

GRUPA KAPITAŁOWA
Europejskiego Funduszu Hipotecznego
w której jednostką dominującą jest
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
ul. Wiertnicza 107
02-952 Warszawa

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skorygowanego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Sporządzona zgodnie z art. 54 ustawy o rachunkowości, na zlecenie Zarządu zawarte w umowie z dnia 8 maja 2014 roku wydana do skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok

Opinia ta jest drugą opinią o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego

Niniejsza opinia zastępuje opinię wydaną w dniu 20 marca 2014 roku, w związku ze zmianą skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego za rok 2013. Przyczyny i okoliczności zmiany sprawozdania finansowego przedstawione zostały w punkcie 8 informacji dodatkowej. Treść sprawozdania zarządu dostosowana została do treści skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego za 2013 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie wyboru biegłego rewidenta, którego dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki uchwałą z dnia 25 czerwca 2013 roku. Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 25 czerwca 2013 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Beatę Wójciak - Dziechciarz (nr ewidencyjny 10948). Po zakończeniu badania wydana została opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, którą przedstawiono Radzie nadzorczej i Zarządowi Spółki.

Wydana opinia z badania z dnia 20 marca 2014 roku zawierała następujące zastrzeżenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

„Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejski Fundusz Hipoteczny zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień w ocenie Zarządu, Grupa w ramach aktualnej działalności operacyjnej nie jest w stanie generować dostatecznych nadwyżek finansowych na spłatę przeterminowanych zobowiązań z tytułu niewykupionych obligacji w kwocie 29 344 tys. zł.

W tej sytuacji, zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem nieruchomości z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego poprzez emisję nowych akcji.

Na dzień sporządzenia niniejszej opinii nie udostępniono biegłemu rewidentowi dokumentów potwierdzających gotowość akcjonariuszy do zapewnienia Grupie nowych źródeł finansowania. Nie otrzymaliśmy również dowodów badania potwierdzających zainteresowanie potencjalnych nabywców możliwością sprzedaży aktywów trwałych po wartościach zapewniających pozyskanie dodatkowych środków finansowych.

Mając na uwadze istotne ograniczenie w zewnętrznych dowodach badania wyrażamy zastrzeżenie z tytułu zastosowania przez Grupę zasad rachunkowości właściwych dla podmiotów kontynuujących działalność.”

Opinia i raport z badania oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe opublikowane zostały w dniu 20 marca 2014 roku zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółki dopuszczone do obrotu publicznego.

Po zakończeniu badania nowy Zarząd Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. powołując się na rat. 54 ustawy o rachunkowości oraz na zagrożenie kontynuacji działalności sporządził ponownie skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiertnicza 107, na które składa się:

- skorygowane konsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **220 830** tys. zł;
- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące stratę w wysokości **(86 773)** tys. zł;
- skorygowane zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(86 773)** tys. zł;
- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **(2 924)** tys. zł;
- skorygowane dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skorygowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki 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 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skorygowanego 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 skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem zastrzeżenia co do braku ujawnień w skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym skutków zaniechania działalności gospodarczej w wyniku planowanej sprzedaży udziałów w Spółkach kontrolowanych zgodnie z wymaganiami MSSF 5, załączone skorygowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżenia do sprawozdania finansowego, chcieliśmy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejski Fundusz Hipoteczny zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w znacznie ograniczonym zakresie. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień. Zdaniem Zarządu, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem udziałów w kontrolowanych Spółkach, wycena głównych składników majątkowych została dokonana wg przewidywanych przez Zarząd cen sprzedaży.

- w jednostkowym skorygowanym sprawozdaniu finansowym Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Zarząd wprowadził odpisy aktualizujące wartości udziałów w spółkach zależnych w łącznej wartości 78 871 tys. zł. Wyceny udziałów w Spółkach zależnych w łącznej kwocie 58 348 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie własnych szacunków i oceny aktualnych możliwości ich sprzedaży. Szacunki te stanowią wstępną prognozę Zarządu i mogą jeszcze ulec zmianie, a faktyczne przychody ze sprzedaży udziałów mogą różnić się od prognozowanych. Odpisu aktualizującego wartość udziałów w Łeba Hotel Sp. z o.o. w kwocie 20 523 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży do OM Sp. z o.o. zawartej w dniu 30 kwietnia 2014 roku.
- na dzień 31 grudnia 2013 roku skumulowane straty roku bieżącego oraz z lat poprzednich wykazane w skorygowanym bilansie Spółki przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz jednej trzeciej kapitału zakładowego. Stosownie do postanowień zawartych w art. 397 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, Poz. 1037, ze zm.) Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie zostało zwołane do dnia wydania opinii badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

Skorygowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U.z dnia 28 stycznia 2014 poz 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 15 maja 2014 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Beata Wójciak - Dziechciarz

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin

Biegły Rewident
nr ewid.10948

Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

GRUPA KAPITAŁOWA
Europejskiego Funduszu Hipotecznego
w której jednostką dominującą jest
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
ul. Wiertnicza 107
02-952 Warszawa

Raport
z badania skorygowanego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna

1.2. Siedziba Spółki

02-952 Warszawa, ul. Wiertnicza 107

1.3. Przedmiot działalności

W badanym okresie głównym przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z wpisem do KRS były:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane.

1.4. Podstawa działalności

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 30 września 2002 roku Rep. A 13923/2002 wraz ze zmianami oraz
- kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

31 października 2002 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 134613.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 522-10-01-153

NIP UE PL 522-10-01-153

REGON 010721536

1.7. Kapitał podstawowy i własny

Kapitał zakładowy na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosił 146 600 000 zł i dzielił się na 146 600 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. W dniu 20 grudnia 2012 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o scaleniu akcji w skali 10 do 1. Wymiana odbyła się w dniu 15 lutego 2013, natomiast pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 roku.

Kapitał zakładowy na dzień 1 grudnia 2013 roku wynosił 146 600 000 zł i dzielił się na 14 660 000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.

W 2013 roku oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcyonariat	Liczba akcji	Liczba głosów	Głosów na Walnym Zgromadzeniu
Jacek Waksmundzki	2 470 000	2 480 000	16,9%
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	2 035 640	2 035 640	13,9%
Inni akcjonariusze	10 154 360	10 154 360	69,2%
RAZEM:	14 660 000	14 670 000	100,0%

Na dzień wydania opinii akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcyonariat	Liczba akcji	Liczba głosów	Głosów na Walnym Zgromadzeniu
Jacek Waksmundzki	1 321 500	1 331 500	9,1%
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	2 035 640	2 035 640	13,9%
Inni akcjonariusze	11 302 860	11 302 860	77,0%
RAZEM:	14 660 000	14 670 000	100,0%

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku składały się ponadto:

- akcje własne (2 256) tys. zł,
- kapitał zapasowy 65 236 tys. zł,
- pozostałe kapitały rezerwowe 14 584 tys. zł,
- strata z lat ubiegłych (24 572) tys. zł,
- strata netto roku bieżącego (137 162) tys. zł.

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 62 430 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Członkami Zarządu byli:

- Leszek Celuch - Prezes Zarządu
- Michał Tober - Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie miały miejsca następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 29 maja 2013 roku Pan Michał Barczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 29 maja 2013 roku,
- w dniu 25 czerwca 2013 roku wygaś mandat Pana Tadeusza Bieniaka - Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera - Wiceprezesa Zarządu
- na mocy uchwały nr 3 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 czerwca 2013 roku powołano do składu Zarządu Pana Leszka Celucha, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 czerwca 2013 roku powołano do składu Zarządu Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
- dnia 3 kwietnia 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Leszka Celucha z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki,
- dnia 3 kwietnia 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Tobera z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki,
- na mocy uchwały nr 14 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku powołano do składu Zarządu Pana Jana Karaszewskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 15 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku powołano do składu Zarządu Pana Sławomira Karaszewskiego, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku udzielono prokury Panu Leszkowi Celuchowi,
- dnia 12 maja 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Jana Karaszewskiego z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki.

Na dzień wydania opinii do skorygowanego sprawozdania finansowego, tj. 15 maja 2014 roku skład zarządu przedstawiał się następująco:

- Sławomir Karaszewski - Wiceprezes Zarządu

2. Skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i zmiany w bieżącym okresie

2.1 Podmiot dominujący

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia - 31 grudnia 2013 r.
Suma bilansowa	- 117 157 tys. zł
Wynik finansowy	- (137 162) tys. zł

Zmniejszenie kapitału własnego	- (137 162) tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	- (50) tys. zł
Przychody ze sprzedaży	- 2 845 tys. zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- z objaśnieniem

2.2. Podmioty zależne

W skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodziły następujące jednostki zależne:

<i>Nazwa jednostki</i>	<i>Dzień bilansowy</i>	<i>Podmiot uprawniony do badania</i>	<i>Rodzaj opinii</i>
ANDROS Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
EFH - 1 Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
Masuria Hotel Sp. z o.o.	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	z objaśnieniem
Łeba Hotel Sp. z o.o.	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	z objaśnieniem
National Trust S.A.	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	z objaśnieniem
HW-1 Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	z objaśnieniem
Hotel Malbork Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
TALTY S.A.	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	z objaśnieniem
DLKF Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
YONA Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
EFH - P1 Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
EFH -P2 Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-
EFH -P3 Sp. z o.o.	31.12.2013	-	-

Konsolidowane jednostki zależne zostały skonsolidowane metodą pełną. Wszystkie jednostki podlegające konsolidacji miały ten sam dzień bilansowy co Jednostka Dominująca.

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Ze względu na nieistotne wartości nie zniekształcające informacji o wynikach finansowych Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego nie objęto konsolidacją jednostki „Hotel Król Kazimierz BIS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

3. Dane identyfikujące zbadane skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, obejmujące:

- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **220 830** tys. zł;
- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące stratę w wysokości **(86 775)** tys. zł;
- skorygowane zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(86 775)** tys. zł;
- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **(2 924)** tys. zł;
- skorygowane dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego za 2013 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały z dnia 25 czerwca 2013 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie powiadomienia o zmianie sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz umowy o badanie zawartej dnia 8 maja 2014 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Beatę Wójciak - Dziechciarz (nr ewidencyjny 10948). Badanie przeprowadzono od dnia 9 maja 2014 roku do dnia wydania opinii.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane skorygowane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Zarząd jednostki dominującej w czasie badania udostępnił biegłemu rewidentowi żądane dane i udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem o następującej treści: „Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na następujące kwestie:

- informacje dotyczące potencjalnych zagrożeń kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej zostały opisane w punkcie 8 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego oraz w punkcie 2.3 sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej,
- do dnia zakończenia badania Jednostka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku ogłoszenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok w „Monitorze Polskim B”.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 10/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 czerwca 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 lipca 2013 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skorygowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skorygowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wartości ze skorygowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

(w tys. zł)

AKTYWA	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	215 000	97,4	294 455	96,1	372 764	95,0
Rzeczowe aktywa trwałe	161 554	73,2	192 059	62,6	225 261	57,4
Nieruchomości inwestycyjne	31 500	14,3	49 642	16,2	49 642	12,7
Wartość firmy	0	0,0	28 757	9,4	28 757	7,3
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	7 428	3,4	5 828	1,9	12 894	3,3
Należności długoterminowe	11 036	5,0	11 236	3,7	18 636	4,8
Pozostałe aktywa finansowe	293	0,1	2 085	0,7	24 872	6,3
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	212	0,1	962	0,3	10 968	2,8
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 977	1,3	3 886	1,3	1 734	0,4
Aktywa obrotowe	5 830	2,6	12 113	3,9	19 032	5,0
Zapasy	308	0,1	613	0,2	712	0,2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 730	2,1	7 447	2,4	11 962	3,1
Pozostałe aktywa finansowe	0	0,0	1	0,0	1 015	0,3
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	212	0,0	549	0,2	1 156	0,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	579	0,1	3 503	1,1	4 187	1,1
SUMA AKTYWÓW	220 830	100,0	306 568	100,0	391 796	100,0
PASYWA						
Kapitał własny	63 480	28,8	150 254	49,0	226 512	57,8
Kapitała zakładowy	146 600	66,4	146 600	47,8	146 600	37,4
Udziały (akcje) własne	(22 318)	(10,1)	(22 318)	(7,3)	(43)	0,0
Kapitał zapasowy	67 726	30,7	67 726	22,1	67 726	17,3
Pozostałe kapitały rezerwowe	14 584	6,6	14 584	4,8	9 034	2,3
Niepodzielony wynik finansowy	(143 112)	(64,8)	(56 338)	(18,4)	3 195	0,8
Zobowiązania długoterminowe	101 755	46,0	108 603	35,5	133 338	34,0
Zobowiązania długoterminowe	92 081	41,7	95 319	31,2	119 295	30,4
Rezerwa na podatek odroczonego	9 363	4,2	12 941	4,2	13 712	3,5
Przychody przyszłych okresów	311	0,1	343	0,1	331	0,1
Zobowiązania krótkoterminowe	55 595	25,2	47 711	15,6	31 946	8,2
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 082	6,4	8 301	2,7	6 613	1,7
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	41 061	18,6	37 929	12,4	24 357	6,3
Inne rozliczenia międzyokresowe	452	0,2	1 481	0,5	976	0,2
SUMA PASYWÓW	220 830	100,0	306 568	100,0	391 796	100,0

2. Podstawowe wielkości ze skorygowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

(w tys. zł)

	31.12.2013	Dynamika 2013/2012	31.12.2012	Dynamika 2012/2011	31.12.2011
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	24 365	-15,2%	28 716	-25,6%	38 573
Koszt własny sprzedaży	24 202	-21,8%	30 957	2,5%	30 213
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	163	-	(2 241)	-	8 360
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	1 994	28,8%	1 548	77,5%	872
Pozostałe przychody operacyjne	1 429	111,8%	675	-97,0%	22 550
Pozostałe koszty operacyjne	77 352	88,0%	41 150	-	1 512
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(77 896)	-	(44 264)	-	28 526
Przychody finansowe	29	-98,2%	1 549	-19,6%	1 927
Koszty finansowe	11 581	-18,4%	14 189	9,2%	12 989
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(89 448)	-	(56 904)	-	(11 062)
Podatek dochodowy	2 673	91,5%	2 291	-	(2 841)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	(86 775)	-	(53 983)	-	(13 903)
<i>Działalność zaniechana</i>	0	-	0	-	0
Zysk/strata netto	(86 775)	-	(53 983)	-	(13 903)

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1	0,3	0,6
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1	0,2	0,6
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności netto*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	38	87	120
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{średni stan zapasów*)} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	6	7	9
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	0,7%	-	-
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	-	-	-
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-	-	-
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	-	-	-
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	169	88	53
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	71,3%	51,0%	42,2%
Efektywność akcji			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	4,3	1,0	1,5
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	(5,9)	(0,4)	(0,1)

*) Średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

W badanym okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa Europejskiego Funduszu Hipotecznego poniosła stratę netto w kwocie (86 775) tys. zł, która została ukształtowana przez następujące wyniki:

- strata ze sprzedaży	-	(1 831) tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej	-	(76 065) tys. zł,
- strata na działalności finansowej	-	(11 552) tys. zł,
- podatek dochodowy	-	2 673 tys. zł.

Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej posiada znamiona struktury holdingowej. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. występuje w roli spółki matki, która ma kontrolę nad spółkami córkami oraz pełni funkcję inwestora strategicznego. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność operacyjną w następujących sektorach: hotelowym, komercyjnym - wynajem nieruchomości biurowych oraz projektowym.

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie spadły o (4 351) tys. zł, tj. o 15,2% w porównaniu do roku ubiegłego. Spadek przychodów ze sprzedaży wynika ze zmniejszenia popytu na świadczone usługi.

Koszt własny sprzedaży spadł w badanym roku o 6 755 tys. zł, tj. o 21,8% w porównaniu do okresu porównawczego.

W 2013 roku koszty sprzedaży i zarządu wzrosły o 28,8% w porównaniu do 2012 roku i wyniosły 1 994 tys. zł. Głównym powodem wzrostu kosztów zarządu były zmiany w składzie kadry zarządzającej.

Strata na pozostałej działalności operacyjnej wyniosła (75 065) tys. zł. Powstała głównie w wyniku utworzenia odpisów aktualizujących wartość firmy w kwocie 28 757 tys. zł, wartości inwestycji w kwocie 16 503 tys. zł oraz wartości nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 18 142 tys. zł.

Grupa Kapitałowa poniosła stratę na działalności finansowej w wysokości (11 552) tys. zł. W badanym roku Grupa poniosła wysokie koszty na działalności finansowej w kwocie (11 581) tys. zł, z czego 94,3% stanowią odsetki, głównie z tytułu kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji w łącznej kwocie 10 916 tys. zł.

W badanym roku aktywa trwałe wyniosły 251 000 tys. zł i stanowiły 97,4% sumy bilansowej wobec 96,1% w poprzednim roku. Główną pozycją aktywów są środki trwałe, na które składają się przede wszystkim grunty, biurowce, hotele oraz wyposażenie tych hoteli. Stanowią one 73,2% sumy bilansowej. Istotną pozycją są również nieruchomości inwestycyjne długoterminowe, które na koniec roku wyniosły 31 500 tys. zł i stanowiły 14,3% sumy bilansowej.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec 2013 roku 2,6% sumy bilansowej wobec 3,9% w roku poprzednim.

Kapitały własne stanowią 28,8% sumy bilansowej wobec 49,0% w 2012 roku.

Kapitały obce stanowią na koniec roku 71,2% sumy bilansowej i wynoszą 157 350 tys. zł. Największą pozycję kapitału obcego stanowią zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 98 303 tys. zł, co stanowi 44,5% ogółu sumy bilansowej. Grupa Kapitałowa posiada również zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w wysokości 29 344 tys. zł, co stanowi 13,3% sumy bilansowej.

Wskaźniki rentowności i płynności

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa poniosła stratę w wyniku czego wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

Zdolność płatnicza Grupy Kapitałowej w badanym okresie mierzona wskaźnikami płynności I i II obniżyła się w porównaniu do roku ubiegłego i wynosiła po 0,1 wobec wartości wskaźników na poziomie 0,3 i 0,2 w roku 2012.

Optymalne wartości dla wskaźnika płynności I wynoszą 1,2-2,0 oraz dla wskaźnika płynności II wynoszą 1,0-1,2.

Szybkość obrotu należności, zobowiązań i zapasów

Wskaźnik spłaty należności w dniach uległ obniżeniu i wyniósł 38 dni w roku 2013 w stosunku do 87 dni w roku ubiegłym.

Analiza wskaźnika rotacji zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku wskazuje, że zobowiązania z tytułu dostaw i usług regulowane są średnio o 81 dni później niż w roku ubiegłym.

W opinii z badania skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zamieściliśmy zastrzeżenie do braku ujawnień w skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym skutków zaniechania działalności gospodarczej w wyniku planowanej sprzedaży udziałów w Spółkach kontrolowanych zgodnie z wymaganiami MSSF 5.

W opinii z badania skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zamieściliśmy uwagi objaśniające dotyczące następujących kwestii:

- skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejski Fundusz Hipoteczny zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w znacznie ograniczonym zakresie. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień. Zdaniem Zarządu, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem udziałów w kontrolowanych Spółkach, wycena głównych składników majątkowych została dokonana wg przewidywanych przez Zarząd cen sprzedaży.
- w jednostkowym skorygowanym sprawozdaniu finansowym Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Zarząd wprowadził odpisy aktualizujące wartości udziałów w spółkach zależnych w łącznej wartości 78 871 tys. zł. Wyceny udziałów w Spółkach zależnych w łącznej kwocie 58 348 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie własnych szacunków i oceny aktualnych możliwości ich sprzedaży. Szacunki te stanowią wstępną prognozę Zarządu i mogą jeszcze ulec zmianie, a faktyczne przychody ze sprzedaży udziałów mogą różnić się od prognozowanych. Odpisu aktualizującego wartość udziałów w Łeba Hotel Sp. z o.o. w kwocie 20 523 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży do OM Sp. z o.o. zawartej w dniu 30 kwietnia 2014 roku.
- na dzień 31 grudnia 2013 roku skumulowane straty roku bieżącego oraz z lat poprzednich wykazane w skorygowanym bilansie Spółki przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz jednej trzeciej kapitału zakładowego. Stosownie do postanowień zawartych w art. 397 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, Poz. 1037, ze zm.) Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie zostało zwołane do dnia wydania opinii badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

2. Zasady sporządzenia skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Skorygowane informacje dodatkowe

Skorygowana informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSR, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

4. Skorygowane zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Dane wykazane w skorygowanym skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze skorygowanym bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

5. Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skorygowany skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skorygowanym bilansem, skorygowanym rachunkiem zysków i strat, skorygowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów oraz zapisami w księgach rachunkowych.

6. Skorygowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U.z dnia 28 stycznia 2014 poz 133) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził skorygowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Informacje zawarte w skorygowanym sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Warszawa, 15 maja 2014 roku

**BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Beata Wójciak - Dziechciarz

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin

Biegły Rewident
nr ewid.10948

Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004