

**Grupa Kapitałowa
Europejskiego Funduszu
Hipotecznego**

**Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku**

Warszawa, 15 maja 2014 r.

Spis treści

1. SKORYGOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY EFH S.A.....	5
2. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU	6
3. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 ROKU	7
4. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU.....	8
5. SKORYGOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU.....	10
6. SKORYGOWANE DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	13
6.1 JEDNOSTKA DOMINUJĄCA.....	13
6.2 GRUPA KAPITAŁOWA.....	14
6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej	14
6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy	15
6.2.3 Pozostałe informacje o Grupie	15
6.2.4 Spółki niekonsolidowane	15
6.3 SKŁAD ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	15
7. ZATWIERDZENIE SKORYGOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKORYGOWANEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY	17
8.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI.....	20
8.2 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	20
9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	20
10. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	21
11. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	25
11.1 PROFESJONALNY OSĄD.....	25
11.2 NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW	25
12. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	26
12.1 ZASADY KONSOLIDACJI	26
12.2 JEDNOSTKI ZALEŻNE.....	26
12.3 TRANSAKcje WYRAŻONE W WALUTACH OBCYCH.....	26
12.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	27
12.5 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	28
12.6 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	28
12.7 LEASING I PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	28
12.8 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	29
12.9 WARTOŚĆ FIRMY	30

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

12.10	ODZYSKIWALNA WARTOŚĆ AKTYWÓW DŁUGOTERMINOWYCH.....	30
12.11	INSTRUMENTY FINANSOWE	30
12.12	INSTRUMENTY POCHODNE.....	34
12.13	ZAPASY	34
12.14	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	35
12.15	ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	36
12.16	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	36
12.17	KAPITAŁ WŁASNY.....	37
12.18	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE	37
12.19	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	37
12.20	REZERWY.....	37
12.21	PRZYCHODY	38
12.22	PODATEK DOCHODOWY.....	39
12.23	ZYSK NETTO NA AKCJĘ	40
12.24	SEGMENTY OPERACYJNE	40
13.	PRZYCHODY I KOSZTY	40
13.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY.....	40
13.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.....	41
13.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	41
13.4	SKORYGOWANE POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
13.5	PRZYCHODY FINANSOWE	43
13.6	KOSZTY FINANSOWE.....	43
13.7	SKORYGOWANY PODATEK DOCHODOWY.....	43
13.7.1	1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	43
13.7.2	Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto.....	44
13.7.3	Skorygowany odroczony podatek dochodowy.....	45
14.	SKORYGOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	46
15.	PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY	46
16.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	47
17.	SKORYGOWANE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	49
18.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	50
18.1	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	50
18.2	WARTOŚĆ FIRMY	51
19.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	52
19.1	SALDO NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH	52
19.2	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH	52
19.3	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH.....	52
20.	POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	53
20.1	ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	53
20.2	ODPIS AKTUALIZUJĄCY POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	53
21.	POZOSTAŁE ROZLICZENIA DŁUGOTERMINOWE	54
22.	ZAPASY	54
23.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	54
23.1	POZOSTAŁE ROZLICZENIA KRÓTKOTERMINOWE	55

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

23.2	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	55
24.	KAPITAŁ WŁASNY	56
24.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	56
24.2	SKORYGOWANA STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	56
24.3	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI	57
24.4	NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	59
24.5	KAPITAŁ ZAPASOWY	59
24.6	KAPITAŁ REZERWOWY	60
25.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	60
25.1	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	61
25.2	KREDYTY I POŻYCZKI	61
25.3	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW	63
25.4	INFORMACJE O POŻYCZKACH	65
26.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	66
27.	INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	66
28.	KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	66
28.1	KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	67
29.	SKORYGOWANE AKTYWA DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY	69
30.	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH	71
31.	DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.	75
32.	DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI.....	76
33.	KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY	77
34.	PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	77
35.	INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....	77
36.	INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.....	77
37.	INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	77
38.	NIEKONSOLIDOWANE SPÓŁKI	78
39.	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	78
40.	WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA	81
41.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	81
42.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	84
43.	INSTRUMENTY FINANSOWE	85
43.1	WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	85
43.2	ZABEZPIECZENIA	86

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

1. SKORYGOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY EFH S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	24 365	28 716	5 786	6 880
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(77 896)	(44 264)	(18 498)	(10 606)
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(89 448)	(56 904)	(21 242)	(13 634)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(86 775)	(53 983)	(20 607)	(12 934)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 179	(918)	1 942	(220)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	690	1 578	164	378
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 793)	(1 344)	(2 801)	(322)
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2110	4,1736
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(5,92)	(0,37)	(1,41)	(0,09)
	Stan na 31 grudnia 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	220 830	306 568	53 248	74 989
Zobowiązania razem	157 350	156 314	37 941	38 235
Zobowiązania długoterminowe	101 754	108 603	24 536	26 565
Zobowiązania krótkoterminowe	55 595	47 711	13 406	11 670
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	63 479	150 254	15 306	36 753
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	35 349	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,1472	4,0882

2. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.13 (badane)	31.12.12 (badane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	13.1	24 365	28 716
Koszt własny sprzedaży	13.2	(24 202)	(30 957)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży		163	(2 241)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	13.2	(1 994)	(1 548)
Pozostałe przychody operacyjne	13.3	1 287	675
Pozostałe koszty operacyjne	13.4	(77 352)	(41 150)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej		(77 896)	(44 264)
Przychody finansowe	13.5	29	1 549
Pozostałe koszty finansowe	13.6	(11 581)	(14 189)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej		(11 552)	(12 640)
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem		(89 448)	(56 904)
Podatek dochodowy	13.7	2 673	2 921
Razem podatek dochodowy		2 673	2 921
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej		(86 775)	(53 983)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk / (Strata) netto		(86 775)	(53 983)

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

3. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 ROKU

		stan na dzień 31.12.2013 (badane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe		215 000	294 455
Rzeczowe aktywa trwałe	16	161 554	192 059
Nieruchomości inwestycyjne	17	31 500	49 642
Wartość firmy	18	-	28 757
Pozostałe wartości niematerialne	18	7 428	5 828
Należności długoterminowe	19	11 036	11 236
Pozostałe aktywa finansowe	20	293	2 085
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	21	212	962
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.7	2 977	3 886
Aktywa obrotowe		5 830	12 113
Zapasy	22	308	613
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	4 730	7 447
Pozostałe aktywa finansowe		-	1
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	23.1	212	549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.2	579	3 503
SUMA AKTYWÓW		220 830	306 568
W AKTYWACH OGÓŁEM:			
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	29	52 548	-
PASYWA			
Kapitał własny	24	63 479	150 254
Kapitał zakładowy	24.1	146 600	146 600
Udziały (akcje) własne	24.4	(22 318)	(22 318)
Kapitał zapasowy	24.5	67 726	67 726
Kapitał rezerwowy	24.6	14 584	14 584
Niepodzielony wynik finansowy		(143 113)	(56 338)
Zobowiązania długoterminowe		101 754	108 603
Zobowiązania długoterminowe	25	92 081	95 319
Rezerwa na podatek odroczonego	13.7	9 363	12 941
Przychody przyszłych okresów		311	343
Zobowiązania krótkoterminowe		55 595	47 711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26	14 082	8 301
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	28	41 061	37 929
Inne rozliczenia międzyokresowe	27	452	1 481
Zobowiązania razem		157 350	156 314
SUMA PASYWÓW		220 830	306 568
W PASYWACH OGÓŁEM:			
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		18 571	-

4. SKORYGOWANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

		Rok zakończony	
		31.12. 2013	31.12. 2012
	Nota	(badane)	(badane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) netto		(86 775)	(53 983)
Korekty razem		94 954	53 065
Amortyzacja		4 505	5 670
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		6 304	10 807
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-	1 711
Zmiana stanu rezerw		(1 333)	5 277
Zmiana stanu zapasów		305	99
Zmiana stanu należności		2 917	4 113
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		5 781	1 496
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 996	9 421
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13.4	74 480	14 471
Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej		8 179	(918)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		906	1 648
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		903	1 607
Z aktywów finansowych,		3	41
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		3	41
- odsetki		3	41
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Inne wpływy inwestycyjne		-	-
I Wydatki		216	70
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		26	27
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		190	38
Na aktywa finansowe, w tym:		-	5
a) w jednostkach powiązanych		-	5
- nabycie aktywów finansowych		-	5
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej		690	1 578

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy	450	17 050
Kredyty i pożyczki	450	4 134
Emisja dłużnych papierów wartościowych		12 916
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	12 243	18 394
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	4 488	4 794
Wykup dłużnych papierów wartościowych	480	8 665
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	74
Odsetki	6 767	4 861
Inne wydatki finansowe	495	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 793)	(1 344)
Przepływy pieniężne netto, razem	(2 924)	(684)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(2 924)	(684)
Środki pieniężne na początek roku	3 503	4 187
Środki pieniężne na koniec roku , w tym:	23.2 579	3 503
- o ograniczonej możliwości dysponowania	19	-

**5. SKORYGOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W
SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Stan na 01.01.2012	146 600	(43)	67 726	9 034	3 195	226 512
Zakup akcji własnych		(22 275)				(22 275)
Podział wyniku				5 550	(5 550)	-
Wynik netto za okres					(53 983)	(53 983)
Stan na 31.12.2012	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(56 338)	150 254
Stan na 01.01.2013	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(56 338)	150 254
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(86 775)	(86 775)
Stan na 31.12.2013	146 600	(22 318)	67 726	14 584	(143 113)	63 479

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

ZESTAWIENIE KOREKT DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK OPUBLIKOWANEGO 20 MARCA 2014 ROKU.

	stan na dzień		stan na dzień
	31.12.2013	Korekty	31.12.2013
	(badane)		(badane)
	publikowane 13 maja 2014		publikowane 20 marca 2014
AKTYWA			
Aktywa trwałe	215 000	18 142)	233 142
Rzeczowe aktywa trwałe	161 554		161 554
Nieruchomości inwestycyjne	31 500	(18 142)	49 642
Wartość firmy			
Pozostałe wartości niematerialne	7 428		7 428
Należności długoterminowe	11 036		11 036
Pozostałe aktywa finansowe	293		293
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	212		212
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 977		2 977
Aktywa obrotowe	5 830		5 830
Zapasy	308		308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 730		4 730
Pozostałe aktywa finansowe			
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	212		212
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	579		579
w tym:			
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	52 548	21 602	30 946
SUMA AKTYWÓW	220 830	(18 142)	238 972
PASYWA			
Kapitał własny	63 479	14 696	78 175
Kapitał zakładowy	146 600		146 600
Udziały (akcje) własne	(22 318)		(22 318)
Kapitał zapasowy	67 726		67 726
Kapitał rezerwowy	14 584		14 584
Niepodzielony wynik finansowy	(143 113)	14 696	(128 417)
Zobowiązania długoterminowe	101 754	3 447	105 201
Zobowiązania długoterminowe	92 081		92 081
Rezerwa na podatek odroczonego	9 363	3 447	12 810
Przychody przyszłych okresów	311		311
Zobowiązania krótkoterminowe	55 595		55 595
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 082		14 082
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	41 061		41 061
Inne rozliczenia międzyokresowe	452		452
w tym:			
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	18 571	(10 178)	8 393
Zobowiązania razem	157 350	3 447	160 796
SUMA PASYWÓW	220 830	18 142	238 972

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Działalność kontynuowana

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	24 365		24 365
Koszt własny sprzedaży	(24 202)		(24 202)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	163		163
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(1 994)		(1 994)
Pozostałe przychody operacyjne	1 287		1 287
Pozostałe koszty operacyjne	(77 352)	(18 142)	(59 210)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej	(77 896)	(18 142)	(59 754)
Przychody finansowe	29		29
Pozostałe koszty finansowe	(11 581)		(11 581)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej	(11 552)		(11 552)
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem	(89 448)	(18 142)	(71 306)
		-	
Podatek dochodowy	2 673	3 447	(774)
Razem podatek dochodowy	2 673	3 447	(774)
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej	(86 775)	(14 696)	(72 080)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej	-		-
Zysk / (Strata) netto	(86 775)	(14 695)	(72 080)

6. SKORYGOWANE DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

6.1 Jednostka dominująca

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („Grupa”) składa się z Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”, „EFH S.A.”) 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 w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w :

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy

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

Informacje na temat akcjonariatu znajdują się w nocie 24.2 niniejszego sprawozdania.

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, w strukturze Grupy 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 2013 roku, w strukturze Grupy funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY: W ramach sektora projektowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, w strukturze Grupy przewidziana była realizacja przedsięwzięć takich jak budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach a także budowa Hotelu Malbork.

Projekty te nie będą realizowane, gdyż Zarząd uznał, iż najważniejsze dla Grupy jest zaspokojenie roszczeń posiadaczy obligacji poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenia tych obligacji.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

6.2 Grupa Kapitałowa**6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, spółkami zależnymi od EFH S.A., wchodzącymi w skład Grupy i podlegającymi konsolidacji metodą pełną są:

Nazwa jednostki zależnej	Kapitał zakładowy (w tys. PLN)	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2013	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2012
EFH – 1 Sp. z o.o.	100	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
HW-1 Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Malbork Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	9 645	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	21 209	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	4 590	Łeba	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2 503	Worliny Łukta	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	6 050	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
TALTY S.A.	1 000	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1 300	Kazimierz Dolny	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	4 046	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	5	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
NATIONAL TRUST S.A.	1 047	Warszawa	pozostała działalność hotelarska	100%	100%
EFH-P1 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P2 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P3 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. (niekonsolidowane)	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2013 i 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.

6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy

W 2013 roku nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze Grupy w stosunku do danych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Jednakże w związku z podpisanymi umowami w ciągu 2013 roku oraz w ciągu 2014 roku (szczegóły w Nocie nr 8 niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) i decyzjami Zarządu Grupa wyodrębniła aktywa dostępne do sprzedaży. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w Nocie nr 29.

6.2.3 Pozostałe informacje o Grupie

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału i zaniechania działalności. Jednakże w związku z podpisanymi umowami w ciągu 2013 roku oraz w ciągu 2014 roku (szczegóły w Nocie nr 8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) i decyzjami Zarządu Grupa wyodrębniła aktywa dostępne do sprzedaży. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w Nocie nr 29.

6.2.4 Spółki niekonsolidowane

W niniejszym skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w oparciu o MSR 8 pkt 8, który zezwala na odstępianie od zasad zawartych w MSSF w sytuacji, gdy skutek odstępiania od ich zastosowania nie jest istotny, nie objęto konsolidacją jednostki zależnej o nazwie Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. Suma bilansowa tej jednostki zależnej wynosiła 3 tys. zł.

6.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził:

- | | | |
|----|---------------|--------------------|
| 1) | Leszek Celuch | Prezes Zarządu |
| 2) | Michał Tober | Wiceprezes Zarządu |

W 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu w stosunku do tych opisanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Jak informowano w raporcie bieżącym nr 25/2013 z dnia 29 maja 2013 roku, w dniu 29 maja 2013 roku Zarząd EFH S.A. otrzymał od Wiceprezesa Zarządu Spółki, Michała Barczaka decyzję o jego rezygnacji z pełnionej funkcji. Pan Michał Barczak złożył rezygnację ze skutkiem na dzień 29 maja 2013 roku i nie podał jej przyczyn.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 28/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku, w dniu 25 czerwca 2013 roku w związku z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2012, a więc ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu Spółki, wygaśł mandat Pana Tadeusza Bieniaka – Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera – Wiceprezesa Zarządu. W dniu 25 czerwca 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: Pana Leszka Celucha, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu oraz Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 15 maja 2014 roku wchodził:

Sławomir Karaszewski Wiceprezes Zarządu

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 6/2014 z dnia 3 kwietnia 2014 roku, w okresie od dnia publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok tj. od dnia 20 marca 2014 roku do dnia publikacji niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

W dniu 3 kwietnia 2014 roku rezygnację złożył Prezes Zarządu Spółki Leszek Celuch. Rezygnacja została złożona z efektem na dzień 3 kwietnia 2014 roku. Jako powód Pan Leszek Celuch podał zmiany właścicielskie w Spółce.

W dniu 3 kwietnia 2014 roku rezygnację złożył Wiceprezes Zarządu Spółki Michał Tober. Rezygnacja została złożona z efektem na dzień 3 kwietnia 2014 roku. Jako powód Pan Michał Tober podał zmiany właścicielskie w Spółce.

W związku z rezygnacją Zarządu Spółki Rada Nadzorcza powołała w dniu 3 kwietnia 2014 roku nowy Zarząd Spółki w składzie: Jan Karaszewski – Prezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 3 kwietnia 2014 roku oraz Sławomir Karaszewski – Wiceprezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 3 kwietnia 2014 roku.

Zgodnie z komunikatem z dnia 12 maja 2014 roku (raport bieżący nr 14/2014) Pan Jan Karaszewski, Prezes Zarządu Spółki złożył rezygnację z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 12 maja 2014 roku. Pan Jan Karaszewski jako przyczynę rezygnacji podał względy osobiste.

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|--------------------------|--------------------|
| 1) | Aleksander Nauman | Przewodniczący |
| 2) | Jan Bogutyn | Wiceprzewodniczący |
| 3) | Barbara Stupnicka | Członek |
| 4) | Waldemar Markiewicz | Członek |
| 5) | Przemysław Ratajczak | Członek |
| 6) | Piotr Korwin-Małaszyński | Sekretarz |

W 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Jak informowaliśmy w komunikacie bieżącym nr 6/2014 z dnia 3 kwietnia 2014 roku, w okresie od dnia publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok tj. od dnia 20 marca 2014 roku do dnia publikacji niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2014 roku członkowie Rady Nadzorczej złożyli rezygnację z pełnionych funkcji ze skutkiem na dzień najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, jednak nie później niż na dzień 30 czerwca 2014 roku. Członkowie Rady Nadzorczej nie podali przyczyny rezygnacji z pełnionych funkcji.

7. ZATWIERDZENIE SKORYGOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 15 maja 2014 roku.

8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKORYGOWANEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych aktywów, które są wyceniane według wartości godziwej.

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku, Zarząd Spółki podpisał list intencyjny z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Przedmiotem listu intencyjnego było przeprowadzenie szeregu transakcji, polegających na sprzedaży przez EFH S.A. na rzecz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. udziałów i akcji spółek zależnych EFH S.A. oraz nieruchomości posiadanych przez te spółki w zamian za spłatę zobowiązań EFH S.A. zabezpieczonych na nieruchomościach tych spółek z tytułu obligacji serii A, E i F, G, H, zwolnienie EFH S.A. z udzielonych na rzecz spółek zależnych poręczeń, zwolnienie z długu EFH S.A. i odpowiednio jej spółek zależnych ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów, zapłatę określonej kwoty ceny kupna, uwzględniającej: wartość zwolnienia z długów EFH S.A. kwotę dodatkową wynikającą z rynkowej wyceny zbywanych aktywów. EFH S.A. oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. postanowiły, że w wyniku dojścia do skutku transakcji, zostaną spłacone zobowiązania publicznoprawne oraz EFH zostanie uwolnione ze wszystkich długów i zobowiązań z tytułu kredytów, poręczeń i obligacji.

Skuteczna realizacja transakcji opisanych powyżej pozwoliłaby Spółce spłacić wierzycieli, których wierzytelności miały być objęte postępowaniem naprawczym (raport bieżący 13/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku). Spłata tych wierzytelności pozwoliłaby także Spółce bezpiecznie kontynuować realizację przyjętej strategii rozwoju.

Następstwem podpisania listu intencyjnego było, jak informowano w raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku, zawarcie przez Spółkę w dniu 16 lipca 2013 roku przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Zawarcie tej umowy jest elementem realizacji postanowień listu intencyjnego podpisanego przez Spółkę oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. w dniu 21 maja 2013 roku. O fakcie podpisania tego listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku. Umowę uznano za znaczącą, ponieważ jej szacunkowa wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki. Przedmiotem przedwstępnej umowy jest zobowiązanie Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. do kupna oraz zobowiązanie Spółki do sprzedaży nieruchomości i wierzytelności określonych niniejszą umową oraz 100% kapitału zakładowego i praw głosu w następujących spółkach, po spełnieniu wymienionych w umowie warunków: Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o., EFH-1 Sp. z o.o., Andros Sp. z o.o. – sprzedaż nastąpi poprzez zakup udziałów w spółkach Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o. oraz poprzez sprzedaż udziałów przez Spółki zależne od Spółki – Yona Sp. z o.o. i National Trust S.A., DLKF Sp. z o.o., Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o., Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. Ponadto Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązuje się do nabycia wierzytelności Spółki wobec wymienionych powyżej spółek zależnych od EFH S.A. Łączna kwota wierzytelności objętych tym zobowiązaniem wynosi 35.822 tys. zł. Łączna kwota sprzedaży wszystkich wymienionych powyżej spółek jest szacowana w dniu zawarcia umowy przez Spółkę na 119.189 tys. złotych. W ramach przewidywanych transakcji Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązał się również do spłaty w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu przeterminowanych obligacji Spółki serii G, EF, H, A oraz kredytów i zobowiązań z tytułu umów

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

leasingowych zaciągniętych przez sprzedawane Spółki lub przejęcia tych zobowiązań przez Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o.

W umowie określono również szereg warunków zawieszających jej wykonanie w całości lub w częściach dotyczących sprzedaży poszczególnych spółek zależnych Spółki.

W dniu 19 września 2013 roku Spółka zawarła porozumienia z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii EF, G, oraz H, które nie zostały spłacone przez Spółkę zgodnie z terminem ich zapadalności. Zgodnie z porozumieniem Spółka zobowiązała się do dodatkowego zabezpieczenia obligatariuszy posiadających obligacje serii EF w postaci ustanowienia hipoteki zabezpieczającej na wybranych nieruchomościach posiadanych przez Spółkę oraz podmioty zależne. Spółka zobowiązała się również do zrealizowania bez zbędnej zwłoki transakcji sprzedaży nieruchomości, na których ustanowione jest zabezpieczenie obligacji i przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków w całości na spłatę zobowiązań wobec obligatariuszy. Zgodnie z porozumieniem, na warunki sprzedaży nieruchomości będą musieli wyrazić zgodę obligatariusze.

Jednocześnie obligatariusze zobowiązali się do wstrzymania wszelkich działań windykacyjnych wobec Spółki i podmiotów zależnych oraz do nieskładania dalszych wniosków o ogłoszenie upadłości Spółki. Porozumienia zostały zawarte na czas określony i obowiązują strony w części do dnia 8 listopada 2013 roku, oraz pozostałe do dnia 28 lutego 2014 roku.

W dniu 11 października 2013 roku (raport bieżący 39/2013) Spółka otrzymała odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydane dnia 19 września 2013 roku o umorzeniu postępowania w sprawie wniosku Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport bieżący 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku) oraz w związku z wnioskiem Spółki o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu złożonym do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i Naprawczych (raport bieżący 34/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku).

Jak poinformowaliśmy w raporcie bieżącym nr 40/2013 z dnia 7 listopada 2013 roku, w dniu 7 listopada 2013 roku Spółka podpisała warunkową umowę sprzedaży z CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o.

Zdaniem Zarządu Spółki wykonanie podpisanej 7 listopada 2013 roku umowy umożliwiłoby wywiązanie się Spółki ze wszystkich zobowiązań wynikających z wyemitowanych przez Spółkę i zapadłych obligacji serii G, EF i H. W ramach przewidywanych transakcji Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązał się bowiem do spłaty w imieniu Spółki zobowiązań z tychże obligacji. Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Spółkę na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o., po spełnieniu wymienionych w umowie warunków: 21 209 udziałów o łącznej wartości nominalnej 21.209.000 złotych w kapitale zakładowym spółki "Mazury Lakes Resort" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki, 192 900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 9.645.000 złotych w kapitale zakładowym spółki "Hotel Malbork" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki, 80 915 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.045.750 złotych w kapitale zakładowym spółki "Andros" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki oraz 32 447 sztuk obligacji serii AN wyemitowanych przez Andros Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 1.622.350 złotych. Cena sprzedaży została ustalona w umowie na 19.993.215, 60 złotych. Zgodnie z umową własność wszystkich sprzedawanych aktywów przechodzi na CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. z dniem dokonania pełnej zapłaty za przedmiot sprzedaży.

W dniu 21 listopada 2013 roku (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 22 listopada 2013 roku) Spółka podpisała warunkową umowę sprzedaży udziałów spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez Spółkę na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. 100% udziałów (18.360 udziałów) w spółce Łeba Hotel Sp. z o.o. z siedzibą w Łebie. Cena sprzedaży została ustalona na 16 mln złotych i może ulec zwiększeniu o odsetki naliczone od dnia 31.10.2013 do dnia zapłaty.

W dniu 4 grudnia 2013 roku przypadał dzień wykupu obligacji hipotecznych serii A Spółki oznaczonych kodem PLEFH0000014 (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 5 grudnia 2013 roku). Zgodnie z informacją przekazaną raportem bieżącym 36/2013 z dnia 11 września 2013 roku w tym dniu obligatariusze powinni otrzymać odsetki w wysokości 8,67 zł za każdą obligację serii A oraz kwotę główną w wysokości 610 zł za każdą obligację serii A z tytułu całkowitego wykupu tych obligacji.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zarząd poinformował, że obligacje nie zostały wykupione w całości w związku z trudną sytuacją finansową Spółki oraz że jego zdaniem wszelkie zobowiązania wobec obligatariuszy posiadających obligacje serii A Spółki zostaną wypełnione w 2014 roku, wraz z należnymi z tytułu opóźnienia odsetkami ustawowymi. Należy zaznaczyć, że Zarząd Spółki wielokrotnie informował o fakcie uzależnienia wypełnienia zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy od terminu realizacji planowanej sprzedaży spółek i nieruchomości w związku z realizacją umów, o których Spółka informowała w raportach bieżących 40/2013 z 7 listopada 2013 roku i 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku.

Jednocześnie, w wyniku starań podjętych przez Zarząd Spółki w celu zaspokojenia obligatariuszy obligacji serii A, w dniu 5 grudnia 2013 roku (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 5 grudnia 2013 roku) spółka zależna od EFH S.A. - EFH-1 Sp. z o.o. podpisała warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiących nieruchomości położonych Konstancinie-Jeziorna, na których zabezpieczone są obligacje serii A na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. za kwotę 12 milionów złotych.

W dniu 31 stycznia 2014 roku (raport bieżący nr 2/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że strony uzgodniły przesunięcie terminu podpisania przez spółkę zależną EFH-1 Sp. z o.o. ostatecznej umowy z CEFARM Nieruchomości opisaną w tym raporcie do dnia 31 marca 2013 roku. Zmiana terminu związana jest z przedłużającym się procesem technicznego audytu budynków na działkach w Konstancinie-Jeziornie, które są przedmiotem umowy.

Niestety, z przyczyn nie leżących po stronie Spółki, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie doszło do realizacji w.w. umów. Nowy Zarząd, w obliczu zastanej sytuacji, został zmuszony do poddania wszystkich planów opartych na założeniach przedwstępnych umów sprzedaży gruntownej weryfikacji.

W obliczu braku realizacji podpisanych w 2013 r. umów z CEFARM Nieruchomości umów sprzedaży, nowy Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. w dniu 30 kwietnia 2014 r. zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży wszystkich udziałów w spółce zależnej Łeba Hotel sp. z o.o. spółce OM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (raport bieżący nr 13/2014). Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Spółkę na rzecz OM sp. z o.o. 100% udziałów (18.360 udziałów) w spółce Łeba Hotel sp. z o.o. Cenę sprzedaży strony umowy ustaliły w kwocie 1000,00 złotych. W ocenie Zarządu Spółki cena sprzedaży uzasadniona jest wysokością ciążących na spółce Łeba Hotel sp. z o.o. zobowiązań, w szczególności zobowiązań publicznoprawnych, które na dzień 28.04.2014 r. wraz z odsetkami oszacowane zostały w kwocie 1.052.156,35 zł oraz zobowiązania wynikającego z umowy kredytu zaciągniętego przez spółkę Łeba Hotel sp. z o.o. w banku Raiffeisen Bank S.A., które wg stanu na dzień 28.04.2014 r. wynosi 8.303.166,56 zł. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2014 r.

Umowa została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi: zwolnienie Spółki z wszelkich poręczeń i gwarancji udzielonych spółce Łeba Hotel sp. z o.o. oraz zwolnienie z zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomości spółki zależnej od Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. - Tałty S.A. z tytułu umowy kredytowej spółki Łeba Hotel Sp. z o.o., jak również uzyskanie pisemnej zgody Raiffeisen Bank S.A. na dokonanie transakcji zbycia udziałów oraz wykreślenie zastawu na tych udziałach ustanowionego na rzecz Raiffeisen Bank S.A.

Nowy Zarząd EFH S.A. oświadcza, że skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w ograniczonym zakresie, chociaż istnieją poważne zagrożenia w obecnym stanie finansowym Grupy z uwagi na nie spłacone dotąd zobowiązania z tytułu obligacji serii A, EF, G i H. Jednocześnie pragnie podkreślić, że charakter zdarzeń, które zaszły po dniu publikacji poprzedniego sprawozdania za 2013 r. i były głównym powodem jego zmiany, nie wpłynął negatywnie na ocenę możliwości kontynuacji działalności przez Grupę.

Nowy Zarząd Spółki w celu wyeliminowania potencjalnego ryzyka dla możliwości kontynuowania przez Grupę działalności w roku 2014 r. podjął następujące działania:

- zawarł w dniu 30 kwietnia 2014 r. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Łeba Hotel sp. z o.o., której jednym z warunków jest zmniejszenie zabezpieczenia ustanowionego na nieruchomości spółki zależnej od EFH S.A. – Tałty S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- intensyfikuje działania mające na celu sprzedaż pozostałych aktywów Spółki, bądź inną formę rozliczenia obligacji przyjętą w ramach negocjacji z poszczególnymi funduszami.

- w obszarze działalności operacyjnej Spółki i Grupy koncentruje się na dalszej optymalizacji kosztów i reorganizacji zatrudnienia, co zaczyna przynosić pozytywne efekty; zakończenie tych działań Zarząd planuje na koniec maja 2014 r., ponadto kontynuuje rozmowy z bankami finansującymi majątek spółek EFH w celu zmniejszenia obciążeń wynikających z zaciągniętych kredytów na okres restrukturyzacji,

- w celu uzyskania dodatkowego źródła finansowania na spłatę obligacji, Zarząd planuje dokapitalizowanie zewnętrzne Spółki; w związku z tym Zarząd zamieścił w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 15 maja b.r. i 19 maja b.r. podjęcie uchwały w sprawie udzielenia upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego poprzez emisję akcji Spółki;

Planowana emisja akcji znacznie uprawdopodobnia realizację pozytywnej prognozy na kontynuowanie przez Spółkę działalności. Taka forma dokapitalizowania Spółki stwarza również szansę na alternatywny sposób rozliczenia zobowiązań z tytułu obligacji poprzez ich konwersję na akcje. Do Zarządu docierają już informacje o zainteresowaniu niektórych obligatariuszy konwersją wierzytelności na akcje Spółki.

Zakończenie procesu restrukturyzacji działalności operacyjnej Grupy, w tym w szczególności obiektów hotelowych oraz docelowo ich dzierżawa - z jednej strony, a także intensyfikacja w zakresie obrotu nieruchomościami oraz uaktywnienia podmiotów Grupy posiadających niepracujący majątek - z drugiej, stanowić będzie trwały fundament umożliwiający dalszy rozwój Spółki i Grupy.

Nowy Zarząd podtrzymuje zatem opinię, że istnieje duża szansa, iż starania mające doprowadzić do oddłużenia Spółki i Grupy zakończą się powodzeniem. Po ustabilizowaniu się sytuacji finansowej Spółki będzie mógł skoncentrować się na działalności operacyjnej, która w opisanym wyżej kształcie generować będzie wystarczające dodatnie nadwyżki finansowe, by pokrywać wszystkie, wynikające z prowadzonej działalności koszty.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku skumulowane straty z roku bieżącego i 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 niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

8.1 Oświadczenie o zgodności z przepisami

Niniejsze skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

8.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Niniejsze skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- MSSF 13 Ustalanie wartości godziwej
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze
- Zmiany w MSR 1 Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów
- Zmiany w MSSF 7 Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych
- Interpretacja KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2009-2011)
- Zmiany w MSSF 1

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

10. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE 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:

- 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 lub później.

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego 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, lub później tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

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

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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 wspólnych umów niezależnie od ich 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, lub później, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

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

- *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat zaangażowania w innych jednostkach lub inwestycjach.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego 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, lub później, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego 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 wspólnie kontrolowanych jednostkach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych*.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego 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 2014 roku lub później.

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

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- *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 1 stycznia 2014 roku lub później.

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego 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 1 stycznia 2014 roku lub później.

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

- *Zmiany do MSR 36 Ujawnienia odnośnie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych*

Zmiany zostały opublikowane w dniu 29 maja 2013 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany skutkują modyfikacją zakresu ujawnień w odniesieniu do utraty wartości aktywów niefinansowych, m.in. wymagają ujawnienia wartości odzyskiwalnej aktywa (ośrodka wypracowującego wpływy pieniężne) tylko w okresach, w których ujęto utratę wartości lub jej odwrócenie w odniesieniu do danego aktywa (lub ośrodka). Ponadto, z zmienionego standardu wynika, że wymagany będzie szerszy i bardziej precyzyjny zakres ujawnień w przypadku ustalenia wartości odzyskiwalnej jako wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, a w przypadku ustalenia wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży z wykorzystaniem techniki ustalania wartości bieżącej (zdyskontowane przepływy) konieczne będzie podanie informacji o zastosowanej stopie dyskonta (w przypadku ujęcia utraty wartości lub jej odwrócenia).

Zmiany dostosowują też zakres ujawnień odnośnie wartości odzyskiwalnej niezależnie od tego czy została ona ustalona jako wartość użytkowa czy wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku lub później.

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

- *Zmiany do MSR 39 Nowacja (odnowienie) instrumentów pochodnych a kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

Zmiany zostały opublikowane w dniu 27 czerwca 2013 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany umożliwiają kontynuowanie stosowania rachunkowości zabezpieczeń (pod pewnymi warunkami), w przypadku, gdy instrument pochodny, będący instrumentem zabezpieczającym, jest odnawiany w wyniku regulacji prawnych, a w wyniku zmiany następuje zmiana instytucji rozliczeniowej. Zmiany w MSR 39 są efektem zmian prawnych w wielu krajach, których efektem było obowiązkowe rozliczenie istniejących pozagiełdowych instrumentów pochodnych i ich odnowienie poprzez umowę z centralną instytucją rozliczeniową.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku lub później.

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

- *Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2010-2012)*

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w maju 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

Grupa zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku, lub później.

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

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do czterech standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w listopadzie 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

Grupa zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku, lub później.

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

- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników*

Zmiana została opublikowana w dniu 21 listopada 2013 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany doprecyzowują, i w niektórych przypadkach, upraszczają, zasady rachunkowości dla składek pracowników (lub innych stron trzecich) wnoszonych do planów określonych świadczeń.

Grupa zastosuje zmieniony standard w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku lub później.

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2016 roku lub później.

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne (Levies)*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 20 maja 2013 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Interpretacja zawiera wskazówki odnośnie tego w jakich okresach ujmować zobowiązania do zapłaty określonych ciężarów publicznoprawnych (danin).

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2014 roku lub później.

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie przewiduje się, aby nowa interpretacja miała wpływ na skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią 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 skorygowanego skonsolidowanego 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),
- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników* opublikowana w dniu 21 listopada 2013 roku,
- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2010-2012*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2012 roku,
- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne (Levies)* opublikowana w dniu 20 maja 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowych standardów.

11. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

11.1 Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

11.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Grupy dokonania szacunków, jako, że wiele informacji zawartych w skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2013 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

- Korekty wyceny udziałów w Spółkach zależnych w skorygowanym sprawozdaniu finansowym 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.

- Szacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- Szacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółkom postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Szacowana utrata wartości firmy Grupa corocznie testuje wartość firmy pod kątem utraty wartości. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli spółek, do których odnosi się wartość firmy, wyliczana jest metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).
- Szacowana utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów.
- Szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji.

12. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

12.1 Zasady konsolidacji

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego oraz skorygowane sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane chyba, że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

12.2 Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

12.3 Transakcje wyrażone w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2013	31.12.2012
EURO	4,1472	4,0882

12.4 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

W wartości bilansowej środka trwałego ujmuje się koszty regularnych, znaczących przeglądów, których przeprowadzenie jest niezbędne w celu zapobieżenia wystąpienia usterek oraz których wartość w poszczególnych okresach sprawozdawczych różni się istotnie. Wartość przeglądu podlega amortyzacji w okresie do następnego przeglądu lub do końca okresu użytkowania danego środka trwałego w zależności od tego, który moment wystąpi wcześniej. Ewentualna pozostała wartość bilansowa kosztów poprzedniego przeglądu jest usuwana z wartości bilansowej środka trwałego.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Budynki i budowle	10-40 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	3-7 lat
Urządzenia biurowe	5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	5 lat
Inwestycje w obcych środkach trwałych	5-40 lat

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

12.5 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia.

12.6 Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowy majątek trwały* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

12.7 Leasing i prawo wieczystego użytkowania gruntu

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty

finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane zgodnie z szacowanym okresem użytkowania środka trwałego.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Jeżeli umową leasingu objęty jest zarówno grunt, jak i budynki, jednostka odrębnie klasyfikuje każdy z tych elementów jako leasing finansowy lub operacyjny. Ustalając, czy grunt należy zaklasyfikować do leasingu operacyjnego lub finansowego, uwzględnia fakt, iż grunt ma zwykle nieograniczony ekonomiczny okres użytkowania.

12.8 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i/lub odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości.

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów wynoszący:

Oprogramowanie komputerowe

2-5 lat

Licencje i prawa

2-10 lat

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

12.9 Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

12.10 Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

12.11 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe hierarchicznie, zgodnie z trzema głównymi poziomami wyceny według wartości godziwej, odzwierciedlającymi podstawę przyjętą do wyceny każdego z instrumentów.

Hierarchia wartości godziwej kształtuje się następująco:

Poziom 1 - ceny notowań rynkowych z aktywnych rynków dla identycznych aktywów i zobowiązań (np. notowane akcje i obligacje);

Poziom 2 - ceny z aktywnych rynków, lecz inne niż ceny notowań rynkowych - ustalone bezpośrednio (poprzez porównanie z faktycznymi transakcjami) lub pośrednio (poprzez techniki wyceny bazujące na faktycznych transakcjach) - np. większość instrumentów pochodnych;

Poziom 3 - ceny nie pochodzące z aktywnych rynków.

Pozycja instrumentu finansowego w hierarchii wartości godziwej jest uzależniona od najniższej podstawy wyceny wpływającej na ustalenie jego wartości godziwej.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Aktywa finansowe Spółka klasyfikuje do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Podstawę dokonania klasyfikacji stanowi cel nabycia aktywów finansowych oraz ich charakter. Spółka określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. Początkowa wycena powiększana jest o koszty transakcji z wyjątkiem aktywów finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne ewentualnego zbycia składnika aktywów nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie aktywów finansowych. Składnik aktywów finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Grupa staje się stroną umowy (kontraktu), z której to aktywo finansowe wynika.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych (lub grupy aktywów finansowych). W przypadku instrumentów zaliczonych do dostępnych do sprzedaży, przy ustalaniu, czy nastąpiła utrata wartości, bierze się pod uwagę między innymi znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papieru wartościowego poniżej kosztu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Kategoria ta obejmuje dwie grupy aktywów: aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych zalicza się do kategorii przeznaczonych do obrotu jeżeli nabyty został w celu sprzedaży w krótkim terminie, jeżeli stanowi część portfela, który generuje krótkoterminowe zyski lub też jest instrumentem pochodnym o dodatniej wartości godziwej.

W Spółce do tej kategorii należą przede wszystkim instrumenty pochodne (Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń) oraz instrumenty dłużne lub kapitałowe, które zostały nabyte w celu ich odsprzedaży w krótkim terminie.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany,
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone w zysk/stratę netto (tj. instrument pochodny, który jest wbudowany w składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, nie jest wydzielony).

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w analogiczny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne.

Aktywa zaliczone do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe. Wyceny instrumentów pochodnych w wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się stosując notowania giełdowe, a w przypadku ich braku odpowiednie techniki wyceny, które

obejmują: wykorzystanie cen niedawno zawartych transakcji lub cen ofertowych, porównanie do podobnych instrumentów, modele wyceny opcji. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. W zależności od ich terminu wymagalności zalicza się je do aktywów trwałych (aktywa wymagalne powyżej w terminie powyżej 1 roku od dnia sprawozdawczego) lub obrotowych (aktywa wymagalne w terminie do 1 roku od dnia sprawozdawczego). Pożyczki i należności są wyceniane na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Do grupy tej Spółka zalicza głównie należności handlowe oraz depozyty bankowe i inne środki pieniężne jak również pożyczki i nabyte, nienotowane instrumenty dłużne, niezliczone do pozostałych kategorii aktywów finansowych.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe utrzymywane do upływu terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie zapadalności, co do których Spółka posiada zamiar i możliwość utrzymywania do upływu zapadalności. Spółka zalicza do tej kategorii wyłącznie notowane instrumenty dłużne o ile nie zostały uprzednio zakwalifikowane do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy lub do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to instrumenty finansowe, inne niż instrumenty pochodne, wyznaczone jako „dostępne do sprzedaży” albo niezaliczone do żadnej z pozostałych kategorii. Do aktywów dostępnych do sprzedaży Spółka zalicza głównie instrumenty dłużne nabyte w celu lokowania nadwyżek finansowych o ile instrumenty te nie zostały zakwalifikowane do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy z uwagi na zamiar krótkiego ich utrzymywania w Spółce. Ponadto Spółka kwalifikuje do tej kategorii inwestycje kapitałowe nie objęte obowiązkiem konsolidacji.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych, o ile nie istnieje zamiar zbycia inwestycji w ciągu 1 roku od dnia bilansowego lub do aktywów obrotowych – w przeciwnym wypadku. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a zyski i straty (za wyjątkiem strat z tytułu utraty wartości) ujmowane są w kapitale własnym.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. W początkowej wycenie uwzględniane są koszty transakcji z wyjątkiem zobowiązań finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne wyzbycia się składnika zobowiązań finansowych nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie tych zobowiązań. Składnik zobowiązań finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Spółka staje się stroną umowy (kontraktu), z której to zobowiązanie finansowe wynika.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Kategoria ta obejmuje dwie grupy zobowiązań: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są to zobowiązania, które: zostały zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub są częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie, i dla których można potwierdzić generowanie krótkoterminowych zysków lub też stanowią instrumenty pochodne.

W Spółce do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą przede wszystkim instrumenty pochodne (Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń) o ujemnej wartości godziwej. Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej wyceniane są

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe. Wyceny instrumentów pochodnych w wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Pozostałe zobowiązania finansowe, niezliczone do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się do zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Do kategorii tej Spółka zalicza głównie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaciągnięte kredyty i pożyczki. Zobowiązania zaliczone do tej kategorii wycenia się w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

12.12 Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmuje się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wynikowy zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat, chyba że dany instrument pochodny pełni funkcję zabezpieczenia. W takim przypadku moment wykazania zysku lub straty zależy od charakteru powiązania zabezpieczającego. Grupa definiuje określone instrumenty pochodne jako zabezpieczenia wartości godziwej wykazanych aktywów i zobowiązań lub uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia wartości godziwej), zabezpieczenia wysoce prawdopodobnych transakcji prognozowanych, zabezpieczenia od ryzyka różnic kursowych uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) lub też jako zabezpieczenia inwestycji netto w jednostki działające za granicą. Instrumenty prezentuje się jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe, jeśli okres pozostały do wymagalności instrumentu przekracza 12 miesięcy i nie przewiduje się, że zostanie on zrealizowany lub rozliczony w ciągu 12 miesięcy. Pozostałe instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa obrotowe lub zobowiązania krótkoterminowe.

Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.
- Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

12.13 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

Materiały	–	w cenie nabycia ustalonej metodą średniej ważonej
-----------	---	---

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Produkty gotowe i produkty w toku	–	koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego.
Towary	–	w cenie nabycia ustalonej metodą średniej ważonej

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu; koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (inne niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez jednostkę gospodarczą od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku, wyładunku oraz innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się opusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zapasy są wykazywane w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące wartość zapasów tworzy się w związku z utratą ich wartości, celem doprowadzenia wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do odzyskania. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne, natomiast odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest jako pozostałe przychody operacyjne. Wartość odpisu pomniejsza wartość bilansową zapasów objętych odpisem aktualizującym.

12.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Wartość należności jest aktualizowana przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że nie będzie można otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Ocena, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości należności przeprowadzana jest na bieżąco, po powzięciu informacji o wystąpieniu obiektywnego dowodu, który może determinować utratę wartości, nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

Jeżeli istnieją obiektywne dowody, że nastąpiła utrata wartości należności wykazywanych według zamortyzowanego kosztu, kwota straty z tytułu utraty wartości ustalana jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywa i wartością bieżącą przyszłych strumieni pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o efektywną stopę procentową. Prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych strumieni pieniężnych ustalone jest w oparciu o analizę danych historycznych. Prawdopodobieństwo utraty należności ustalone w wyniku szacunków opartych na analizie danych historycznych kwota odpisów może ulec zmniejszeniu w przypadku posiadania przez Zarząd wiarygodnych dokumentów, z których wynika, iż należności zostały zabezpieczone i ich zapłata jest wysoce prawdopodobna.

W szczególności dokonuje się odpisu aktualizującego w wysokości 100% w odniesieniu do należności:

- od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, do wysokości nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli masa dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości roszczenia,
- kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą których dłużnik zalega do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innymi zabezpieczeniami, jeśli ocena sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności w umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest możliwa,
- stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego w wysokości tych kwot do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- przeterminowanych lub nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wiarygodnie oszacowanej kwocie odpisu na nieściągalne należności,
- należnych odsetek za zwłokę w zapłacie.
- należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył 360 dni w wysokości. Spółka tworzy rezerwę do wysokości 50% kwoty należności, w przypadku gdy, termin wymagalności na dzień bilansowy przekroczył 180 dni.

Odpisy aktualizujące wartość należności ujmuje się w ciężar kosztów sprzedaży. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywa finansowego może być przypisany do zdarzeń występujących po momencie ujęcia odpisu. W wyniku odwrócenia odpisu wartość bilansowa aktywów finansowych nie może przekraczać wysokości zamortyzowanego kosztu, jaki zostałyby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie kosztów sprzedaży.

12.15 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

12.16 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa będzie odzyskana raczej poprzez transakcje sprzedaży niż poprzez kontynuowanie użytkowania, pod warunkiem, iż są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, z zachowaniem warunków, które są zwyczajowo stosowane przy sprzedaży tych aktywów (lub grup do zbycia) oraz ich sprzedaż jest wysoce uprawdopodobniona.

Bezpośrednio przed początkową kwalifikacją składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, dokonuje się wyceny tych aktywów, tj. ustala się ich wartość bilansową zgodnie z przepisami właściwych standardów. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne podlegają amortyzacji do dnia reklasyfikacji, a w przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia utraty wartości, zostaje przeprowadzony test na utratę wartości i w konsekwencji ujęty odpis, zgodnie z MSR 36 „*Utrata wartości aktywów*”.

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia), których wartość została ustalona w sposób jak wyżej podlegają przekwalifikowaniu na aktywa przeznaczone do sprzedaży. Na moment przekwalifikowania aktywa te wycenia się według niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Różnica z wyceny do wartości godziwej ujmowana jest w pozostałych kosztach operacyjnych. W momencie późniejszej wyceny, ewentualne odwrócenie wartości godziwej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przypadku gdy jednostka nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujmuje się w tej pozycji bilansowej, z której był uprzednio przekwalifikowany i wycenia się go w kwocie niższej z dwóch:

- wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub
- wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego nie sprzedawaniu.

12.17 Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Akcje własne oraz należne wpłaty na poczet kapitału akcyjnego pomniejszają wartość kapitału własnego Spółki.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej – kapitał ten stanowią nadwyżki osiągnięte przy emisji, pomniejszone o koszty poniesione w związku z emisją akcji.

Pozostałe kapitały stanowi kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zaliczonych do kategorii aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zyski zatrzymane stanowią: kapitał zapasowy oraz kapitały rezerwowe tworzone z zysku za kolejne lata, niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych), wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

12.18 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

12.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek, którego wypełnienie, według oczekiwań, spowoduje wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej). W przypadku zobowiązań krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania nie zaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

12.20 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych

przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

12.21 Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) i inne podatki (poza akcyzowym) oraz rabaty (dyskonta, premie, bonusy).

Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 360 dni).

Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług długoterminowych

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania.

W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

Dotacje rządowe

Spółka ujmuje dotacje rządowe w momencie zaistnienia uzasadnionej pewności, że dotacja zostanie uzyskana oraz że spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki. W celu ujęcia dotacji rządowej obydwie powyższe warunki muszą być spełnione łącznie.

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów rocznych, odpisywana do rachunku zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów.

Jeżeli dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Jeżeli dotacja jest formą rekompensaty za już poniesione koszty lub straty, lub została przyznana jednostce gospodarczej celem udzielenia jej natychmiastowego finansowego wsparcia, bez towarzyszących przyszłych kosztów, ujmuje się ją jako przychód w okresie, w którym stała się należna.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne otrzymane w formie dotacji ujmuje się w wartości godziwej.

12.22 Podatek dochodowy

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów nie podlegających opodatkowaniu i kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.
- aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:
- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

12.23 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

12.24 Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki, która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którymi może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki), której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Zgodnie z wymogami MSSF 8, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

13. PRZYCHODY I KOSZTY

13.1 Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony	
	31.12.2013	31.12.2012
	(<i>badane</i>)	(<i>badane</i>)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	21 090	25 497
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	3 231	3 158
- pozostałe przychody	44	61
	<u>24 365</u>	<u>28 716</u>
Działalność zaniechana	-	-
Razem	<u>24 365</u>	<u>28 716</u>

Całość przychodów Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku polskim, z racji prowadzonej działalności, jest rozproszona na wielu odbiorców w całym kraju. Grupa nie osiąga przychodów ze sprzedaży od jednostek powiązanych.

13.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	31.12.13 <i>(badane)</i>	31.12.12 <i>(badane)</i>
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	4 505	5 670
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	8 738	9 133
Zużycie materiałów i energii	5 915	6 889
Usługi obce	5 292	7 856
Podatki i opłaty	1 284	1 278
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	36	281
Pozostałe koszty rodzajowe	426	1 398
Razem koszty rodzajowe	26 196	32 505
 Koszty ogólnego zarządu (-)	 (1 994)	 (1 548)
 Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży	 24 202	 30 957
 Koszty świadczeń pracowniczych		
 Koszty wynagrodzeń (+)	 7 631	 7 852
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 106	1 281
Razem koszty świadczeń pracowniczych	8 738	9 133

13.3 Pozostałe przychody operacyjne

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Zysk netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	264	64
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności handlowych	-	155
Rozwiązanie pozostałych odpisów aktualizujących	-	103
Otrzymane dotacje	-	14
Rozwiązanie rezerw na urlopy	313	-
Otrzymane kary i odszkodowania	271	145
Spisanie zobowiązań przedawnionych	-	107
Rozwiązanie rezerw na koszty restrukturyzacyjne	249	-
Rozwiązanie rezerw na odsetki od kredytów	78	-
Inne	112	87

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Razem pozostałe przychody operacyjne	1 287	675
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	1 287	675
- działalność zaniechaną	-	-

13.4 Skorygowane pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Strata netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	-	11
Odpis aktualizujący wartość firmy	28 757	-
Odpis aktualizujący wartość inwestycji	16 503	-
Odpis aktualizujący wartości niematerialne	162	6 882
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	-	10 565
Odpis aktualizujący wartość nieruchomości	8 500	-
Odpis aktualizujący wartość nieruchomości inwestycyjnych	18 142	-
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-	1 082
Spisanie należności handlowych	204	3 700
Rozliczenie należności długoterminowych		5 900
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	717	9 864
Strata na wyłączeniu HW2		1 593
Strata z likwidacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	32
Inne odpisy na aktywa (wydatki EFH na inwestycje prowadzone przez spółki zależne)	2 130	1 379
Rezerwa na koszty odszkodowań	1 755	-
Rezerwa na koszty urlopów	132	-
Rezerwa na koszty spraw sądowych	244	-
Inne	106	142
Razem pozostałe koszty operacyjne	77 352	- 41 150
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	77 352	41 150
- działalność zaniechaną	-	-

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku i w trakcie roku obrotowego, Zarząd Grupy dokonał szczegółowego przeglądu poszczególnych składników aktywów Grupy, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości generowania przyszłych korzyści finansowych. W wyniku tego Zarząd zdecydował się głównie na:

- Utworzenie odpisu aktualizującego wartość inwestycji w wysokości 16 503 tysięcy złotych na związane z nieruchomościami spółek Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Talty S.A., Hotel Malbork Sp. z o.o. oraz Andros Sp. z o.o.
- Utworzenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w wysokości 8 500 tysięcy złotych na nieruchomości w spółkach: Andros Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.
- Utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości firmy w wysokości 28 757 tysięcy złotych ze spółek zależnych.
- Utworzenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 18 142 tysięcy złotych na nieruchomość inwestycyjną należącą do Yona Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

13.5 Przychody finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Przychody z tytułu odsetek od innych jednostek		
- z tytułu udzielonych pożyczek od pozostałych jednostek	-	1 061
- lokaty bankowe	1	205
- należności	-	1
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	282
Inne	28	-
Przychody finansowe ogółem	29	1 549
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	29	1 549
- działalność zaniechaną	-	-

13.6 Koszty finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Koszty z tytułu odsetek od innych jednostek		
- z tytułu kredytów	6 862	8 602
- z tytułu leasingu finansowego	162	195
- z tytułu pożyczek i obligacji	2 960	2 855
- pozostałe	932	422
Razem koszty z tytułu odsetek	10 916	12 074
Pozostałe koszty finansowe		
Utworzenie odpisu na należności odsetkowe	-	126
Strata z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych:	-	-
- straty z aktualizacji wartości udziałów i akcji	3	534
- straty z aktualizacji wartości należności	-	1 051
Strata ze zbycia akcji, udziałów i innych papierów wartościowych	-	-
Pozostałe koszty finansowe	662	404
<i>w tym dodatkowe koszty kredytów</i>	430	-
<i>w tym różnice kursowe</i>	64	-
Koszty finansowe ogółem	11 581	14 189
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	11 581	14 189
- działalność zaniechaną	-	-

13.7 Skorygowany podatek dochodowy**13.7.1 1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Rok zakończony	
	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Podatek dochodowy bieżący	-	3
Podatek dochodowy odroczone	(2 673)	(2 924)
Razem	(2 673)	(2 921)

13.7.2 Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony	
	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(89 448)	(56 904)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	(89 448)	(56 904)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2012: 19%)	(16 995)	(10 812)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 829)	22 293
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	(569)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1 952)	16 504
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	82 161	3 293
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	-	8
Pozostałe	-	-
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	(14 068)	(15 375)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	(2 673)	(2 921)
Efektywna stawka podatkowa	3%	5%

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

13.7.3 Skorygowany odroczony podatek dochodowy

31.12.2013	Stan na początek roku	Odniesione w dochód	Stan na koniec roku
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Rezerwy	2 070	(316)	1 754
Należności wątpliwe	335	(136)	199
Udziały i akcje	10	(10)	-
Inwestycje finansowe	262	(262)	-
Odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	179	462	641
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Straty podatkowe	1 418	(1 081)	337
Pozostałe	(388)	433	45
	3 886	(909)	2 977
Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:			
Rzeczowe aktywa trwałe	(12 697)	3 709	(8 988)
Leasing finansowy	(247)	(120)	(367)
Odsetki od pożyczek i obligacji	-	-	-
Inne	-	(8)	(8)
	(12 944)	3 581	(9 363)
Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników		2 673	
31.12.2012	Stan na początek roku	Odniesione w dochód	Stan na koniec roku
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Rezerwy	99	1 971	2 070
Należności wątpliwe	69	266	335
Udziały i akcje	294	(284)	10
Inwestycje finansowe	-	262	262
Odsetki od pożyczek i obligacji	55	124	179
Straty podatkowe	1 216	202	1 418
Pozostałe	-	(388)	(388)
	1 733	2 153	3 886
Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:			
Rzeczowe aktywa trwałe	(12 953)	256	(12 697)
Leasing finansowy	(137)	(110)	(247)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(622)	622	-
	(13 712)	768	(12 944)
Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników		2 921	

14. SKORYGOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(86 775)	(53 983)
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(5,92)	(0,37)

15. PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY

Skonsolidowany wynik finansowy nie podlega podziałowi.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku:

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek roku	70 927	122 245	2 615	1 399	5 230	28 297	230 713
b) zwiększenia (z tytułu)	-	1 597	26	-	100	477	2 200
- zakup			26		100	477	603
- zmiana sposobu prezentacji		1 597					1 597
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	(3 377)	(34)	(260)	(1 759)	(1 476)	(6 906)
- sprzedaż			(16)	(260)	(83)	(2 236)	(2 595)
- likwidacja			(18)		(79)		(97)
- przeniesienie na środki trwałe w budowie							-
- przeniesienie do inwestycji w nieruchomości							-
- zmiana sposobu prezentacji					(1 597)		(1 597)
- inne		(3 377)				760	(2 617)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec roku	70 927	120 465	2 607	1 139	3 571	27 298	226 007
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek roku	(69)	(21 587)	(959)	(834)	(4 640)	-	(28 089)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(23)	(1 965)	(155)	(144)	1 490	-	(797)
- roczny odpis amortyzacyjny	(23)	(3 747)	(189)	(144)	(232)	-	(4 335)
- sprzedaż środka trwałego			16		55		71
- likwidacja środka trwałego			18		70		88
- darowizna środka trwałego							-
- zmiana sposobu prezentacji		(1 597)			1 597		-
- inne		3 379					3 379
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	(92)	(23 552)	(1 114)	(978)	(3 150)	-	(28 886)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-	-	-	(10 565)	(10 565)
zwiększenie(z tytułu)	(8 500)	-	-	-	-	(16 503)	(25 003)
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku	(8 500)					(16 503)	(25 003)
zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	(8 500)	-	-	-	-	(27 068)	(35 568)
j) wartość netto środków trwałych na początek roku	-	-	-	-	-	(10 565)	(10 565)
k) wartość netto środków trwałych na koniec roku	62 335	96 913	1 493	161	421	230	161 554

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku:

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek roku	71 413	141 432	2 606	1 585	5 279	29 087	251 402
b) zwiększenia (z tytułu)	-	335	40	-	10	552	937
- zakup		335	40		10	552	937
c) zmniejszenia (z tytułu)	(486)	(19 522)	(31)	(186)	(59)	(1 342)	(21 626)
- sprzedaż			(11)	(186)	(25)	-	(222)
- likwidacja			(20)		(34)	(1)	(55)
- przeniesienie na środki trwałe w budowie						(1 341)	(1 341)
- przeniesienie do inwestycji w nieruchomości							-
- inne (wyłączenie z konsolidacji spółki w likwidacji)	(486)	(19 522)					(20 008)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec roku	70 927	122 245	2 615	1 399	5 230	28 297	230 713
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek roku	(46)	(20 157)	(760)	(727)	(4 451)	-	(26 141)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(23)	(1 430)	(199)	(107)	(189)	-	(1 948)
- roczny odpis amortyzacyjny	(23)	(3 742)	(211)	(277)	(213)		(4 466)
- sprzedaż środka trwałego			2	170	10		182
- likwidacja środka trwałego			10		14		24
- darowizna środka trwałego							-
- inne (wyłączenie z konsolidacji spółki w likwidacji)		2 312					2 312
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	(69)	(21 587)	(959)	(834)	(4 640)	-	(28 089)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)	-	-	-	-	-	(10 565)	(10 565)
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku						(10 565)	(10 565)
zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	-	-	-	-	-	(10 565)	(10 565)
j) wartość netto środków trwałych na początek roku	71 367	121 275	1 846	858	828	29 087	225 261
k) wartość netto środków trwałych na koniec roku	70 858	100 658	1 656	565	590	17 732	192 059

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31 grudnia 2013 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 6 067 tysięcy złotych (31 grudnia 2012: 6 414 tysięcy złotych). Na aktywach użytkowanych na mocy umów leasingowych oraz umów dzierżawy z opcją zakupu został ustanowiony zastaw pod zabezpieczenie związanych z nimi zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

Grunty i budynki o wartości bilansowej 159 248 tysięcy złotych (31 grudnia 2012: 175 341 tysięcy złotych) objęte są hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych, obligacji oraz zobowiązań leasingowych Grupy.

Grupa nie ma skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

Grupa nie posiada środków trwałych wykazywanych w ewidencji pozabilansowej.

Niektóre rzeczowe aktywa trwałe są zabezpieczeniem otrzymanych przez Grupę zobowiązań z tytułów, kredytów, pożyczek i obligacji. Szczegółowe dane zostały ujawnione w notach nr 25.2., 25.3., 25.4., 28.

17. SKORYGOWANE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Wartość brutto na początek roku	49 642	49 642
- odpis aktualizujący wartość nieruchomości inwestycyjnej	(18 142)	-
Wartość brutto na koniec roku	31 500	49 642

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, nieruchomości inwestycyjne składają się z budynku przy ul. Wyczółki w Warszawie, który jest wynajmowany. Nieruchomość jest zabezpieczeniem Kredytu F opisanego w notce nr 25.3.

Nieruchomość inwestycyjna posiadana przez Spółkę zależną Yona położona w Warszawie przy ul. Wyczółki 71 wyceniona została na dzień 31 grudnia 2012 roku w wartości godziwej wg operatu rzeczoznawcy majątkowego w kwocie 49 642 tys. zł. Zdaniem Zarządu wycena nie jest aktualna na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku, w związku z czym został zrobiony odpis aktualizujący wartość tej nieruchomości w wysokości 18 142 tys. zł. Jednocześnie informujemy, że nieruchomość ta jest przedmiotem umowy najmu zawartej z Spółką Candela Sp. z o.o. Umowa najmu zawiera opcję wykupu nieruchomości. Bieżąca wartość wykupu nieruchomości przez najemcę lub przez Pana Jacka Waksmundzkiego wynosi 31 500 tys. zł. Na dzień sporządzenia skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ww. podmioty nie wyraziły zainteresowania zrealizowaniem opcji zakupu.

18. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

18.1 Wartości niematerialne i prawne

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

	Wartość firmy- jednostki zależne	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	28 757	16 942	45 699
b) zwiększenia (z tytułu)	-	(3 037)	(3 037)
- zakup		1 927	1 927
- korekta BO		(4 964)	(4 964)
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- sprzedaż		-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	28 757	13 905	42 662
e) skumulowana amortyzacja na początek roku	-	(4 232)	(4 232)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	2 127	2 127
- amortyzacja (odpis roczny)	-	(170)	(170)
- korekty BO		2 297	2 297
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	-	(2 105)	(2 105)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	(6 882)	(6 882)
zwiększenie(z tytułu)	(28 757)	2 510	(26 247)
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku	(28 757)	(162)	(28 919)
- korekta BO		2 672	2 672
zmniejszenie	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	(28 757)	(4 372)	(33 129)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	28 757	5 828	34 585
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	-	7 428	7 428

Na inne wartości niematerialne i prawne składają się głównie nabyte koncesje, licencje i patenty.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku:

	Wartość firmy- jednostki zależne	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	28 757	15 922	44 679
b) zwiększenia (z tytułu)	-	1 070	1 070
- zakup		1 070	1 070
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	(50)	(50)
- sprzedaż		(50)	(50)
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	28 757	16 942	45 699
e) skumulowana amortyzacja na początek roku	-	(3 028)	(3 028)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(1 204)	(1 204)
- amortyzacja (odpis roczny)		(1 204)	(1 204)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	-	(4 232)	(4 232)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)		(6 882)	(6 882)
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku		(6 882)	(6 882)
zmniejszenie	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	-	(6 882)	(6 882)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	28 757	12 894	41 651
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	28 757	5 828	34 585

18.2 Wartość firmy

Wartość firmy powstała na nabyciu poniżej zaprezentowanych jednostek zależnych wynosiła 28 757 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2012 roku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd zdecydował o utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości firmy w wysokości 28 757 tys. zł.

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Yona Sp. z o.o.	-	16 286
HKK Sp. z o.o.	-	10 652
DLKF Sp. z o.o.	-	1 002
National Trust S.A.	-	417
Masuria Hotel Sp. z o.o.	-	315
Andros Sp. z o.o.	-	74
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	-	7
Łeba Hotel Sp. z o.o.	-	4
Razem	-	28 757

Wartość firmy jest corocznie badana pod kątem utraty wartości, zgodnie z zasadami opisanymi w nocy 12.9 niniejszego sprawozdania. W celu zbadania wartości firmy pod kątem utraty wartości w bieżącym okresie obrachunkowym Grupa dokonała przeglądu wartości ekonomicznej spółki, do której odnosi się wartość firmy, w

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

kontekście bieżącej działalności oraz zaistniałych negatywnych warunków rynkowych. Wartość ekonomiczną określono w oparciu o wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Informacja na temat polityki rachunkowości stosowanej do przeprowadzania testów na utratę wartości niefinansowych aktywów trwałych znajduje się w nocie 12.9 niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

19. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE**19.1 Saldo należności długoterminowych**

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
z tyt. dzierżawy nieruchomości w Konstancinie Jeziornej	11 036	11 036
pozostałe	-	200
Należności długoterminowe netto	11 036	11 236
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	11 036	11 236

Należności długoterminowe są denominowane w złotych Polskich i są należne od pozostałych jednostek z tytułów wymienionych powyżej.

19.2 Zmiana stanu należności długoterminowych

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Stan na początek roku	11 236	18 636
Zmniejszenia- przeniesienie na aktywa krótkoterminowe	-	(1 500)
Spisanie należności z tytułu kaucji	(200)	(5 900)
Zwiększenia z tytułu rat leasingowych		
Stan na koniec roku	(200)	(7 400)

19.3 Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 i 2012 roku nie występują odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych.

20. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Udzielone pożyczki	-	-
Nakłady inwestycyjne w jednostkach zależnych		2 069
Pozostałe	293	16
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe netto	293	2 085
Odpis aktualizujący wartość	3 509	1 379
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe brutto	3 802	3 464

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe są denominowane w Polskich złotych i nie są obciążone. Mają charakter aktywów o nieograniczonej zbywalności- nie notowane na rynku regulowanym.

20.1 Zmiana stanu pozostałych długoterminowych aktywów finansowych

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Stan na początek roku	3 464	24 872
Zwiększenia: Udzielone pożyczki	-	
Zwiększenia: Inne	277	8
Zwiększenia: nakłady inwestycyjne w spółkach zależnych	61	-
Zmniejszenia: rozliczenie pożyczki	-	(21 416)
Zmniejszenia: nakłady inwestycyjne w spółkach zależnych		
	338	(21 408)
Stan na koniec roku	3 802	3 464

- -

20.2 Odpis aktualizujący pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Stan na początek roku	1 379	-
zwiększenia	2 130	1 379
Stan na koniec roku	3 509	1 379

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

21. POZOSTAŁE ROZLICZENIA DŁUGOTERMINOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2012 <i>(badane)</i>
(a) opłaty z tytułu licencji	824	3	(141)	962
(b) długoterminowa umowa doradztwa i prawa do pośrednictwa w sprzedaży usług hotelowych	9 119		-	9 119
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów brutto	9 943	3	(141)	10 081
Odpis aktualizujący pozycję (a)	(612)	(612)	-	-
Odpis aktualizujący pozycję (b)	(9 119)	-	-	(9 119)
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów netto	212			962

Pozostałe rozliczenia długoterminowe są denominowane w Polskich złotych i nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

22. ZAPASY

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Materiały	261	314
Towary	47	299
Razem	308	613

Zarówno w roku 2012 ani w roku 2013 Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących zapasy. Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

23. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Należności od pozostałych jednostek	7 452	10 048
należności z tytułu dostaw i usług	6 514	7 138
należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	261	730
Zaliczka na poczet zakupu udziałów	-	1 500
inne należności niefinansowe	677	680
Należności brutto	7 452	10 048
Odpis aktualizujący należności	(2 722)	(2 601)
Należności ogółem (netto)	4 730	7 447

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 2012 roku, wszelkie należności były denominowane w Polskich złotych. Należności krótkoterminowe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Zmiana stanu rezerwy na należności handlowe przedstawiała się następująco:

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Stan na początek roku	2 601	1 674
zwiększenia	126	927
zmniejszenia	(5)	-
Stan na koniec roku	2 722	2 601

Wiekowanie należności podane jest w nocie 41.

23.1 Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
koszty ubezpieczeń	77	189
roczne opłaty z tytułu licencji	3	146
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym :	288	958
długoterminowa umowa doradztwa i prawa do pośrednictwa w sprzedaży usług hotelowych	149	744
Vat naliczony do rozliczenia w następnych miesiącach	125	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów brutto	368	1 293
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	(156)	(744)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów netto	212	549

23.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
środki w PLN	556	3 495
środki w EUR	23	7
środki w USD	-	1
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	579	3 503

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

24. KAPITAŁ WŁASNY**24.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. składał się z:

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w zł	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	imienne	co do głosu, w ten sposób, że na każdą akcję przypadają dwa głosy	brak	10 000	10	100 000
B	na okaziciela	brak	brak	14 650 000	10	146 500 000
Razem				14 660 000		146 600 000

24.2 Skorygowana struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	2 470 000	16,85%	2 480 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		10 154 360	69,26%	10 154 360	69,21%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	1 321 500	9,01%	1 331 500	9,08%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		11 302 860	77,10%	11 302 860	77,04%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

Zgodnie z raportem bieżącym nr 5/2014 z dnia 2 kwietnia 2014 roku, Zarząd EFH w tym dniu otrzymał zawiadomienie przekazane w trybie art. 69 ust. 1 pkt 2 oraz ust 4 ustawy o ofercie publicznej przekazane przez Jacka Waksmundzkiego. Pan Jacek Waksmundzki poinformował Spółkę o zmniejszeniu posiadanego udziału w Spółce w związku z transakcją sprzedaży 1 321 500 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przeprowadzoną dnia 31 marca 2014 roku.

Przed przeprowadzeniem transakcji Pan Jacek Waksmundzki posiadał łącznie 2 643 000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oraz 10 000 akcji uprzywilejowanych imiennych Spółki, co stanowiło łącznie 18,10% kapitału zakładowego Spółki. Ogólna liczba głosów posiadanych przez zawiadamiającego przed zmianą wynosiła łącznie 2 663 000, co stanowiło 18,15% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Po przeprowadzeniu transakcji, zgodnie z zawiadomieniem, Pan Jacek Waksmundzki posiada 1 321 500 akcji zwykłych na okaziciela oraz 10 000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co stanowi 9,01% kapitału zakładowego Spółki i 9,08% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z treścią zawiadomienia, nie istnieją podmioty zależne od zawiadamiającego, posiadające akcje Spółki.

24.3 Zmiana wartości nominalnej akcji

W dniu 20 grudnia 2012 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia EFH S.A. podjęło uchwałę nr 6 w sprawie zmiany oznaczenia akcji, połączenia (scalenia) akcji oraz zmiany Statutu spółki. Decyzja w tej sprawie spowodowana była tym, iż:

- akcje Spółki miały niską wartość nominalną;
- notowania akcji na rynku regulowanym mają zapewnić prawidłową i rzetelną ich wycenę, co przy ówczesnej wartości nominalnej akcji było utrudnione, ze względu na fakt, iż średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu, z okresu ostatnich 6 miesięcy wynosiła poniżej 50 groszy;
- obecna wycena akcji Spółki na rynku regulowanym była niekorzystna dla wszystkich akcjonariuszy Spółki,

Na mocy w/w uchwały:

1. Oznaczenia istniejących akcji Spółki zostały zmienione w następujący sposób:
 - a. akcje serii A o numerach od A-8.648.501 do A-8.748.500 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 000.001 do 100.000;
 - b. akcje serii A o numerach od A-1 do A-8.648.500 oraz od A-8.748.501 do A-16.381.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 16.281.000;
 - c. akcje serii B o numerach od B-1 do B-3.680.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 012.681.010 do 019.961.000;
 - d. akcje serii C o numerach od C-1 do C-1.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 019.961.010 do 21.461.000;
 - e. akcje serii E o numerach od E-1 do E-3.666.574 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 21.461.001 do 25.127.574;
 - f. akcje serii F o numerach od F-1 do F-45.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.127.575 do 25.172.574;
 - g. akcje serii J o numerach od J-1 do J-34.000.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.172.575 do 59.172.574;
 - h. akcje serii L o numerach od L-1 do L-30.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.172.575 do 59.202.574;
 - i. akcje serii M o numerach od M-1 do M-87.297.426 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.202.575 do 146.500.000.
2. Podwyższona została wartość nominalną każdej akcji Spółki wszystkich serii z kwoty 1,00 (jeden) złoty do kwoty 10 (dziesięć) złotych.

Połączono (scalono) akcje poprzez połączenie każdych 10 (dziesięciu) akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 1 (jeden) złoty w jedną nową akcję Spółki o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych („stosunek wymiany”). Połączenie (scalenie) akcji nastąpiło przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej ilości akcji Spółki wszystkich serii ze 146.600.000 (stu czterdziestu sześciu milionów sześciuset tysięcy) do 14.660.000 (czternastu

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

milionów sześciuset sześćdziesięciu tysięcy). Scalenie akcji przeprowadzono przy zachowaniu niezmienności wysokości kapitału zakładowego w wysokości 146.600.000 (sto czterdzieści sześć milionów sześćset tysięcy) złotych.

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:

1. W przypadku wystąpienia tzw. niedoborów scaleniowych dotyczących akcji na okaziciela, tj. sytuacji, w której w toku realizacji procesu połączenia (scalenia) akcji akcjonariusz uprawniony z akcji na okaziciela, po zastosowaniu przyjętego stosunku wymiany (10:1), nie mógłby otrzymać akcji na okaziciela o nowej wartości nominalnej (tj. 10 złotych), z uwagi na zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej (tj. 1 złoty) (tzw. resztówka scaleniowa), to scalenie akcji zostanie przeprowadzone w taki sposób, że w zamian za akcje stanowiące tzw. resztówki scaleniowe akcjonariusz będący ich posiadaczem otrzyma po jednej akcji o nowej wartości nominalnej kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przeznaczenie akcji własnych Spółki w celu pokrycia niedoborów scaleniowych.
2. W celu pokrycia niedoborów scaleniowych Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nieodpłatnie zrzeka się swoich praw akcyjnych z akcji na okaziciela w Spółce na rzecz akcjonariuszy Spółki posiadających tzw. niedobory scaleniowe dotyczące akcji na okaziciela, w zakresie jakim jest to niezbędne do umożliwienia akcjonariuszom Spółki posiadającym zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej do uzyskania akcji o nowej wartości nominalnej (czyli tzw. resztówki scaleniowe), z zastrzeżeniem, że liczba akcji przyznana wszystkim akcjonariuszom w ramach pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych kosztem Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna nie może przekroczyć liczby akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
3. Zrzeczenie się praw, o którym mowa powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym rejestracji zmian do Statutu Spółki wynikających z niniejszej uchwały oraz wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego (o którym mowa w szczegółowych zasadach działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) ze skutkiem na dzień przeprowadzenia połączenia (scalenia) akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz warunkiem rozwiązującym niedojścia procesu połączenia (scalenia) akcji do skutku.

W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w tzw. dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (dziewięć), stanie się uprawnionym do otrzymania w zamian za te akcje jednej akcji o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych, zaś uprawnienie Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna do otrzymania w zamian za posiadane przez te podmioty w dniu referencyjnym akcje Spółki o wartości nominalnej (tj. 1 złoty)

4. ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycia niedoborów scaleniowych, jednak nie więcej niż łączna liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
5. Proces połączenia (scalenia) akcji Spółki nie dojdzie do skutku w przypadku gdyby okazało się, że (i) powstaną niedobory scaleniowe dotyczące akcji imiennych lub (ii) likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych akcji na okaziciela w wyżej określony sposób nie będzie możliwa.

Postanowiono także o zmianie oznaczenia akcji Spółki po połączeniu (scaleniu) akcji w następujący sposób:

- a. dotychczasowe akcji serii A o numerach od 000.001 do 100.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000;
- b. dotychczasowe akcje serii B o numerach od 000.000.001 do 146.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 14.650.000.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

NWZ upoważniło i zobowiązało jednocześnie Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały, w tym w szczególności:

- do wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego, tj. dnia według stanu na który zostanie określona liczba akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej, które w związku z połączeniem (scaleniem) akcji, powinny zostać w ich miejsce wydane posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych;
- dokonywania wszelkich czynności związanych z rejestracją zmian do Statutu Spółki przez właściwy sąd rejestrowy,
- dokonywania wszelkich czynności związanych z niniejszą uchwałą przed Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w tym do złożenia stosownych listów księgowych oraz występowania z wnioskami o zawieszenie notowań akcji Spółki w celu przeprowadzenia procesu połączenia (scalenia) akcji;
- zwrócenia się do akcjonariuszy Spółki o dostosowanie stanu posiadania akcji Spółki w taki sposób, aby posiadana liczba akcji Spółki zapisana na ich rachunkach papierów wartościowych w tzw. dniu referencyjnym stanowiła 10 sztuk lub wielokrotność tej liczby.

Następnie Zarząd Spółki złożył stosowne dokumenty do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz zwrócił się do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z wnioskiem o zawieszenie notowań akcji Spółki od dnia 28 stycznia 2013 r. do 15 lutego 2013 r. w związku z planowanym scaleniem akcji. Wniosek ten został uwzględniony.

Jako dzień referencyjny został ustalony 6 lutego 2013 r. Na 15 lutego 2013 r. ustalono natomiast dzień wymiany, a więc dzień wymiany 146.500.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 1 złoty na 14.650.000 akcji po scaleniu o jednostkowej wartości nominalnej 10 złotych.

Łączna ilość niedoborów scaleniowych wyniosła 5259 akcji. Niedobory zostały uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Spółkę, w ten sposób, że Zarząd Spółki podjął uchwałę w której zrzekł się praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

Pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 r.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 18 kwietnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki działającej pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 14.660.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

10.000 akcji serii A oznaczonych numerami od 00.001 do 10.000 po 10 zł każda,

14.650.000 akcji serii B oznaczonych numerami od 00.000.001 do 14.650.000 po 10 zł każda.

Akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000 są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu, na każdą z tych akcji przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela.

24.4 Nabycie akcji własnych

Informacje dotyczące nabycia akcji własnych zostały zaprezentowane w pkt. 4.5 sprawozdania z działalności Zarządu GK EFH.

24.5 Kapitał zapasowy

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	61 786	61 786
Tworzony ustawowo	3 450	3 450
Inny	2 490	2 490
Razem kapitał zapasowy	67 726	67 726

24.6 Kapitał rezerwowy

	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
Z zysku z lat ubiegłych	131	131
Na zakup akcji własnych	14 453	14 453
Razem kapitał rezerwowy	14 584	14 584

25. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zobowiązania długoterminowe denominowane są w Polskich złotych (oprócz leasingu finansowego w spółce DLKF Sp. z o.o., który jest denominowany w Euro) i w całości pochodzą od pozostałych jednostek składają się z:

	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	3 364	3 450
Kredyty bankowe	86 733	91 862
Rezerwy	1 983	-
Inne	-	7
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	92 081	95 319

25.1 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		
W okresie 1 roku	283	304
W okresie od 1 do 5 lat	1 132	1 116
Powyżej 5 lat	2 882	3 121
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	4 297	4 541
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	162	195
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		
W okresie 1 roku	146	210
Razem krótkoterminowe rozliczenia z tytułu leasingu	146	210
W okresie od 1 do 5 lat	589	572
Powyżej 5 lat	1 767	2 878
Razem długoterminowe rozliczenia z tytułu leasingu	2 356	3 450
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	2 502	3 660

25.2 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2013 roku zgodnie z opisem w następnej nocie:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 364	15 253	16 617
Kredyt B	520	7 722	8 243
Kredyt C	509	11 325	11 834
Kredyt D	5 153	-	5 153
Kredyt E	2 557	28 638	31 195
Kredyt F	1 197	23 795	24 992
pożyczki	269	-	269
Razem kredyty i pożyczki	11 569	86 733	98 303

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2012 roku zgodnie z opisem w następnej nocie:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 022	16 271	17 293
Kredyt B	456	8 178	8 634
Kredyt C	450	11 775	12 225
Kredyt D	4 998	-	4 998

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Kredyt E	1 920	30 559	32 479
Kredyt F	995	25 079	26 074
Razem kredyty i pożyczki	9 841	91 862	101 703

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

25.3 Informacje dotyczące zaciągniętych kredytów

Poniżej informacje dotyczące zaciągniętych kredytów i pożyczek. Wszystkie kredyty i pożyczki były denominowane w Polskich złotych.

Podmiot finansujący / Dłużnik	Wielkość kredytu/ limitu	31.12.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania (stan na 31.12.2012)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. złotych				
KREDYT A) Bank Zachodni WBK S.A. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	20 350	16 617	17 293	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka łączna kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach spółki Hotel Król Kazimierz - cesja praw z umów dot. Spółki Hotel Król Kazimierz (HKK) oraz gwarancji wystawionych na rzecz spółki - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez HKK - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie HKK - zastaw rejestrowy i finansowy o najwyższym pierwszeństwie na udziałach HKK - zastaw na rachunkach bankowych HKK oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB do kwoty stanowiącej dwukrotną wartość kredytu - umowy wsparcia pomiędzy EFH, Hotelem i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową - poręczenie przez Hotel wszystkich zobowiązań EFH wynikających z umowy kredytowej
KREDYT B) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Łeba Hotel Sp. z o.o.	17 500	8 243	8 634	WIBOR 1M + marża	2017-10-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Łebie do kwoty 30 mln zł; - dwie hipoteki kaucyjne na nieruchomości w Tałtach należące do spółki Talty S.A., każda do wysokości 1,5 mln zł. - podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez Udziałowca - cesja praw z umów ubezpieczenia budynku; - Rezerwa Obsługi Kredytu; - zastaw rejestrowy na 100% udziałów w Spółce Łeba Hotel; - cesja wierzytelności z umów najmu budynku; - oświadczenie o poddaniu się egzekucji; - pełnomocnictwo dla Banku do regulowania zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z Umowy Kredytowej w ciężar Rachunku Bieżącego - hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Łebie do kwoty 30 mln zł; - dwie hipoteki kaucyjne na nieruchomości w Tałtach należące do spółki Talty S.A., każda do wysokości 1,5 mln zł. - podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez Udziałowca - cesja praw z umów ubezpieczenia budynku; - Rezerwa Obsługi Kredytu;
KREDYT C) PKO BP S.A. / Masuria Hotel Sp. z o.o.	13 500	11 834	12 225	Średni miesięczny WIBOR + marża	2032-11-01	- weksel in blanco poręczony przez EFH wraz z deklaracją wekslową - hipoteka zwykła w kwocie 11,5 mln zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 2,88 mln zł. na nieruchomości we Worlinach - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku hotelu - klauzula potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z rachunków bieżących prowadzonych w PKO BP - zastaw rejestrowy na udziałach spółki Masuria Hotel.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

*KREDYT D) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Talty S.A.	7 000	5 153	4 998	WIBOR 3M + marży	2013-12-31	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków kredytobiorcy w Raiffeisen Bank Polska S.A. - hipoteka zwykła w wysokości 7 mln zł. na nieruchomości położonej w m. Talty będącej własnością spółki Talty S.A. - zastaw rejestrowy na akcjach Talty S.A. ustanowiony na Europejski Fundusz Hipoteczny - depozyt środków pieniężnych zdeponowany na rachunku obsługi kredytu - gwarancja korporacyjna spłaty kredytu udzielona przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z terminem ważności nie krótszym niż 1 miesiąc od dnia ostatecznej spłaty
KREDYT E) Bank Zachodni WBK S.A. / Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	38 222	31 195	32 479	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka łączna kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 76,8 mln zł. na nieruchomościach Spółki Hotel Król Kazimierz (HKK) - cesja praw z umów dotycz. HKK oraz gwarancji wystawionych na rzecz HKK - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez HKK - zastaw rejestrowy i finansowy o najwyższym pierwszeństwie na udziałach HKK - zastaw finansowy na rachunkach bankowych HKK - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie spółki HKK - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art.97 PB do kwoty stanowiącej dwukrotną wartość kredytu - umowa wsparcia między HKK, EFH i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową - umowa rezerwy obsługi zadłużenia.
KREDYT F) Alior Bank S.A. / Yona Sp. z o.o.	26 300	24 992	26 074	WIBOR 1M + marża	2027-09-30	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków kredytobiorcy prowadzonych w Alior bank - hipoteka do wysokości 39 150 tys.zł. na przysługującym Yona Sp. z o.o. prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wyczółki 71 - przelew praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości na kwotę min. 30 000 tys.zł. - zastaw na udziałach Yona Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wiertniczej 107 - potwierdzona cesja należności z umowy najmu od Candela Sp. z o.o. - poręczenie cywilne Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. - zastaw rejestrowy na 20 065 000 sztukach akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zdeponowanych w DM IDM S.A.
Razem kredyty i pożyczki	138 872	98 034	101 703			

*W dniu 7 stycznia 2013 roku Talty S.A. zawarła aneks nr 9 do umowy kredytowej nr CRD 26999/08 z dnia 5 marca 2008 r. w którym zmieniono harmonogram spłat kredytu, tj. ustalono że kwota 500 tys. zł zostanie spłacone do 28 czerwca 2013 roku, a termin ostatecznej spłaty pozostałej części kredytu ustalono na 31 grudnia 2013 r. Postanowienia aneksu weszły w życie 31 grudnia 2012 r. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj., na dzień 15 maja 2014 roku kredyt nie został spłacony.

25.4 Informacje o pożyczkach

Pożyczkodawca / Pożyczkobiorca	Wielkość pożyczki	31.12.2013	31.12.2012	warunki oprocentowania	Termin zawarcia umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia
w tys. zł							
Candela Sp. z o.o. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	200	213	-	według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M+5,12 p.p.	2013-02-14	2013-12-31	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Pożyczkodawcę do wypełnienia w określonych umową warunkach
Inne podmioty / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	50	56	-	12% w skali roku	2013-01-14	2013-05-31	brak
Razem pożyczki		269	-				

Terminy spłaty pożyczek minęły w 2013 roku zgodnie z tabelą. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. na dzień 15 maja 2014 roku pożyczki te nie zostały spłacone.

26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe składają się z zobowiązań wobec pozostałych jednostek i są denominowane w Polskich złotych.

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		
	5 007	2 692
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	861	669
zobowiązania budżetowe z tytułu podatków, ceł i innych świadczeń		
	7 744	4 697
inne zobowiązania finansowe wobec pozostałych jednostek	470	243
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14 082	8 301

27. INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne krótkoterminowe	54	1 241
Przychody przyszłych okresów	398	240
Razem inne rozliczenia międzyokresowe	452	1 481

28. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	147	210
Kredyty bankowe	11 300	9 841
Obligacje krótkoterminowe	29 344	27 878
Pożyczki	269	-
Inne		-
Razem krótkoterminowe zobowiązania finansowe	41 061	37 929

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

28.1 Krótkoterminowe zobowiązania finansowe

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe to obligacje wyemitowane przez Emitenta denominowane w Polskich złotych:

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość emisyjna 1 szt. w tys. zł.	Wartość przydzielonych obligacji	31.12.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
*Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	9 994	10 309	WIBOR 3M + 3%	2013-12-04	- łączna hipoteka kaucyjna na nieruchomościach położonych w Skolimowie, Konstancinie Jeziorna i Piasecznie będących własnością spółki EFH-1 Sp. z o.o. - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki EFH-1 Sp. z o.o. - poręczenie udzielone przez EFH-1 Sp. z o.o. do kwoty 33 mln zł.
**Obligacje 3 letnie serii G zamienne na akcje serii I	200	10 000	2 542	2 247	12%	2012-07-14	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w m. Tałty będącą własnością spółki Tałty S.A. - hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w Malborku będącej własnością spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. -poręczenie zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii G przez spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o.
***Obligacje hipoteczne serii H	10	4 500	2 245	2 046	12%	2013-04-22	- hipoteka umowna na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty S.A.
****Obligacje hipoteczne serii EF	1	12 916	14 563	13 276	12%	2013-02-18	- hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości stanowiącej własność Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. położonej w m. Tałty - hipoteka na prawie własności nieruchomości położonej w Piasecznie, stanowiącej własność spółki Andros Sp. z o.o. - hipoteka na prawie własności nieruchomości położonej w Malborku, stanowiącej własność spółki Hotel Malbork Sp. z o.o.
Razem obligacje		43 416	29 344	27 878			

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka wykupiła obligacje serii A w kwocie 480 tys. zł. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii A w kwocie 504 tys. zł. W dniu 4 grudnia 2013 roku minął termin spłaty obligacji serii A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego sprawozdania, tj. na dzień 15 maja 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione. W dniu 18 lutego 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii EF. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii EF w kwocie 391 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego sprawozdania, tj. na dzień 13 maja 2014 roku, obligacje te nie zostały wykupione. W dniu 29 lutego 2012 roku wykupiono część obligacji serii G o wartości 8 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego sprawozdania tj., na dzień 15 maja 2014 roku pozostała część obligacji nie została wykupiona.

W dniu 22 kwietnia 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii H. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii H w kwocie 60 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego skorygowanego sprawozdania tj., na dzień 15 maja 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W dniu 20 września 2013 roku (raport bieżący 38/2013) Zarząd EFH S.A. podjął w obecności notariusza uchwałę o umorzeniu 1.000 obligacji serii I wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 25 czerwca 2009 roku o wartości nominalnej 10.000 złotych każda oraz 1.000 obligacji serii J wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 25 czerwca 2009 roku o wartości nominalnej 10.000 złotych każda. Obligacje zostały umorzone zgodnie z Ustawą o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (późniejszymi zmianami) w związku z ich wykupem.

29. SKORYGOWANE AKTYWA DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

	MLR	Andros	DLKF	Malbork	Łeba	Razem	Eliminacje	Razem po eliminacjach
Rzeczowe aktywa trwałe (Nieruchomości)	9 710	4 272	5 929	9 239	20 095	49 245		49 245
								-
Aktywa jednostek przeznaczonych do sprzedaży	15	178	1 773	868	645	3 479	(176)	3 303
Długoterminowe aktywa finansowe	-	176	-	-	-	176	(176)	-
Podatek odroczone	10	2	-	-	261	273		273
Zapasy	-	-	-	-	48	48		48
Należności	5	-	1 745	862	128	2 740		2 740
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	23		190	213		213
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	-	-	5	6	18	29		29
Razem aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 725	4 450	7 702	10 107	20 740	52 724	(176)	52 548
Zobowiązania związane z aktywami do sprzedaży								
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu leasingu		-	3 458	-	6	3 464		3 464
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	-	-		1 973	253	2 226		2 226
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	1 635	-	-	-	1 635		1 635
Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego		10	6	-	-	16		16
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		322	50	897	1 622	2 891		2 891
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	520	520		520
Długoterminowe zobowiązania finansowe	176	-	-	-	7 722	7 898	(176)	7 722
Inne zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	16	-	3	23	55	97		97
Razem zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	192	1 967	3 517	2 893	10 178	18 747	(176)	18 571

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	MLR	Andros	DLKF	Malbork	Łeba	Razem	Eliminacje	Razem po eliminacjach
Przychody	12	13	335	29	4 724	5 113		5 113
Koszty operacyjne	(27)	(24)	(298)	(55)	(4 713)	(5 117)		(5 117)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(15 941)	(4 254)	-	(3 759)	(239)	(24 193)		(24 193)
Strata ze zbycia inwestycji	(702)	-	(1 826)	(363)	-	(2 891)		(2 891)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	359	359		359
Pozostałe koszty operacyjne	-	(28)	(53)	(2 120)	(299)	(2 500)		(2 500)
Pozostałe przychody finansowe	-	6	149	-	-	155	(6)	149
Pozostałe koszty finansowe	(94)	(188)	(236)	(433)	(1 322)	(2 273)	6	(2 267)
Podatek dochodowy	(18)	(45)	27	(39)	(298)	(373)		(373)
Wynik	(16 770)	(4 520)	(1 902)	(6 740)	(1 788)	(31 720)	-	(31 720)

30. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w :

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy

Struktura organizacyjna Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. posiada znamiona struktury holdingowej, powstałej w wyniku koncentracji kapitału i wyodrębnienia spółek celowych (SPV) realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne w celu dywersyfikacji ryzyka portfolio aktywów. Emitent występuje w roli spółki matki, która ma kontrolę nad spółkami córkami oraz pełni funkcję inwestora strategicznego. Centralizacja uprawnień dotyczących alokacji kapitału i zysku na poziomie Emitenta sprawuje faktyczną władzę nad SPV. Spółka dzieli obszar swojej działalności na następujące sektory:

Tabela 1: Sektory działalności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.		
SEKTOR HOTELOWY	SEKTOR KOMERCYJNY	SEKTOR PROJEKTOWY
Król Kazimierz	DLKF	Sheraton Mazury Lakes Resort
Masuria	YONA	Apartamenty Tałty
Łeba		Hotel Malbork
Bochnia (wcześniej Willenium)		Grunt w Piasecznie
		Centrum Promocji Kadr

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, w strukturze Grupy 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, w strukturze Grupy funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY: W ramach sektora projektowego przewidziana była realizacja przedsięwzięć takich jak: budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach, a także budowa Hotelu Malbork.

Projekty te nie będą realizowane, gdyż Zarząd uznał, iż najważniejsze dla Grupy jest zaspokojenie roszczeń posiadaczy obligacji poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenia tych obligacji.

Całość przychodów EFH S.A. osiąga na rynku polskim. Zatem Grupa nie prowadzi sprawozdawczości w podziale na segmenty geograficzne, a jedynie na segmenty działalności. Struktura przychodów EFH S.A., z racji prowadzonej działalności, jest rozproszona na wielu odbiorców. Struktura dostawców także jest rozproszona na wiele podmiotów, z których żaden - tak jak w przypadku odbiorców - nie przekracza 10% przychodów ze sprzedaży Grupy.

Poniżej informacje finansowe dotyczące segmentów za lata 2013 i 2012 oraz na 31 grudnia 2013 i 2012 roku. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

Działalność, która nie mogła być przyporządkowana do któregośkolwiek z powyższych sektorów, w tym również koszty ogólnego zarządu i administracji zostały przedstawione jak pozostałe.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Rok zakończony 31.12.2013	Segment hotelowy	Segment komercyjny	Segment projektowy	Pozostałe	Aktywa dostępne do sprzedaży	Razem	Wyłączenia	Razem
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	16 382	3 239	-	8	4 736	24 365	-	24 365
Sprzedaż między segmentami	1 106	113	-	2 695	352	4 266	(4 266)	-
Przychody segmentu ogółem	17 488	3 352	-	2 703	5 088	28 631	(4 266)	24 365
Koszty								
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	(16 739)	(284)	(6)	(2 274)	(4 899)	(24 202)	-	(24 202)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(3 380)	(28)	(13)	(518)	(326)	(4 265)	4 265	-
Koszty segmentu ogółem	(20 119)	(312)	(20)	(2 792)	(5 224)	(28 467)	4 265	(24 202)
Zysk (strata) segmentu	(2 631)	3 040	(20)	(89)	(136)	164	(1)	163
Koszty nieprzypisane	(757)	-	-	(1 237)	-	(1 994)	-	(1 994)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 101)	(19 191)	(956)	(2 683)	(26 333)	(50 264)	(25 801)	(76 065)
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(4 489)	(16 152)	(976)	(4 009)	(26 469)	(52 095)	(25 802)	(77 896)
Przychodu z tytułu odsetek	0	37	-	6 298	155	6 491	(6 339)	152
Koszty z tytułu odsetek	(7 933)	(3 407)	(432)	(4 596)	(887)	(17 255)	6 339	(10 916)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(0)	(7 720)	(5 339)	(81 818)	(2 955)	(97 832)	97 045	(787)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 422)	(27 241)	(6 747)	(84 125)	(30 156)	(160 691)	71 243	(89 448)
Podatek dochodowy	(103)	3 711	(11)	(90)	(75)	3 433	(760)	2 673
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(12 525)	(23 530)	(6 758)	(84 215)	(30 231)	(157 259)	70 483	(86 775)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	85 609	51 850	36 122	173 993	52 724	400 298	(179 468)	220 830
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	85 609	51 850	36 122	173 993	52 724	400 298	(179 468)	220 830
Zobowiązania segmentu	85 197	55 408	7 562	52 470	18 748	219 384	(62 035)	157 349
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	17 029	6 402	26 492	97 014	33 976	180 913	(117 433)	63 480
Zobowiązania i kapitały ogółem	102 226	61 810	34 053	149 484	52 724	400 297	(179 468)	220 830
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5 374	55	-	(1 260)	166	4 334	-	4 334
Amortyzacja wartości niematerialnych	155	-	-	16	-	171	-	171

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Rok zakończony 31.12.2012	Segment hotelowy	Segment komercyjny	Segment projektowy	Pozostałe	Aktywa dostępne do sprzedaży	Razem	Wyłączenia	Razem
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	25 472	3 183	-	61	-	28 716	-	28 716
Sprzedaż między segmentami	5 139	-	281	5 681	-	11 101	(11 101)	-
Przychody segmentu ogółem	30 611	3 183	281	5 742	-	39 817	(11 101)	28 716
Koszty								
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	(23 182)	(124)	(651)	(7 000)	-	(30 957)	-	(30 957)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(4 031)	(908)	(170)	(810)	-	(5 919)	5 919	-
Koszty segmentu ogółem	(27 213)	(1 032)	(821)	(7 810)	-	(36 876)	5 919	(30 957)
Zysk (strata) segmentu	3 398	2 151	(540)	(2 068)	-	2 941	(5 182)	(2 241)
Koszty nieprzypisane	(453)	(19)	(38)	(1 038)	-	(1 548)	-	(1 548)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(20 947)	(2 408)	(6 964)	(11 418)	-	(41 737)	1 262	(40 475)
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(18 002)	(276)	(7 542)	(14 524)	-	(40 344)	(3 920)	(44 264)
Przychodu z tytułu odsetek	11	179	-	6 892	-	7 082	(5 815)	1 267
Koszty z tytułu odsetek	(8 725)	(4 199)	(798)	(4 167)	-	(17 889)	5 815	(12 074)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(1)	(83)	(2)	(19 291)	-	(19 377)	17 544	(1 833)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(26 717)	(4 379)	(8 342)	(31 090)	-	(70 528)	13 624	(56 904)
Podatek dochodowy	1 253	52	96	2 717	-	4 118	(1 197)	2 921
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(25 464)	(4 327)	(8 246)	(28 373)	-	(66 410)	12 427	(53 983)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	110 647	78 119	87 595	276 012	-	552 373	(245 805)	306 568
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa ogółem	110 647	78 119	87 595	276 012	-	552 373	(245 805)	306 568
Zobowiązania segmentu	107 536	59 570	12 579	53 853	-	233 538	(77 224)	156 314
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	20 403	29 503	72 948	195 981	-	318 835	(168 581)	150 254
Zobowiązania i kapitały ogółem	127 939	89 073	85 527	249 834	-	552 373	(245 805)	306 568
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 083	-	-	383	-	4 466	-	4 466
Amortyzacja wartości niematerialnych	455	-	-	749	-	1 204	-	1 204

31. DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.

Wszelkie zobowiązania warunkowe Grupy Kapitałowej są związane z korzystaniem z finansowania zewnętrznego (kredyty i obligacje) i zostały opisane w nocie 25.3 oraz 28.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania w kolumnie zabezpieczenia.

Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka oraz jej spółki zależne są stronami w około 80 postępowaniach przed sądami, organami administracji oraz organami egzekucyjnymi na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. Sprawy te można podzielić na trzy zasadnicze grupy: sprawy pracownicze, sprawy o zapłatę oraz inne.

Poniżej opis kilku postępowań, które według Spółki są najistotniejsze:

- UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty przeciwko EFH S.A.

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2012 r. UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty wniósł o zasądzenie od EFH S.A. kwoty 2.134.794,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem wykupu obligacji zamiennych serii G. 11 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego w dniu 19 listopada 2012 roku został złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie sprzeciw. W dniu 18 września 2013 roku Strony zawarły Porozumienie dotyczące obligacji serii G, zgodnie z którym EFH uznało powództwo. Z kolei UniFundusze zobowiązały się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności do dnia 28 lutego 2014 roku. W dniu 1 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający od EFH na rzecz Unifunduszy kwotę 2 134 794, 50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

- 3 sierpnia 2013 r. YONA Sp. z o.o. złożyła zawezwanie do próby ugodowej z Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” . YONA Sp. z o.o. wezwała PPPL do zawarcia ugody, zgodnie z którą PPPL zapłaci YONA Sp. z o.o. kwotę 13 910 613 zł tytułem naprawienia szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości stanowiącej własność YONA Sp. z o.o. z powodu eksploatowanego przez PPPL lotniska zlokalizowanego na nieruchomości sąsiedniej oraz konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynku na tej nieruchomości. Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 7 listopada 2013 r., podczas której nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.
- Jednocześnie Spółka jest stroną w siedmiu postępowaniach z obligatariuszami obligacji serii EF. Na mocy Porozumienia dotyczącego zasad przeprowadzenia restrukturyzacji zadłużenia spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wobec wierzycieli z obligacji serii EF z dnia 19 września 2013 r. obligatariusze zobowiązali się do niepodejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

dochodzenie zaspokojenia przysługujących im wymagalnych wierzytelności z obligacji serii EF do dnia 8 listopada 2013 r. W dwóch sprawach o łącznej wartości 226.707 zł zapadły wyroki zasądzające.

- W toku jest postępowanie egzekucyjne z wniosku EFH-1 Sp. z o.o. przeciwko Centrum Promocji Kadr SP. z o.o. Dochodzona kwota to ok. 1 200 000 złotych.
- W dniu 17 października 2013 r. Hotel Malbork Sp. z o.o. został doręczony pozew UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty. UniFundusze dochodzą od Malbork Hotel Sp. z o.o. zapłaty kwoty 2 134 794,50 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. Hotel Malbork Sp. z o.o. jest dłużnikiem rzeczowym UniFunduszy, jako, że na nieruchomości będącej własnością Hotel Malbork Sp. z o.o. została ustanowiona hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 12 000 000 na zabezpieczenie roszczeń UniFunduszy wobec EFH z obligacji serii G. Z uwagi na upływ terminu do wykupu 10 obligacji serii G przez EFH w dniu 14 lipca 2013 r., UniFundusze wskazują w pozwie, że niezbędna okazała się egzekucja z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie roszczeń z tytułu obligacji serii G, a do wszczęcia egzekucji z nieruchomości niezbędny jest tytuł wykonawczy przeciwko Hotel Malbork Sp. z o.o. jako dłużnikowi rzeczowemu. Jednakże w związku z podpisaniem porozumienia pomiędzy EFH S.A. i UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty w dniu 18 września 2013 roku UniFundusze zobowiązały się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności do dnia 28 lutego 2014 roku.
- Pozwem z dnia 17 stycznia 2014 r. powodowie OPERA SFIO oraz NOVO FIO wnieśli o wydanie nakazu zapłaty przeciwko Spółce kwoty 5.024.098 zł. Ww. roszczenie związane jest z upływem terminu wykupu Obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę. Powodowie występują jako obligatariusze zapadłych obligacji serii A posiadający 8.000 obligacji. W dniu 16 kwietnia 2014 r. wniesiono odpowiedź na pozew. Powodowie wezwali do wzięcia udziału w postępowaniu spółkę EFH-1 sp. z o.o. z uwagi na fakt iż na nieruchomościach tej spółki zostały ustanowione hipoteki tytułem zabezpieczenia wierzytelności z ww. obligacji. Termin pierwszej rozprawy wyznaczony został na dzień 20 maja br.

Postępowania spółek z Grupy Kapitałowej EFH S.A. o dużej wartości przedmiotu sporu:

- Postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa przez poprzedniego Prezesa Zarządu spółek zależnych.

W dniu 28 września 2012 r. zostało złożone zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Prezesa Zarządu spółek zależnych EFH S.A. pod firmami EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. – poprzez nabywanie w imieniu w/w spółek akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. po cenach rażąco przewyższających wartość rynkową tychże akcji, a następnie odsprzedaż części akcji EFH S.A. po cenach rynkowych, tj. prawie trzykrotnie niższych niż cena zakupu przedmiotowych akcji przez spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. oraz poprzez zrzeczenie się roszczeń co do części wierzytelności przysługujących EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. od Aidan The One Ltd., czym nie dopełnił on ciążących na nim, jako na Prezesie Zarządu pokrzywdzonych spółek obowiązków dbania o interesy tychże spółek przy wykonywaniu swoich obowiązków oraz nadużył swoich uprawnień, czym wyrządził spółkom EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. szkodę majątkową w wielkich rozmiarach w łącznej kwocie przewyższającej 15.000.000 złotych. Spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. uzyskały status pokrzywdzonych.

Postanowieniem z 31 grudnia 2012 r. Prokurator Rejonowy Warszawa Mokotów w Warszawie wszczął śledztwo w w/w sprawie. Postępowanie przygotowawcze jest w toku.

32. DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

33. KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada środków trwałych wytworzonych na własne potrzeby.

34. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

W 2013 roku Grupa nie poniosła istotnych, a w 2014 nie planuje istotnych nakładów inwestycyjnych.

35. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółki Grupy nie posiadają udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

36. INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.

Przeciętna liczba zatrudnionych w latach:

	Rok zakończony	
	31.12.2013	31.12.2012
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	53	47
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	92	142
Uczniowie	14	18
Osoby wykonujące pracę nakładczą	-	-
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	18	9
Razem	177	216

37. INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Łączna wartość wynagrodzeń nagród i korzyści dla Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Zarząd	1 291	543
Rada Nadzorcza	222	102

38. NIEKONSOLIDOWANE SPÓŁKI

W niniejszym skorygowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w oparciu o MSR 8 pkt 8, który zezwala na odstępianie od zasad zawartych w MSSF w sytuacji, gdy skutek odstępiania od ich zastosowania nie jest istotny, nie objęto konsolidacją jednostki zależnej o nazwie Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. Suma bilansowa tej jednostki zależnej wynosiła 3 tys. zł.

39. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 31 stycznia 2013 roku (raport bieżący nr 2/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że strony uzgodniły przesunięcie terminu podpisania przez spółkę zależną EFH-1 Sp. z o.o. ostatecznej umowy z CEFARM Nieruchomości opisanej w tym raporcie do dnia 31 marca 2013 roku. Zmiana terminu związana jest z przedłużającym się procesem technicznego audytu budynków na działkach w Konstancinie-Jeziornie, które są przedmiotem umowy.

W dniu 25 lutego 2014 roku podpisany został Aneks nr 7 do Umowy kredytowej nr CRD 23502/06 z dnia 12 stycznia 2007 r. pomiędzy Łeba Hotel Sp. z o.o. i Raiffeisen Bank. Zakres zmian obejmuje dodatkowe zabezpieczenia: poręczenie wg prawa cywilnego, wystawione przez EFH S.A. oraz zmianę harmonogramu spłat kredytu.

W dniu 27 lutego 2014 r. podpisany został Aneks nr 4 do Umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 14 listopada 2007 r. pomiędzy EFH S.A. i BZ WBK S.A. Zakres zmian obejmuje dodatkowe zabezpieczenie: hipoteka na nieruchomości w Tałtach, stanowiącej własność spółki Tałty S.A. oraz zmianę harmonogramu spłat w 2014 r. oraz raty balonowej.

W dniu 27 lutego 2014 roku podpisany został Aneks nr 8 do Umowy kredytu refinansowego z dnia 14 listopada 2007 r. pomiędzy Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. i BZ WBK S.A. Zakres zmian obejmuje dodatkowe zabezpieczenie: hipoteka na nieruchomości w Tałtach, stanowiącej własność spółki Tałty S.A. oraz zmianę harmonogramu spłat w 2014 r. oraz raty balonowej.

W związku z podpisaniem porozumienia pomiędzy EFH S.A. i UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty w dniu 18 września 2013 roku UniFundusze zobowiązały się do niepodejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności z tytułu obligacji serii G do dnia 28 lutego 2014 roku. Jednakże do dnia publikacji tj. do dnia 15 maja 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione.

W dniu 19 marca 2014 roku (raport bieżący nr 3/2014 z dnia 19 marca 2014 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 19 marca 2014 roku powziął wiadomość o złożeniu w dniu 30 stycznia 2014 roku przez Tarinvest Sp. z o.o. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki oraz o wydaniu przez ten sąd w związku z tym wnioskiem w dniu 17 marca na posiedzeniu niejawnym postanowienia o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego. Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. (raport bieżący 40/2013 z dnia 7 listopada 2013 roku) oraz innymi działaniami mającymi na celu zaspokojenie roszczeń obligatariuszy, wniosek jest bezzasadny. Zarząd podejmie wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

W dniu 1 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 4/2014 z dnia 1 kwietnia 2014 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 1 kwietnia 2014 roku powziął wiadomość o podjęciu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych w dniu 31 marca 2014 roku postanowienia o umorzeniu postępowania w sprawie o ogłoszenie upadłości Spółki. Sąd umorzył postępowanie stosownie do treści art. 355 Par. 1 k.p.c. w związku z wycofaniem wniosku o ogłoszenie upadłości przez Tarinvest Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W dniu 2 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 5/2014 z dnia 1 kwietnia 2014 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 2 kwietnia 2014 roku otrzymał zawiadomienie przekazane w trybie art. 69 ust. 1 pkt 2 oraz ust 4 ustawy o ofercie publicznej przekazane przez Jacka Waksmundzkiego. Pan Jacek Waksmundzki poinformował Spółkę o zmniejszeniu posiadanego udziału w Spółce w związku z transakcją sprzedaży 1 321 500 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przeprowadzoną dnia 31 marca 2014 roku.

Przed przeprowadzeniem transakcji Pan Jacek Waksmundzki posiadał łącznie 2 643 000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oraz 10 000 akcji uprzywilejowanych imiennych Spółki, co stanowiło łącznie 18,10% kapitału zakładowego Spółki. Ogólna liczba głosów posiadanych przez zawiadamiającego przed zmianą wynosiła łącznie 2 663 000, co stanowiło 18,15% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Po przeprowadzeniu transakcji, zgodnie z zawiadomieniem, Pan Jacek Waksmundzki posiada 1 321 500 akcji zwykłych na okaziciela oraz 10 000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co stanowi 9,01% kapitału zakładowego Spółki i 9,08% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z treścią zawiadomienia, nie istnieją podmioty zależne od zawiadamiającego, posiadające akcje Spółki.

Pozwem z dnia 17 stycznia 2014 r. powodowie OPERA SFIO oraz NOVO FIO wnieśli o wydanie nakazu zapłaty przeciwko Spółce kwoty 5.024.098 zł. Ww. roszczenie związane jest z upływem terminu wykupu Obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę. Powodowie występują jako obligatariusze zapadłych obligacji serii A posiadający 8.000 obligacji. W dniu 16 kwietnia 2014 r. wniesiono odpowiedź na pozew. Powodowie wezwali do wzięcia udziału w postępowaniu spółkę EFH-1 sp. z o.o. z uwagi na fakt iż na nieruchomościach tej spółki zostały ustanowione hipoteki tytułem zabezpieczenia wierzytelności z ww. obligacji. Termin pierwszej rozprawy wyznaczony został na dzień 20 maja br.

W dniu 3 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 6/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 3 kwietnia 2014 roku nastąpiły zmiany w organach Spółki. Rezygnację złożył Prezes Zarządu Spółki Leszek Celuch. Rezygnacja została złożona z efektem na dzień 3 kwietnia 2014 roku. Jako powód Pan Leszek Celuch podał zmiany właścicielskie w Spółce. W dniu 3 kwietnia 2014 roku rezygnację złożył Wiceprezes Zarządu Spółki Michał Tober. Rezygnacja została złożona z efektem na dzień 3 kwietnia 2014 roku. Jako powód Pan Michał Tober podał zmiany właścicielskie w Spółce. W związku z rezygnacją Zarządu Spółki Rada Nadzorcza powołała w dniu 3 kwietnia 2014 roku nowy Zarząd Spółki w składzie: Jan Karaszewski – Prezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 3 kwietnia 2014 roku; Sławomir Karaszewski – Wiceprezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 3 kwietnia 2014 roku.

W dniu 3 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 7/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 3 kwietnia 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru biegłego rewidenta dla Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w postaci spółki pod firmą Talar sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Nowogrodzkiej 56a. Talar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 539. Spółka dotychczas nie korzystała z usług wybranego audytora. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowych Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi. Rada Nadzorcza Spółki upoważniła Zarząd Spółki do podpisania umowy z wybranym przez siebie audytorem na okres jednego roku, która obejmie przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Spółki za pierwszą połowę 2014 roku oraz badanie sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2014.

W dniu 3 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 8/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 3 kwietnia 2014 roku podjął uchwałę o udzieleniu Prokury Panu Leszkowi Celuchowi, dotychczasowemu Prezesowi Zarządu Spółki. Prokura ma charakter łączny, prokurent może reprezentować Spółkę tylko współdziałając łącznie z członkiem Zarządu.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 10/2014 z dnia 18 kwietnia 2014 roku, zostało ogłoszone Zwołanie NWZA Spółki na dzień 15 maja 2014 roku na godzinę 9:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki które odbędzie się w Warszawie przy ulicy Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa, z poniżej wskazanym szczegółowym porządkiem obrad.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Porządek obrad Zgromadzenia: 1. Otwarcie obrad Zgromadzenia. 2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. 3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. 4. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od wyboru komisji skrutacyjnej. 5. Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia. 6. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej Spółki. 7. Podjęcie uchwały w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki wybieranych na nową kadencję. 8. Podjęcie uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej Spółki na okres nowej kadencji. 9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i uchwalenia kapitału docelowego oraz upoważnienia do dokonywania emisji akcji w ramach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru. 10. Zamknięcie Zgromadzenia.

Pełna treść ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia umieszczona jest w załączniku do niniejszego raportu. Dokumentacja związana ze Zgromadzeniem dostępna jest na stronie internetowej Spółki www.efh.com.pl w zakładce dla inwestorów/Walne Zgromadzenia/2014.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 11/2014 z dnia 22 kwietnia 2014 roku, zostało ogłoszone Zwołanie WZA Spółki na dzień 19 maja 2014 roku na godzinę 9:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w Warszawie przy ulicy Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa, z poniżej wskazanym szczegółowym porządkiem obrad.

Porządek obrad Zgromadzenia: 1. Otwarcie obrad Zgromadzenia. 2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. 3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. 4. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od wyboru komisji skrutacyjnej. 5. Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia. 6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i uchwalenia kapitału docelowego oraz upoważnienia do dokonywania emisji akcji w ramach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru. 7. Zamknięcie Zgromadzenia.

Pełna treść ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia umieszczona jest w załączniku do niniejszego raportu. Dokumentacja związana ze Zgromadzeniem dostępna jest na stronie internetowej Spółki www.efh.com.pl w zakładce dla inwestorów/Walne Zgromadzenia/2014.

W dniu 1 maja 2014 roku (raport bieżący nr 13/2014 z dnia 1 maja 2014 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 30 kwietnia 2014 roku zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży wszystkich udziałów w spółce zależnej Łeba Hotel sp. z o.o. z siedzibą w Łebie spółce OM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Spółkę na rzecz OM sp. z o.o. 100% udziałów (18.360 udziałów) w spółce Łeba Hotel sp. z o.o. Cenę sprzedaży strony umowy ustaliły w kwocie 1000,00 złotych. W ocenie Zarządu Spółki, cena sprzedaży uzasadniona jest wysokością ciężących na spółce Łeba Hotel sp. z o.o. zobowiązań, w szczególności zobowiązań publicznoprawnych, które na dzień 28.04.2014 r. wraz z odsetkami oszacowane zostały w kwocie 1.052.156,35 zł oraz zobowiązania wynikające z umowy kredytu zaciągniętego przez spółkę Łeba Hotel sp. z o.o. w banku Raiffeisen Bank S.A., które wg stanu na dzień 28.04.2014 r. wynosi 8.303.166,56 zł. Strony ustaliły iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2014 r. Umowa została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi: - zwolnienie Spółki z wszelkich poręczeń i gwarancji udzielonych spółce Łeba Hotel sp. z o.o. oraz zwolnienie z zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomości spółki zależnej od Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. - Tałty S.A. z tytułu umowy kredytowej spółki Łeba Hotel Sp. z o.o., - uzyskanie pisemnej zgody Raiffeisen Bank S.A. na dokonanie transakcji zbycia udziałów oraz wykreślenie zastawu na tych udziałach ustanowionego na rzecz Raiffeisen Bank S.A. Nabywca zgodnie z Umową może zbyć prawa i obowiązki wynikające z Umowy bez zgody Spółki na podmiot trzeci będący spółką przez niego utworzoną, w której posiadać będzie większość udziałów/akcji w kapitale zakładowym tej spółki.

Zgodnie z komunikatem z dnia 12 maja 2014 roku (raport bieżący nr 14/2014) Pan Jan Karaszewski, Prezes Zarządu Spółki złożył rezygnację z pełnionej funkcji ze skutkiem na dzień 12 maja 2014 roku. Pan Jan Karaszewski jako przyczynę rezygnacji podał względy osobiste.

Zgodnie z raportem bieżącym z dnia 15 maja 2014 roku (raport bieżący nr 15/2014) odbyło się NWZA Spółki, podczas którego zostały podjęte uchwały w sprawie odwołania z dniem 15 maja 2014 roku dotychczasowego składu Rady Nadzorczej, ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej w liczbie 5 osób oraz powołania z dniem 16 maja 2014 roku na okres nowej, wspólnej trzyletniej kadencji członków Rady Nadzorczej w osobach: Jan Karaszewski, Stanisław Dulęba, Tomasz Gutowski, Przemysław Marczak, Izabela Karaszewska. W porządku obrad ww. Zgromadzenia przewidziane zostało podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie

upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Jednak z uwagi na brak quorum, o którym mowa w przepisie art. 445 par.1 odstąpiono od podjęcia uchwały.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w dniu 15 maja 2014 roku w raportach bieżących nr 15/2014 oraz 17/2014.

40. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

W dniu 25 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie § 16 pkt 10 Statutu postanowiła z dniem 25 czerwca 2013 r. jako biegłego rewidenta, uprawnionego do: przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej EFH za I półrocze 2013 roku oraz badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej EFH za 2013 rok wybrać spółkę pod firmą BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka zawarła z BDO (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2013 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2013 roku.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku w podziale na rodzaje usług:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	2013	2012
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	117	201
b) inne usługi poświadczające,	-	43
c) usługi doradztwa podatkowego,	-	-
d) pozostałe usługi.	15	-
Razem	132	244

41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne Spółki Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są również udzielone pożyczki.

Grupa jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako niewywiązanie się wierzycieli ze swoich zobowiązań, co tym samym spowoduje poniesienie strat przez Grupę.

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W przypadku pożyczek do spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring standingu finansowego i kontrolę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 17 550 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności oraz innych aktywów finansowych. W ocenie Zarządu Spółki Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Rok zakończony 31.12.2013		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	6 514	318	-	-	
Pozostałe należności finansowe	11 036	-	11 036	-	
		Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości			
	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	483	27	12	290	5 384
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	

Rok zakończony 31.12.2012		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	7 138	538	-	-	
Pozostałe należności finansowe	11 036		11 036		
		Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości			
	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	602	76	60	542	5 320
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby Grupa zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań. Szczegóły dotyczące zarządzania ryzykiem płynności w 2012 i 2013 roku podane są w nocie 8 niniejszego sprawozdania.

Rok zakończony 31.12.2013			Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	Zobowiązania przeterminowane	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	958	911	47	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	98 303	6 526	378	774	1 296	2 596	86 733
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 855	29 344	13	25	36	73	3 364
Razem	132 116	36 781	438	799	1 332	2 669	90 097

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	5 119	5 084	11 631	5 627	59 272
Pozostałe zobowiązania finansowe	155	147	144	151	2 767
Razem	5 274	5 231	11 775	5 778	62 039

Okres zakończony 31.12.2012			Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	Zobowiązania przeterminowane	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 691	1 866	714	6		105	-
Kredyty i pożyczki	101 703	-	361	736	1 783	6 961	91 862
Pozostałe zobowiązania finansowe	31 545	2 246	462	13 160	2 207	10 013	3 457
Razem	135 939	4 112	1 537	13 902	3 990	16 974	95 319

Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	4 939	5 005	5 088	11 551	65 279	91 862
Pozostałe zobowiązania finansowe	137	153	148	142	2 877	3 457
Razem	5 076	5 158	5 236	11 693	68 156	95 319

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2013 roku, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku ze zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Zwiększenie/zmniejszenie o	Wpływ na wynik
--	-----------------------------------	-----------------------

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	punkty procentowe	finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	98 034 tys. zł	-
PLN	+1 %	+ 980 tys. zł
PLN	-1 %	- 980 tys. zł

Ryzyko walutowe

Grupa nie posiada istotnych aktywów i zobowiązań w walutach obcych, nie dokonuje też transakcji w walutach obcych.

Spółka nie jest zaangażowana w opcje walutowe, instrumenty pochodne ani żadne umowy o charakterze zabezpieczającym lub spekulacyjnym.

42. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Grupa zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak, aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym interesariuszom.

Zgodnie z praktyką rynkową Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	131 158	133 248
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 082	8 301
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(579)	(3 503)
Zadłużenie netto	144 662	138 046
Kapitał własny	63 479	150 254
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	-	-
Kapitał razem	63 479	150 254
Kapitał i zadłużenie netto	208 141	288 300

Wskaźnik kapitału własnego	30,5%	52,1%
Wskaźnik kredyty	65,9%	47,9%

43. INSTRUMENTY FINANSOWE

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to należności handlowe i pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

43.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	<i>Kategoria</i>	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	<i>zgodnie z MSR 39</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	-	2 075	-	2 075
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	293	10	293	10
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	-	1	-	1
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	15 766	18 683	15 766	24 869
Krótkoterminowe papiery wartościowe	DDS	-	-	-	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	579	3 503	579	15
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	98 034	101 703	98 034	101 703
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	3 364	3 450	3 364	3 450
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	147	210	147	210
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	14 082	8 301	14 082	8 301
Obligacje	PZFwgZK	29 344	27 878	29 344	27 878

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

PiN – Pożyczki i należności,

GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny
Skorygowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

<i>Kategoria</i>	<i>Wartość bilansowa</i>		<i>Wartość godziwa</i>	
<i>zgodnie z MSR 39</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

43.2 Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

.....

Sławomir Karaszewski

Wiceprezes Zarządu

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

.....

Edyta Soból

/W imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 15 maja 2014 roku