o. na inwestycję przy ul. Bobrowieckiej	-2 410
- odpis aktualizujący nakłady poniesione przez Abaco Sp. z o.o. na inwestycję w Gdańsku	-522
- odpis aktualizujący nakłady poniesione przez Mazury Lakes Resort Sp. o.o. na inwestycję w Tałtach	-6 942
b) pozostałe koszty operacyjne:	-10 236
- odpis aktualizacyjny na nakłady poniesione przez Andros Sp. z o.o. na umowę długoterminowego time sharingu	-10 236
Wynik na dzień 30.06.2012	-22 220

W okresie 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku wartość pozostałych kosztów operacyjnych wzrosła o 8 148 tys.zł.

Kwota 5 900 tys.zł. jest odpisem aktualizującym należności z tytułu kaucji, które figurowały w księgach handlowych od:

- F.F.E. Trading od dnia 30.06.2008 r. w kwocie 1 400 tys.zł,
- Warmus Investement Sp. z o.o. od dnia 30 marca 2009 roku w kwocie 6 000 tys.zł.

W dniu 16 stycznia 2013 roku strony zawarły ugodę, zgodnie z którą powyższe należności zostaną zapłacone w kwocie 1 500 tys.zł., z czego 450 tys.zł. wpłaci FFE Trading, a 1 050 tys. zł. Warmus Investement Sp. z o.o.

Na pozostałą część należności utworzono w 2012 r. rezerwę.

Oprócz powyższej rezerwy utworzono dodatkowo odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych w łącznej wysokości 1 472 tys.zł. Utworzono także rezerwy na koszty audytów sprawozdań finansowych oraz planowane koszty restrukturyzacji działalności grupy.

10. Przychody i koszty finansowe

Wartość pozostałych przychodów finansowych w okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku jest nieznacznie niższa niż w porównywalnym okresie 2011 roku o 378 tys.zł.

W poprzednim roku Grupa osiągała przychody z odsetek od obligacji wyemitowanych przez spółki zewnętrzne w łącznej kwocie 1 458 tys.zł., natomiast w bieżącym roku osiągnęła przychód w kwocie 852 tys. zł. z odsetek od udzielonej pożyczki.

Pozostała kwota 697 tys.zł. to głównie odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Pozostałe koszty finansowe w okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku wzrosły nieznacznie, tj. o 9,23 % w stosunku do wykazanych w porównywalnym okresie 2011 roku. Zmiany wynikały głównie z utworzenia odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz należności z tytułu pożyczek od spółki HW-2, która jest w trakcie upadłości likwidacyjnej oraz ze zmniejszeń kosztów odsetek od obligacji i kredytów, które były na bieżąco spłacane.

11. Rzeczowe aktywa trwałe

11.1. Kupno i sprzedaż

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie nabyła składników rzeczowych aktywów trwałych o istotnej wartości.

11.2. Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie dokonywała żadnych odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych.

12. Wartości niematerialne

12.1. Kupno i sprzedaż

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie nabyła składników wartości niematerialnych.

12.2. Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie dokonywała żadnych odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wszystkie środki pieniężne wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych znajdują się na rachunkach bankowych i w kasach spółek.

14. Należności handlowe oraz pozostałe należności

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku należności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zmniejszyły się o kwotę 4 113 tys. zł. Główną przyczyną było spisanie w koszty kwoty 3 700 tys. zł. będącej należnością z tytułu transakcji zawartej w 2011 roku, następnie anulowanej w 2012 r.

15. Rezerwy

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku rezerwy Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zwiększyły się o 635 tys. zł. Wpłynęło na to głównie utworzenie rezerwy na planowane w 2013 r. koszty restrukturyzacji, które oszacowano na 300 tys. zł., koszty audytów sprawozdań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej 170 tys. zł. oraz aktualizacje rezerw na niewykorzystane urlopy pracownicze.

16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz wyemitowane obligacje

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Termin wykupu	wartość nominalna do wykupu	
		stan na	stan na
		31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Obligacje 10-letnie serii A	kwartalnie po 160 tys. zł; wykup w dniu 4 grudnia 2012 roku	10240	10 880
Obligacje 3 letnie zamienne na akcje serii G	termin wykupu minął 14 lipca 2012	2000	10 000
Obligacje serii H	22 kwietnia 2013	2000	2 000
Obligacje serii EF	termin wykupu minął 18 lutego 2013	12891	0
Razem		27131	22880

W dniach 2 marca 2012 roku, 4 czerwca 2012 roku, 4 września 2012 roku oraz 4 grudnia 2012 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. dokonał zgodnie z przyjętym harmonogramem, częściowego wykupu 16.000 obligacji hipotecznych serii A w kwocie 40 zł za jedną obligację tj. 640 tys. zł. Obligacje hipoteczne serii A notowane są na rynku regulowanym Catalyst.

W dniu 29 lutego 2012 roku wykupiona została część obligacji serii G o wartości 8 000 tys.zł, pozostałe obligacje o wartości nominalnej 2 000 tys. zł nie zostały wykupione. Sprawa stanowi przedmiot postępowania sądowego (Emitent złożył sprzeciw od nakazu zapłaty).

W dniu 6 lutego 2012 roku nastąpiła emisja obligacji na okaziciela serii EF o wartości 12 916 tys. zł. W dniu 4 lipca Emitent dokonał wcześniejszego wykupu 25 obligacji o łączne wartości nominalnej 25 tys. zł.

17. Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Lp.	Dłużnik	Wierzyciel	Tytuł zobowiązania	Data udzielenia	Wartość w tys.zł.	Waluta	Termin spłaty	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
1.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt inwestycyjny	2007-11-14	20 350,00	PLN	2022-12-31	17 293	18 109
2.	*HW-2 Sp. z o.o.	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt inwestycyjny - umowa kredytu nr 06/115	2006-10-26	16 000,00	PLN	2021-10-28	0	13 942
3.	Łeba Hotel Sp. z o.o.	Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna	umowa kredytowa nr CRD 23502/06	2007-01-12	17 500,00	PLN	2016-10-31	8 634	9 090
4.	Masuria Hotel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	umowa kredytu inwestycyjnego nr 1310201068000129600085829	2007-11-16	13 500,00	PLN	2032-10-31	12 225	12 625
5.	**Talty	Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna	umowa nr CRD/26999/	2008-03-05	7 000,00	PLN	2013-12-31	4 998	5 498
6.	Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	umowa kredytu refinansowego	2007-11-14	38 222,00	PLN	2022-12-31	32 479	34 009
7.	***Yona Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	umowa kredytowa nr U0001022675470	2010-07-12	24 000,00	PLN	2027-09-30	26 074	23 032
								101 703	116 305

*na dzień 31 grudnia 2011 roku w wartości kredytów Grupy Kapitałowej Emitenta wykazywane było zobowiązanie kredytowe HW-2 Sp. z o.o. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2012 r. spółka ta nie podlega konsolidacji w związku z ogłoszeniem upadłości.

** w dniu 7 stycznia 2013 r. zawarty został aneks nr 9 do umowy kredytowej nr CRD/2699/08 z dnia 5 marca 2008 r. w którym dzień ostatecznej spłaty zmieniono na 31 grudnia 2013 r.

***W dniu 28 września 2012 roku podpisany został aneks nr 1 do umowy kredytowej nr U0001022675470 z dnia 21 lipca 2010 roku podwyższający wartość kredytu do 26 300 tys.zł. Kredyt został uruchomiony w dniu 24 października 2012 roku, w którym wpłynęła kwota 4 134 tys. zł.

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. spłaciła zobowiązania kredytowe w łącznej kwocie 4 794 tys.zł.

18. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie 3 i 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa rozpoznała zmiany ryzyka finansowego w stosunku do opisanych w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym za 2011 rok w postaci braku źródeł finansowania dla wyemitowanych w poprzednich okresach obligacji. Dekoniunktura na rynku oraz obniżenie ratingu Spółki uniemożliwiło ulokowanie na rynku kolejnych papierów dłużnych, które mogłyby stanowić źródło spłaty dla zapadających obligacji.

19. Zarządzanie kapitałem

W okresie 3 i 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa nie zmieniała celów, zasad oraz procedur zarządzania kapitałem w stosunku do danych ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

20. Zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego tj. od dnia 31 grudnia 2011 roku nie miały miejsca jakiegokolwiek zmiany zobowiązań warunkowych oraz aktywów warunkowych.

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	stan na 31 grudnia 2012	stan na 31 grudnia 2011
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	111	0
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	106	0
inne zobowiązania finansowe	0	0
inne zobowiązania niefinansowe	5	0
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych	8 190	6 164
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 376	1 229
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	669	488
zobowiązania z tytułu dywidend	0	0
inne zobowiązania niefinansowe	238	311
inne zobowiązania finansowe	210	402
zobowiązania budżetowe bez bieżących	4 697	3 734
zaliczki otrzymane	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 301	6 164

22. Zobowiązania inwestycyjne

W okresie 3 i 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa nie zaciągnęła zobowiązań inwestycyjnych, które nie są ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. nie zawierała transakcji o istotnej wartości z podmiotami powiązanymi nie podlegającymi konsolidacji.

24. Podatek dochodowy

	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony	Okres 3 miesięcy zakończony
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
bieżący	0	449	-94	449
odroczony	-2 105	2 392	-1 285	2 630
Razem podatek dochodowy	-2 105	2 841	-1 379	3 079

25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym raporcie za IV kwartał 2012 roku, po zakończeniu okresu sprawozdawczego tj. po dniu 31 grudnia 2012 roku nastąpiły poniższe istotne zdarzenia:

- opracowanie nowej Strategii Grupy i zakomunikowanie jej Akcjonariuszom;
- zakończenie ugodą sporu sądowego z Warmus Investment;
- zgłoszenie do Sądu w dniu 15 lutego oświadczenia o wszczęciu przez Zarząd EFH S.A. postępowania naprawczego, polegającego na rozłożeniu w czasie wykupu obligacji:
 - serii EF o wartości nominalnej 12 891 tys. zł, zapadalnych w dniu 18 lutego 2013r.,
 - serii H o wartości nominalnej 2000 tys. zł, zapadalnych w dniu 22 kwietnia 2013 r.,
 - serii G o wartości nominalnej 2000 tys. zł, zapadalnych w dniu 14 lipca 2012 r. (będących przedmiotem sporu sądowego);
- zakończenie w dniu 15 lutego 2013 r. procesu scalania akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Tadeusz Bieniak
/Prezes Zarządu/

Michał Tober
/Wiceprezes Zarządu/

Michał Barczak
/Wiceprezes Zarządu/

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

Edyta Soból
/ w imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 28 lutego 2013 roku