

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**EUROPEJSKI
FUNDUSZ
HIPOTECZNY
Spółka Akcyjna**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku**

Warszawa, 23 marca 2015 r.

Spis treści

1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.	5
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU	6
3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU	7
4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU	8
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU	10
6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	11
7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA S SPRAWOZDANIA EFH S.A.	15
8.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	156
8.2 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	16
9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	16
9.1 PROFESJONALNY OSĄD	16
9.2 NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW	17
10. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
10.1 TRANSAKcje WYRAŻONE W WALUTACH OBCYCH	17
10.2 UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	18
10.3 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	18
10.4 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	19
10.5 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	19
10.6 LEASING I PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	20
10.7 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	20
10.8 WARTOŚĆ FIRMY	21
10.9 ODZYSKIWALNA WARTOŚĆ AKTYWÓW DŁUGOTERMINOWYCH	21
10.10 INSTRUMENTY FINANSOWE	22
10.11 ZAPASY	24
10.12 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	25
10.13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	26
10.14 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	26
10.15 KAPITAŁ WŁASNY	27
10.16 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE	27
10.17 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	27
10.18 REZERWY	27
10.19 PRZYCHODY	28
10.20 PODATEK DOCHODOWY	29
10.21 ZYSK NETTO NA AKCJĘ	30
11. PRZYCHODY I KOSZTY	30

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

11.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	30
11.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	31
11.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	31
11.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	32
11.5	PRZYCHODY FINANSOWE	32
11.6	KOSZTY FINANSOWE	33
11.7	PODATEK DOCHODOWY	33
11.7.1	<i>Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat</i>	<i>33</i>
11.7.2	<i>Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto</i>	<i>34</i>
11.7.3	<i>Odroczony podatek dochodowy</i>	<i>34</i>
12.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	35
13.	PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY	36
14.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	37
15.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	39
15.1	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	39
16.	POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	40
16.1	ZMIANA STANU NA POZOSTAŁYCH DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	41
16.2	UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH	42
17.	POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	43
18.	ZAPASY	43
19.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	44
19.1	POZOSTAŁE ROZLICZENIA KRÓTKOTERMINOWE	45
19.2	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	45
20.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	45
21.	KAPITAŁ WŁASNY	46
21.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	46
21.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	46
21.3	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI	47
21.4	NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	48
21.5	KAPITAŁ ZAPASOWY	49
21.6	KAPITAŁ REZERWOWY	49
22.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	49
22.1	INFORMACJE O KREDYTACH	50
22.2	INFORMACJE O POŻYCZKACH	51
22.3	INFORMACJE O OBLIGACJACH	52
22.4	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	53
23.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	53
24.	PODMIOTY POWIĄZANE	54
25.	DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.	55
26.	DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI	56

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

27.	KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY	56
28.	PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	56
29.	INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....	56
30.	INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.....	57
31.	INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	57
32.	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	57
33.	WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA	60
34.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	61
34.1	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	61
35.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	64
36.	INSTRUMENTY FINANSOWE	65
36.1	KLASYFIKACJA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	65
36.2	ZABEZPIECZENIA	67

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2014 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2014 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	217	2 845	52	676
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(1 129)	(3 821)	(270)	(907)
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(120 574)	(136 936)	(28 810)	(32 519)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(122 893)	(137 162)	(29 364)	(32 572)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(56)	(78 113)	(13)	(18 550)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37	1 772	9	421
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(2 580)	-	(613)
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,1852	4,2110
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	14 660 000	14 660 000	14 660 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(8,38)	(9,36)	(2,00)	(2,22)
	Stan na 31 grudnia 2014 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2014 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2013 tys. EUR
Aktywa razem	348	117 157	82	28 250
Zobowiązania razem	60 809	54 726	14 267	13 196
Zobowiązania długoterminowe	2 350	17 212	551	4 150
Zobowiązania krótkoterminowe	58 459	37 514	13 715	9 046
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	(60 462)	62 430	(14 185)	15 053
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	34 395	35 349
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,2623	4,1472

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

Nota	Rok zakończony	
	31.12.14 (badane)	31.12.13 (badane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	217	2 845
Koszt własny sprzedaży	(660)	(2 830)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	(443)	15
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(345)	(1 237)
Pozostałe przychody operacyjne	106	181
Pozostałe koszty operacyjne	(448)	(2 781)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej	(1 129)	(3 821)
Przychody finansowe	6 308	7 313
Pozostałe koszty finansowe	(125 753)	(140 428)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej	(119 445)	(133 114)
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem	(120 574)	(136 935)
Podatek dochodowy	(2 320)	(226)
Razem podatek dochodowy	(2 320)	(226)
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej	(122 893)	(137 162)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk / (Strata) netto	(122 893)	(137 162)

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU

		stan na dzień 31.12.2014	stan na dzień 31.12.2013
AKTYWA	Nota	(badane)	(badane)
Aktywa trwałe		11	104 712
Rzeczowe aktywa trwałe		11	398
Pozostałe wartości niematerialne		-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	102 399
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	1 915
Pozostałe aktywa		-	-
Aktywa obrotowe		336	12 445
Zapasy		-	170
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		153	366
Pozostałe aktywa finansowe		-	11 836
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe		184	53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			19
SUMA AKTYWÓW	-	347	117 156
PASYWA			
Kapitał własny		(60 462)	62 430
Kapitał zakładowy		146 600	146 600
Udziały (akcje) własne		(2 256)	(2 256)
Kapitał zapasowy		65 236	65 236
Kapitał rezerwowy		14 585	14 584
Niepodzielony wynik finansowy		(284 627)	(161 734)
Zobowiązania długoterminowe		2 350	17 212
Zobowiązania długoterminowe		167	15 433
Rezerwa na podatek odroczonego		2 183	1 779
Zobowiązania krótkoterminowe		58 459	37 514
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		7 288	6 523
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		51 171	30 991
Zobowiązania razem		60 809	54 726
SUMA PASYWÓW		347	117 156

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

	Rok zakończony	
	31.12.2014 (badane)	31.12.2013 (badane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	(122 893)	(137 162)
II. Korekty razem	122 837	137 919
Amortyzacja	21	118
Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 071	(3 336)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	114 396	80 206
Zmiana stanu rezerw	313	(720)
Zmiana stanu zapasów	170	(170)
Zmiana stanu należności	238	5 828
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	843	4 541
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 785	1 226
Inne korekty		50 226
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	(56)	758
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	37	2 694
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	37	698
Z aktywów finansowych, w tym:	-	1 996
a) w jednostkach powiązanych	-	1 993
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 780
- odsetki	-	213
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	3
zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	3
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
II. Wydatki	-	922
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	26
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	190
Na aktywa finansowe, w tym:	-	706
a) w jednostkach powiązanych	-	706
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	706
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	37	1 772
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

I. Wpływy	-	450
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Kredyty i pożyczki	-	450
II. Wydatki	-	3 030
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	-	939
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	480
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	13
Odsetki	-	1 598
inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(2 580)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(19)	(50)
E. Środki pieniężne na początek okresu	19	69
F. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	(0)	19
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

**5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Stan na 01.01.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(24 572)	199 592
Podział zysku						-
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(137 162)	(137 162)
Stan na 31.12.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(161 734)	62 430
Stan na 01.01.2014	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(161 734)	62 430
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(122 893)	(122 893)
Stan na 31.12.2014	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(284 627)	(60 462)

6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („Spółka”, „Emitent”, „EFH S.A.”) jest wpisany 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 spółki jest nieoznaczony. W 2014 roku Spółka w związku z restrukturyzacją prowadziła działalność w sektorze usługowym, wynajem pomieszczeń biurowych oraz usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Zgodnie ze statutem Spółki, przedmiotem działalności jest:

1. Uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługowa (PKD 01).
2. Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45).
3. Działalność związana z oprogramowaniem, związana z doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana (PKD 62).
4. Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z).
5. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z).
6. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z).
7. Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z).
8. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68).
9. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z).
10. Działalność firm centralnych firm centralnych (Head Office); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70).
11. Reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73).
12. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z).
13. Wynajem i dzierżawa (PKD 77).
14. Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników (PKD 78.30.Z).
15. Działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane (PKD 79).
16. Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca potwierdzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Informacje na temat akcjonariatu znajdują się w nocie 21.2 niniejszego sprawozdania.

Jak informowano w raporcie bieżącym z dnia 19 marca 2014 (raport bieżący nr 3/2014 z 19 marca 2014 roku) w dniu 30 stycznia 2014 roku Tarinvest sp. z o.o. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki oraz o wydaniu przez ten sąd w związku z tym wnioskiem w dniu 17 marca 2014 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 był bezzasadny. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

Zgodnie z komunikatem z dnia 1 kwietnia 2014 roku (raport bieżący nr 4/2014 z dnia 1 kwietnia 2014 roku) Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

naprawczych w dniu 31 marca 2014 roku postanowił umorzyć postępowanie 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.

Zgodnie z raportem z dnia 20 czerwca 2014 roku (raport bieżący nr 26/2014 z dnia 20 czerwca 2014 roku) w tym samym dniu do Spółki wpłynął odpis wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki z dnia 13 maja 2014 r. złożony przez Pana Tomasza Kapłanowskiego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydziale Gospodarczym ds. Upadłościowych i Naprawczych. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

Jednocześnie, zgodnie z raportem z dnia 23 czerwca 2014 roku (raport bieżący nr 27/2014 z dnia 23 czerwca 2014 roku) BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki w dniu 18 czerwca 2014 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydziale Gospodarczym ds. Upadłościowych i Naprawczych. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

Zgodnie z raportem z dnia 15 lipca 2014 roku (raport bieżący nr 36/2014 z dnia 15 lipca 2014 roku) Pani Eleni Wróbel złożyła wniosek w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej oraz wydanie przez ten Sąd w związku z tym wnioskiem w dniu 10 lipca 2014 r. na posiedzeniu niejawnym postanowienia o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

Zgodnie z raportem z dnia 15 lipca 2014 roku (raport bieżący nr 37/2014 z dnia 15 lipca 2014 roku) w dniu 14 lipca 2014 roku do Spółki wpłynął odpis wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki, złożony przez Pana Romana Błaszczuka w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych.

Jak informowano w raporcie bieżącym z dnia 31 lipca 2014 (raport bieżący nr 39/2014 z 31 lipca 2014 roku) w dniu 30 lipca 2014 Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydziału Gospodarczego ds. Upadłościowych i Naprawczych. Zarząd Spółki podjął wszelkie możliwe starania niezbędne w zakresie pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowego wniosku oraz zawarcia układu z wierzycielami Spółki.

Zgodnie z raportem z dnia 25 września 2014 roku (raport bieżący nr 45/2014 z dnia 25 września 2014 roku) w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydziałem ds. Upadłościowych i Naprawczych, w dniu 25 września 2014 roku odbyła się rozprawa w sprawie z wniosku Tomasza Kapłanowskiego (raport bieżący nr 26/2014), Eleni Wróbel (raport bieżący nr 36/2014), Romana Błaszczuka (raport bieżący nr 37/2014) oraz BDO sp. z o.o. (raport bieżący nr 27/2014) o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej oraz z wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości układowej (raport bieżący nr 39/2014). W związku z wycofaniem wszystkich ww. wniosków o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej, jak również w związku z wycofaniem wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości układowej, Sąd umorzył w dniu 25 września 2014 roku postępowanie we wszystkich ww. sprawach.

Zgodnie z komunikatem z dnia 29 października 2014 roku (raport bieżący nr 58/2014 z dnia 29 października 2014 roku) Pan Antonii Pietruszka w dniu 16 października 2014 roku złożył wniosek o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydziale Gospodarczym ds. Upadłościowych i Naprawczych. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

Dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie otrzymała z Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie X Wydziału Gospodarczego żadnego postanowienia w rzeczonyj sprawie.

Dnia 27 lutego 2015 roku (raport bieżący nr 5/2015 z dnia 27 lutego 2015 roku) został ustanowiony nadzorca sądowy.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

W skład **Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku** i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. **na dzień 23 marca 2015** wchodził:

- | | | |
|-----------|----------------------------|---------------------------|
| 1) | Paweł Paluchowski | Prezes Zarządu |
| 2) | Radosław Stęplewski | Wiceprezes Zarządu |

W 2014 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 6/2014 z dnia 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 dniu 16 maja 2014 roku odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady Nadzorczej, na którym zmieniona została funkcja Pana Sławomira Karaszewskiego jako Prezesa Zarządu.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 48/2014 z dnia 7 października 2014 roku, rezygnację złożył Pan Sławomir Karaszewski - Prezes Zarządu Spółki. Rezygnacja została złożona ze skutkiem na dzień 7 października 2014 roku. Jako przyczynę rezygnacji Pan Sławomir Karaszewski podał zmiany w strukturze własnościowej Spółki.

W związku z rezygnacją Zarządu Spółki Rada Nadzorcza powołała nowy Zarząd Spółki w składzie: Paweł Paluchowski - Prezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 7 października 2014 roku;

Radosław Stęplewski - Wiceprezes Zarządu na trzyletnią wspólną kadencję rozpoczynającą się w dniu 7 października 2014 roku.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodził:

- Jan Karaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej**
- Izabela Weronika Karaszewska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej**
- Michał Tymczyszyn - Członek Rady Nadzorczej**
- Przemysław Marczał - Członek Rady Nadzorczej**
- Tomasz Gutowski - Sekretarz Rady Nadzorczej**

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 23 marca 2015 roku wchodził:

- Mateusz Radosław Kaczmarek - Przewodniczący Rady Nadzorczej**
- Maciej Węgiński - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**
- Rafał Zenon Reczek - Członek Rady Nadzorczej**
- Anna Jakubowicz - Członek Rady Nadzorczej**
- Michał Hieronim Bartczak - Sekretarz Rady Nadzorczej**

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 6/2014 z dnia 3 kwietnia 2014 roku, rezygnację złożyli w dniu 3 kwietnia 2014:

Aleksander Nauman	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Bogutyn	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Barbara Stupnicka	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Markiewicz	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Ratajczak	Członek Rady Nadzorczej
Piotr Korwin-Małaszyński	Sekretarz Rady Nadzorczej

Zgodnie z raportem bieżącym z dnia 15 maja 2014 roku (17/2014) w dniu 15 maja 2014 odbyło się NWZA Spółki, na którym odwołano następujących członków Rady Nadzorczej Spółki:

Aleksander Nauman
Jan Bogutyn
Barbara Stupnicka
Waldemar Markiewicz
Przemysław Ratajczak
Piotr Korwin-Małaszyński

Walne Zgromadzenie nie podało przyczyn odwołania wyżej wymienionych członków Rady Nadzorczej Spółki.

Jednocześnie NWZA Spółki w dniu 15 maja 2014 roku podjęło uchwały powołujące 5 członków Rady Nadzorczej Spółki z dniem 16 maja 2014 roku. Zgodnie z ich treścią (raport bieżący 15/2014 z 15 maja 2014) w skład Rady Nadzorczej Spółki powołano:

Tomasza Gutowskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Stanisława Dulębę na Członka Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Przemysława Marcza na Członka Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Izabelę Weronikę Karaszewską na Członka Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję

Jana Karaszewskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Zgodnie z raportem bieżącym z dnia 16 maja 2014 (raport bieżący 20/2014 z 16 maja 2014) w dniu 16 maja 2014 odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki w składzie wybrany przez NWZA w dniu 15 maja 2014 roku. Na posiedzeniu Rada Nadzorcza Spółki działając zgodnie ze statutem Spółki powierzyła funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki Panu Janowi Karaszewskiemu (sprostowano imię w raporcie bieżącym nr 20/2014 z dnia 19 maja 2014 roku), funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki Pani Izabeli Karaszewskiej a funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki Panu Tomaszowi Gutowskiemu.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 34/2014 z dnia 11 lipca 2014 roku, rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w dniu 10 lipca 2014 roku złożył Pan Stanisław Dulęba. Jako przyczynę rezygnacji podane zostały względy osobiste.

Zgodnie z raportem bieżącym z dnia 22 sierpnia 2014 roku do Rady Nadzorczej Spółki powołano Pana Michała Tymczyszyna. Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej podyktowane było potrzebą uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w związku ze złożoną w dniu 10 lipca 2014 rezygnacją z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej przez Pana Stanisława Dulębę (raport bieżący nr 34/2014 z dnia 11 lipca 2014).

Zgodnie z komunikatem z dnia 15 października 2014 roku (raport bieżący nr 57/2014) w dniu 14 października 2014 do spółki wpłynęły oświadczenia w sprawie rezygnacji wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej w osobach:

- Pana Jana Karaszewskiego,
- Pani Izabeli Karaszewskiej,

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- Pana Tomasza Gutowskiego,

- Pana Michała Tymczyszyna

- Pana Przemysława Marcza,

z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki. Zgodnie z treścią oświadczeń wszystkie ww. rezygnacje odniosą skutek w dniu najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółki, nie później jednak niż w dniu 14 stycznia 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostką zależną od Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. pozostaje Spółka działająca pod firmą HW 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w stosunku do której na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie V Wydziału Gospodarczego z dnia 21 grudnia 2012 roku toczy się postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku dłużnika.

Zarząd nad majątkiem Spółki HW-2 Sp. z o.o. w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym sprawuje syndyk masy upadłości. Wobec tego, że Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie posiada kontroli nad HW 2 Sp. z o. o. w upadłości, nie jest zatem sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 marca 2015 roku.

8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.

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

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

Zarząd EFH S.A. oświadcza, że sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w ograniczonym zakresie, chociaż istnieją poważne zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki z uwagi na nie spłacone dotąd zobowiązania z tytułu obligacji serii A, EF, G i H.

Zarząd Spółki w celu wyeliminowania potencjalnego ryzyka dla możliwości kontynuowania przez Spółkę działalności w roku 2015 r. podjął następujące działania:

Zarząd podejmuje działania w zakresie pozyskania inwestora finansowego przy wsparciu, którego będzie możliwe przeprowadzenie procesu restrukturyzacji zadłużenia, a docelowo zakończenie tego procesu całkowitym oddłużeniem. Na dzień publikacji niniejszego raportu tj. na dzień 23 marca 2014 żadne rozpoczęte rozmowy nie weszły w fazę, która pozwoliłaby podpisać list intencyjny.

Równolegle Zarząd prowadzi rozmowy z wierzycielami Spółki dotyczące redukcji zadłużenia. Jednym z ważnych elementów tych rozmów są negocjacje z Quasar sp. z o.o., która przejęła na mocy dotychczasowych udziałów w spółkach zależnych EFH SA. Z uwagi na poręczenia kredytów EFH SA majątkiem znajdującym się w ww. spółkach bardzo ważną sprawą jest zawarcie porozumienia pomiędzy Quasar a bankami. Ma to wpływ na ostateczną kwotę zobowiązań Spółki.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że z uwagi na sytuację finansową Spółki, wczesny etap restrukturyzacji oraz złożone wnioski o upadłość przez wierzycieli Spółki istnieje ryzyko upadłości. Jednakże Zarząd uważa za zasadne kontynuować proces restrukturyzacji odpowiadając na upadłość likwidacyjną wnioskiem o upadłość układową. W ocenie Zarządu istotnym elementem mającym wpływ na wydłużenie czasu trwania procesu restrukturyzacyjnego mającego na celu oddłużenie Spółki mają działania wierzycieli idące w kierunku składania wniosków o upadłość.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skumulowane straty z roku bieżącego i lat poprzednich wykazane w 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 roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność, jak również uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 roku nr 33, poz. 259) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 roku, nr 209, poz. 1743 z późniejszymi zmianami).

Zarząd Spółki nie stwierdza istotnych różnic między Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE a Ustawą o Rachunkowości, które w istotny sposób wpływałyby na prezentację sprawozdania finansowego, informacji czy kwot w nim zawartych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W 2014 roku nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

8.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

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

9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

9.1 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.

9.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w 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 2014 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

- Korekty wyceny udziałów w Spółce zależnej 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 EFH S.A. postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając 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 EFH S.A. 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 Spółka 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.

10. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

10.1 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.

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.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2014	31.12.2013
EURO	4,2623	4,1472

10.2 Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są według ceny nabycia po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Przeprowadzenie testu na utratę wartości wymaga oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania, w celu obliczenia bieżącej wartości przepływów. Wartość odzyskiwalna udziałów i akcji w jednostkach zależnych odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do udziałów i akcji w jednostkach zależnych jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną udziałów i akcji. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej udziałów i akcji. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową udziałów i akcji do wysokości ich wartości odzyskiwalnej.

10.3 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

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

10.4 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.

10.5 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 - Spółkę 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.

10.6 Leasing i prawo wieczystego użytkowania gruntu

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki 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 trwale 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.

10.7 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

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

10.8 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.

10.9 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

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

10.10 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.

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.

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

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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 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.

10.11 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
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.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

10.12 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,

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

- 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 ujemnie się w ciężar kosztów sprzedaży. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujemnie 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 zostałby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujemnie się w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie kosztów sprzedaży.

10.13 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 rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.14 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale (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 trwale 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 trwale (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 ujemnie się w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przypadku gdy jednostka nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujemnie 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.

10.15 Kapitał własny

Kapitały własne ujmują 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 ujmują 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 stanowią 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.

10.16 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.

10.17 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.

10.18 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.

10.19 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 obydwa 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.

10.20 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.

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

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

10.21 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.

11. PRZYCHODY I KOSZTY**11.1 Przychody ze sprzedaży**

	Rok zakończony	
	31.12.2014	31.12.2013
	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa		-
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	129	241
- usługi zarządzania i doradcze	2	2 427
- pozostałe przychody, księgowe	86	177
Razem	217	2 845

Całość przychodów Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku Polskim, w Polskich złotych.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony	
	31.12.14 (badane)	31.12.13 (badane)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	21	118
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	445	2 049
Zużycie materiałów i energii	35	101
Usługi obce	434	1 676
Podatki i opłaty	59	65
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	8	50
Pozostałe koszty rodzajowe	3	6
Razem koszty rodzajowe	1 005	4 066
Koszty ogólnego zarządu (-)	(345)	(1 237)
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	660	2 830
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń (+)	405	1 872
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	40	177
Razem koszty świadczeń pracowniczych	445	2 049

11.3 Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2014 (badane)	31.12.2013 (badane)
Zysk netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	51	150
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności handlowych	-	-
Rozwiązanie pozostałych odpisów aktualizujących	-	-
Otrzymane dotacje	-	-
Inne	56	31
Razem pozostałe przychody operacyjne	106	181
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	106	181
- działalność zaniechaną	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.4 Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2014 <i>(badane)</i>	31.12.2013 <i>(badane)</i>
Rozliczenie należności długoterminowych		-
Odpis aktualizujący wartości niematerialne	-	162
Spisanie należności	-	205
Odpis aktualizujący wartość pozostałych aktywów finansowych dł.	-	2 130
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	360	-
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	22	6
Strata z likwidacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		-
Koszty toczących się postępowań sądowych	6	139
Inne	59	139
Razem pozostałe koszty operacyjne	448	2 781
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	448	2 781
- działalność zaniechaną	-	-

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku i w trakcie roku obrotowego, Zarząd EFH S.A. dokonał szczegółowego przeglądu poszczególnych składników aktywów Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości generowania przyszłych korzyści finansowych. W wyniku tego Zarząd zdecydował się na kilka odpisów aktualizujących wartość poszczególnych składników majątku, zgodnie z powyższym zestawieniem.

11.5 Przychody finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2014 <i>(badane)</i>	31.12.2013 <i>(badane)</i>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji od podmiotów zależnych	-	6 298
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek	6 202	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	1 011
Pozostałe przychody finansowe od pozostałych jednostek	106	4
Razem	6 308	7 313

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.6 Koszty finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2014 <i>(badane)</i>	31.12.2013 <i>(badane)</i>
Koszty z tytułu odsetek (od innych jednostek)		
- z tytułu kredytów	1 406	1 302
- z tytułu obligacji	3 530	2 940
- z tytułu leasingu finansowego	1	3
- pozostałe	127	240
Strata z wyceny pozostałych aktywów finansowych:	45 225	
-aktualizacja wartości udziałów spółki zależnej HW-2		-
- aktualizacja wartości należności spółki zależnej HW-2		-
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	36 433	16 771
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach przeznaczonych do sprzedaży	-	68 420
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach	13 108	50 747
Odpisy aktualizujące wartość obligacji	93	
Strata ze zbycia akcji, udziałów i innych papierów wartościowych	25 540	-
Pozostałe koszty finansowe od innych jednostek	290	4
Koszty finansowe ogółem	125 753	140 428
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	125 753	140 428
- działalność zaniechaną	-	-

11.7 Podatek dochodowy**11.7.1 1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony	
	31.12.2014	31.12.2013
Rachunek zysków i strat		
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(2 320)	226
Razem	(2 320)	226

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.7.2 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 Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(120 574)	(58 065)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	(120 574)	(58 065)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2014: 19%)	(22 909)	(11 032)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(4 660)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	
Podatkowe ulgi inwestycyjne	-	
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 116	412
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 738	63 502
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(11 491)	
Pozostałe		
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	(12 211)	1 189
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(2 320)	226
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-
Efektywna stawka podatkowa	2%	0%

11.7.3 Odroczonego podatek dochodowy**Odroczony podatek dochodowy**

31.12.2014	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Wartości niematerialne i prawne	831	(831)	-
Rezerwy	191	(191)	-
Należności wątpliwe	298	(298)	-
Udziały i akcje	-	-	-
Inwestycje finansowe	-	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	550	(550)	-
Straty podatkowe	45	(45)	-
	1 915	(1 915)	-
Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:			
Udziały i akcje	(617)	617	-
Odsetki od pożyczek i obligacji	(1 005)	(1 179)	(2 184)
Leasing finansowy	(157)	157	-
	(1 779)	(405)	(2 184)
Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników			(2 320)
31.12.2013	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Wartości niematerialne i prawne	800	31	831
Rezerwy	72	119	191
Należności wątpliwe	305	(7)	298
Udziały i akcje	396	(396)	-
Inwestycje finansowe	262	(262)	-
Odsetki od pożyczek i obligacji	141	409	550
Straty podatkowe	1 062	-1 017	45
	3 038	(1 123)	1 915
Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:			
Udziały i akcje	(617)	-	(617)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(2 059)	1 054	(1 005)
Leasing finansowy	-	(157)	(157)
	(2 676)	897	(1 779)
Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników			(226)

12. 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).

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(122 893)	(137 162)
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	14 660 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(8,38)	(9,36)

13. PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku kapitałem.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku:

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	64	323	283	518	880	2 068
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	(6)	(323)	(283)	(515)	-	(1 127)
- sprzedaż	-	(6)	(247)	(283)	(370)	-	(906)
- likwidacja	-	-	(76)	-	(145)	-	(221)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	58	-	-	3	880	941
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(41)	(303)	(123)	(514)	-	(980)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(6)	303	123	511	-	930
- roczny odpis amortyzacyjny	-	(7)	(4)	(8)	(2)	-	(21)
- sprzedaż środka trwałego	-	1	231	131	368	-	731
- likwidacja środka trwałego	-	-	75	-	145	-	220
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(47)	-	-	(3)	-	(50)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)	-	-	-	-	-	(880)	(880)
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego	-	-	-	-	-	(880)	(880)
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	(880)	(880)
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	23	20	160	4	190	397
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	11	-	-	-	-	11

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	64	353	890	597	690	2 594
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	5	-	-	190	195
- zakup			5			190	195
- przyjęcie z inwestycji							-
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego							-
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej							-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(35)	(607)	(79)	-	(721)
- sprzedaż			(16)	(607)			(623)
- likwidacja			(19)		(79)		(98)
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej							-
- przeniesienie do inwestycji w nieruchomości							-
- inne							-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	64	323	283	518	880	2 068
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(34)	(323)	(474)	(574)	-	(1 405)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(7)	21	351	60	-	425
- roczny odpis amortyzacyjny	-	(7)	(8)	(78)	(10)	-	(103)
- sprzedaż środka trwałego			12	429			441
- likwidacja środka trwałego			17		70		87
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(41)	(302)	(123)	(514)	-	(980)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)	-	-	-	-	-	(690)	(690)
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego						(690)	(690)
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	(690)	(690)
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	30	30	416	23	-	499
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	23	20	160	4	190	397

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2014 i 2013 roku Spółka nie posiadała istotnych rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

Spółka nie posiada środków trwałych wykazywanych w ewidencji pozabilansowej.

Rzeczowe aktywa trwałe nie są zabezpieczeniem otrzymanych przez Spółkę zobowiązań z tytułów, kredytów, pożyczek i obligacji.

15. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE**15.1 Wartości niematerialne i prawne**

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2014 roku:

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp..	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	5 859	50	5 909
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- zakup	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	(178)	(50)	(228)
- sprzedaż	(178)	(50)	(228)
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	5 680	-	5 680
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(1 487)	(50)	(1 537)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	178	50	228
- amortyzacja (odpis roczny)	-	-	-
- sprzedaż	178	50	228
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(1 309)	-	(1 309)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	(4 372)	-	(4 372)
- zwiększenie	-	-	-
- utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	-	-	-
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	(4 372)	-	(4 372)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	-	-	-
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp.	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	5 859	34	5 893
b) zwiększenia (z tytułu)	-	16	16
- zakup	-	16	16
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	5 859	50	5 909
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(1 487)	(34)	(1 521)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(16)	(16)
- amortyzacja (odpis roczny)	-	(16)	(16)
- sprzedaż	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(1 487)	(50)	(1 537)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	(4 210)	-	(4 210)
- zwiększenie	(162)	-	(162)
- utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	(162)		(162)
- zmniejszenie	-	-	-
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy			-
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi			-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	(4 372)	-	(4 372)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	162	-	162
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	-

16. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Długoterminowe		
Udziały w spółkach zależnych	-	58 707
Pożyczki udzielone	-	28 363
Obligacje spółek	-	15 329
Wydatki poniesione na spółki	-	-
Pozostałe	-	-
Razem	0	102 399

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

16.1 Zmiana stanu na pozostałych długoterminowych aktywów finansowych

	Udziały w spółkach zależnych	Pożyczki udzielone	Obligacje spółek	Wydatki poniesione na spółki	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	106 743	45 012	15 329	3 509	57	170 650
Udzielone pożyczki						-
Naliczone odsetki		3 905				3 905
Sprzedaż jednostki zależnej	(106 209)					(106 209)
Zakup spółek zależnych	-					-
Dopłaty do spółek zależnych	-					-
Zakup obligacji od spółek zależnych			-			-
Splata obligacji do spółek zależnych			-			-
Zmiana z aktywów długoterminowych na krótkoterminowe	-		(15 329)			(15 329)
Splaty		-	-			-
Inne				-		-
Stan na koniec okresu	534	48 917	-	3 509	57	53 017
<u>Odpis aktualizujący wartość</u>						
Stan na początek okresu	(48 037)	(16 649)	-	(3 509)	(57)	(68 252)
Utworzenie odpisu	(50 776)	(32 268)		-	-	(83 044)
Inne	98 279					98 279
Stan na koniec okresu	(534)	(48 917)	-	(3 509)	(57)	(53 017)
<u>Wartość Bilansowa razem:</u>						
Stan na początek okresu	58 707	28 363	15 329	-	-	102 399
Stan na koniec okresu	-	-	-	-	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

16.2 Udziały w spółkach zależnych

Spółka EFH S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku jedną spółkę zależną. W stosunku do Spółki HW-2 Sp. z o.o. prowadzone jest postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku dłużnika, wobec czego Spółka EFH S.A. nie sprawuje kontroli nad wskazanym podmiotem.

Lp.	nazwa jednostki	przedmiot wykonywanej działalności	data objęcia kontroli	wartość udziałów akcji według ceny nabycia	wartość nakładów poniesionych na podwyższenia kapitału podstawowego	wartość dopłat do kapitału zapasowego	wartość dopłat do kapitału rezerwowego	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	HW-2 Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Spółka posiadająca Hotel Millenium w Bochni dzierzawiony przez spółkę Hotel Millenium	20.06.2006	50	10	74	400	(534)	-	100	100
Razem				50	10	74	400	(534)		100	100

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

17. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Pozostałe aktywa trwałe		-
<u>Zmiana stanu pozostałych aktywów trwałych</u>		
Stan na początek okresu (kaucje)	-	200
Rozliczenie należności długoterminowych		-
Zmniejszenie na aktywa krótkoterminowe		-
Stan na koniec okresu	-	200
<u>Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość</u>	-	
Stan na początek okresu	-	-
Zmiana	-	(200)
Stan na koniec okresu	-	(200)
<u>Wartość bilansowa Pozostałych aktywów trwałych</u>		
Stan na początek okresu	-	200
Stan na koniec okresu	-	-

Pozostałe aktywa długoterminowe są denominowane w Polskich złotych i nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

18. ZAPASY

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Materialy	-	-
Według ceny nabycia	-	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
Razem	-	-

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Towary	-	170
Według ceny nabycia	2 670	2 670
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(2 670)	(2 500)
Razem	-	170

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	2 500	2 500
Utworzony odpis w wartości sprzedanych towarów i materiałów	170	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	2 670	2 500

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

19. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	31.12.2014	31.12.2013
	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
Należności od jednostek powiązanych	23	330
należności z tytułu dostaw i usług od jednostek zależnych	23	262
inne należności niefinansowe od jednostek zależnych	-	68
Należności od pozostałych jednostek	215	489
należności z tytułu dostaw i usług	47	369
należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	7	3
inne należności niefinansowe	161	117
Należności brutto	237	819
Odpis aktualizujący należności	(84)	(453)
Należności ogółem (netto)	153	366
<u>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</u>		
	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek roku	453	634
zwiększenia z tytułu dostaw i usług	-	6
rozwiązanie rezerw z tytułu dostaw i usług	(368)	(8)
zmniejszenia odpisów od należności z tytułu dostaw i usług spisanych w koszty	-	(44)
zmniejszenia odpisów od należności pozostałych spisanych w koszty	-	(135)
Stan na koniec roku	84	453

Na dzień 31 grudnia 2014 roku i 2013 roku, wszelkie należności były denominowane w Polskich złotych. Należności krótkoterminowe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Wiekowanie należności znajduje się w nocie 34.1.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

19.1 Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2014	31.12.2013
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	184	53
koszty ubezpieczeń	1	9
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	182	44
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe ogółem (netto)	184	53

19.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	31.12.2014	31.12.2013
środki w PLN	0	19
środki w EUR	0	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	19

20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2014	31.12.2013
Krótkoterminowe		
Udziały w spółkach zależnych	-	11 016
Obligacje	-	820
Odsetki od pożyczek	-	0
Razem	0	11 836

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

21. KAPITAŁ WŁASNY**21.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień 31 grudnia 2014 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

21.2 Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
2.	Inni akcjonariusze		12 624 360	86,11%	12 634 360	86,12%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 23 marca 2015

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
2.	Inni akcjonariusze		12 624 360	86,11%	12 634 360	86,12%
	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.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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 raportem bieżącym nr 24/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku, Zarząd EFH otrzymał zawiadomienie przekazane w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1 oraz art. 69 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ofercie publicznej przez Pana 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 przeprowadzonej w dniu 11 czerwca 2014 roku. Przed przeprowadzeniem transakcji Pan Jacek Waksmundzki posiadał łącznie 1.541.500 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oraz 10.000 akcji uprzywilejowanych imiennych Spółki, co stanowiło łącznie 10,58% kapitału zakładowego Spółki. Ogólna liczba głosów posiadanych przez zawiadamiającego przed zmianą wynosiła łącznie 1.561.500, co stanowiło 10,64% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po przeprowadzeniu transakcji, zgodnie z zawiadomieniem, Pan Jacek Waksmundzki posiada 220.000 akcji zwykłych na okaziciela oraz 10.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co stanowi 1,57% kapitału zakładowego Spółki i 1,64% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z raportem bieżącym nr 25/2014 z dnia 18 czerwca 2014 roku, Zarząd EFH otrzymał zawiadomienie przekazane w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1 oraz art. 69 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ofercie publicznej przez spółkę pod firmą PPFZ sp. z o.o. siedzibą w Warszawie. Zawiadomienie dotyczy zwiększenia posiadanego udziału w Spółce w związku z transakcją nabycia 81.313 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przeprowadzoną w dniu 17 czerwca 2014 roku. Przed przeprowadzeniem transakcji spółka PPFZ sp. z o.o. posiadała łącznie 660.750 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowiło łącznie 4,50% kapitału zakładowego Spółki. Ogólna liczba głosów posiadanych przez zawiadamiającego przed zmianą wynosiła łącznie 660.750, co stanowiło 4,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po przeprowadzeniu transakcji, zgodnie z zawiadomieniem, spółka PPFZ sp. z o.o. posiada 742.063 akcji zwykłych na okaziciela, co stanowi 5,06% kapitału zakładowego Spółki i 5,06% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z raportem bieżącym nr 52/2014 z dnia 9 października 2014 roku Zarząd EFH otrzymał zawiadomienie od spółki PPFZ Sp. z o.o. w sprawie zmniejszenia udziału w liczbie głosów ogółem poniżej progu 5% , w wyniku zbycia 742.063 akcji zwykłych na okaziciela.

Zgodnie z raportem bieżącym nr 53/2014 z dnia 9 października 2014 roku, Zarząd EFH otrzymał zawiadomienie przekazane w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1 oraz art. 69 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ofercie publicznej przez Panią Anetę Maciaszek. Pani Aneta Maciaszek poinformowała Spółkę o nabyciu w dniu 7 października 2014 roku na rynku regulowanym 742.063 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 5,06 % kapitału zakładowego Spółki.

Następnie w dniu 3 listopada 2014 roku (raport bieżący nr 59/2014 z dnia 3 listopada 2014 roku Zarząd EFH otrzymał informacje od Pani Anety Maciaszek w trybie przepisu art. art. 69 ust. 1 pkt 2 oraz ust 4 ustawy o ofercie publicznej, o zmniejszeniu na skutek sprzedaży na rynku regulowanym stanu posiadania akcji zwykłych na okaziciela Spółki do 726.500 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 4,96 % kapitału zakładowego Spółki i 4,95 % na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy

21.3 Zmiana wartości nominalnej akcji

W roku 2014 nie zmieniano wartości nominalnej akcji.

Na dzień 31 grudnia 2014 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.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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.

21.4 Nabycie akcji własnych

Informacje dotyczące nabycia akcji własnych zostały zaprezentowane w pkt. 5.5 sprawozdania z działalności Zarządu Spółki EFH.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

21.5 Kapitał zapasowy

	31.12.2014	31.12.2013
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	61 786	61 786
	3 450	3 450
Tworzony ustawowo		
Razem kapitał zapasowy	65 236	65 236

21.6 Kapitał rezerwowy

	31.12.2014	31.12.2013
Z zysku z lat ubiegłych	131	131
Na zakup akcji własnych	14 453	14 453
Razem kapitał rezerwowy	14 584	14 584

22. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**Długoterminowe zobowiązania finansowe**

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		30
Kredyty bankowe		15 253
Zobowiązania wobec jednostek zależnych		120
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych	137	
Inne rezerwy na zobowiązania	30	30
Razem długoterminowe zobowiązania finansowe	167	15 433

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		14
Kredyty bankowe	17 996	1 364
Obligacje krótkoterminowe	32 875	29 344
Pożyczki	300	269
Inne		
Razem krótkoterminowe zobowiązania finansowe	51 171 -	30 991

Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe są denominowane w Polskich złotych i stanowią zobowiązanie wobec pozostałych jednostek.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
 Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
 (wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

22.1 Informacje o kredytach

Podmiot finansujący / Dłużnik	Wielkość kredytu/ limitu	31.12.2014 31.12.2013		Warunki oprocentowani a (stan na 30.09.2013)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. złotych				
KREDYT A) Bank Zachodni WBK S.A. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	20 350	17 996	16 617	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
Razem kredyty i pożyczki	20 350	17 996	16 617			

22.2 Informacje o pożyczkach

Pożyczkodawca / Pożyczkobiorca	Wielkość pożyczki	31.12.2014	31.12.2013	warunki oprocentowania (stan na 31.03.2013)	Termin zawarcia umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia
w tys. zł							
Candela Sp. z o.o. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	200	239	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	61	56	12% w skali roku	2013-01-14	2013-05-31	brak
Razem pożyczki		300	269				

Terminy spłaty pożyczek minęły w 2013 roku zgodnie z tabelą. Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 23 marca 2015 roku pożyczki te nie zostały spłacone.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

22.3 Informacje o obligacjach

Obligacje denominowane są w Polskich złotych. Obligacje 10-letnie serii A są notowane na Catalyst. Natomiast pozostałe nie są notowane.

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość emisyjna 1 szt. w tys. zł.	Wartość przydzielonych obligacji	31.12.2014	31.12.2013	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	11 280	9 994	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	2 819	2 542	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 prze spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o.
Obligacje hipoteczne serii H	10	4 500	2 513	2 245	12%	2013-04-22	- hipoteka umowna na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty SA
Obligacje hipoteczne serii EF	1	12 916	16 263	14 563	12%	2013-02-18	- hipoteka umowna na prawe 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	32 875	29 344			

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku Spółka nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.. Na przestrzeni 2014 roku Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. nie dokonywał spłaty odsetek, ani wykupu obligacji, których termin wykupu upłynął w 2013 roku.

22.4 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31.12.2014 (badane)	31.12.2013 (badane)
W okresie 1 roku		13
W okresie od 1 do 5 lat		23
Powyżej 5 lat		-
Razem		36

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

W okresie 1 roku	16
W okresie od 1 do 5 lat	28
Powyżej 5 lat	-
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	44

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są denominowane w Polskich złotych.

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek zależnych	-	4 116
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	218
inne zobowiązania finansowe (zakup udziałów i obligacji Androsa)	-	2 874
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)	-	1 024
inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych	7 288	2 407
zobowiązania z tytułu dostaw i usług i rezerwy na zobowiązania	1 339	1 039
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	1 254	1 014
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	497	282
inne zobowiązania niefinansowe	4 199	71
Pozostałe	-	-
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 288	6 523

24. PODMIOTY POWIĄZANE

Poniżej zestawienie sald i obrotów z podmiotami powiązanymi (jednostki zależne) na dzień i w latach obrotowych zakończonych 31 grudnia 2014 i 2013 roku.

	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Należności długoterminowe od jednostek powiązanych netto	-	43 692
z tytułu dostaw i usług		
z tytułu dywidend		
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	4	45 008
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)	-	-
z tytułu objętych obligacji		15 329
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu pożyczek	(4)	(16 645)
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto	-	1 127
z tytułu dostaw i usług	23	239
pozostałe		68
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	1 424	
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)		
z tytułu obligacji		1 635
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu dostaw i usług	(23)	-
odpis aktualizujący obligacje	(1 424)	(815)
Zobowiązania długoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	120
z tytułu dostaw i usług	-	-
z tytułu dywidend		
inne zobowiązania finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)		120
inne zobowiązania finansowe (zakup udziałów i obligacji Androsa)		
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	4 116
z tytułu dostaw i usług		218
inne zobowiązania finansowe (zakup udziałów i obligacji Androsa)		2 874
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)		1 024
Rok zakończony		
	31.12.2014	31.12.2013
Przychody ze sprzedaży jednostkom powiązanym	-	9 976
przychody ze sprzedaży produktów		2 667
przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji		6 298
zysk ze zbycia inwestycji		1 011
Zakup pochodzący od jednostek powiązanych	126	453
zakupu usług		441
zakupu towarów i materiałów		
pozostałe koszty		
zakup środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych		
koszty z tytułu odsetek od pożyczek	126	12

25. DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIACH WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJACH I PORECZENIACH.

Wszelkie zobowiązania warunkowe Spółki są związane z korzystaniem z finansowania zewnętrznego (kredyty i obligacje) i zostały opisane w notach 22.11 oraz 22.3 niniejszego sprawozdania finansowego w kolumnie zabezpieczenia.

Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. 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 jest stroną w około 40 postępowaniach przed sądami, organami administracji oraz organami egzekucyjnymi na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Poniżej opis kilku postępowań, które według Spółki są najistotniejsze:

- w dniu 9 sierpnia 2014 roku Gmina Miasta Malbork wniosła o zasądzenie od EFH S.A. kwoty 1.919.000,00 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2010 roku do dnia zapłaty, tytułem kary umownej za zawinione opóźnienie rozpoczęcia budowy hotelu na nieruchomości przy ul. Stare Miasto w Malborku. W dniu 26 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku IX Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty, doręczony EFH S.A. w dniu 9 grudnia 2014 roku. Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty kwestionując zasadność oraz wysokość dochodzonych należności. Postępowanie sądowe jest w toku.
- pozwem z dnia 07 sierpnia 2012 r. powód tj. UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty (dalej „UniFundusze”) wniosł o zasądzenie od spółki pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. (dalej „Spółka”) kwoty 2 134 794,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem wykupu obligacji zamiennych serii G. W dniu 11 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego w dniu 19 listopada 2012 r. został złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie sprzeciw. W dniu 18 września 2013 r. Strony zawarły Porozumienie dotyczące obligacji serii G, zgodnie z którym EFH S.A. uznało powództwo. Z kolei UniFundusze zobowiązały się do niepodejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności do dnia 28 lutego 2014 r. Na skutek bezskutecznego upływu ww. terminu w dniu 01 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający od EFH S.A. 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. Wyrok jest prawomocny. Obecnie trwa postępowanie egzekucyjne przeciwko Spółce.
- Pozwem z dnia 17 stycznia 2014 r. powodowie OPERA SFIO oraz NOVO FIO wniosli 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. W dniu 12 września 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy wydał wyrok uwzględniający powództwo. W chwili obecnej toczy się postępowanie egzekucyjne przeciwko Spółce.

- Spółka jest stroną pozwaną w kilku postępowaniach z obligatariuszami obligacji serii EF. Jednym z obligatariuszy posiadających większą liczbę obligacji który wystąpił z powództwem przeciwko spółce jest spółka pod firmą Akura sp. z o.o. W dniu 28 lutego 2014 r. sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Wysokość roszczenia wynosi 309 712,09 zł. EFH S.A. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, termin rozprawy został wyznaczony na dzień 30 marca 2015 roku.
- W dniu 27 maja 2014 r. Spółce doręczony został nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z powództwa AEGON Otwarty Fundusz Emerytalny. Fundusz ten jest obligatariuszem obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie prospektu emisyjnego z dnia 26 listopada 2003 r. Termin wykupu obligacji wskazany został na dzień 04 grudnia 2013 r. Spółka do dnia dzisiejszego nie dokonała wykupu ww. obligacji. Spółka wniosła zarzuty do nakazu zapłaty, które jednak na skutek braku wniesienia przez Spółkę opłaty zostały odrzucone. Wartość przedmiotu sporu wynosi 3 712 020,00 zł. Sprawa jest na etapie postępowania egzekucyjnego.
- W dniu 05 września 2014 r. Spółce doręczony został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany w dniu 21 sierpnia 2014 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy. Ww. nakaz wydany został w wyniku pozwu obligatariusza obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę tj. KBC Parasol Biznes Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty w Warszawie przeciwko Spółce. Wartość przedmiotu sporu wynosi 928.005,00 zł. Wniesiono sprzeciw, który został odrzucony. Sprawa jest na etapie postępowania egzekucyjnego.
- Przeciwko Spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. prowadzone jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Marka Gralińskiego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Raiffeisen Bank Polska S.A. na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 30 marca 2014 roku, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 24 lipca 2014 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie.

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

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

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

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

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

W 2014 roku Spółka nie poniosła istotnych, a w 2015 nie planuje istotnych nakładów inwestycyjnych.

29. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

Przeciętna liczba zatrudnionych w latach:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	2	11
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	0	0
Uczniowie	0	0
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0	1
Razem	2	12

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

Łączna wartość wynagrodzeń nagród i korzyści dla Zarządu i Rady nadzorczej osiągnięte w Spółce przedstawia się następująco:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Zarząd	159	409
Rada Nadzorcza	74	222

32. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 5 stycznia 2015 roku (raport bieżący nr 1/2015) odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki .

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki podjęto następujące uchwały:

- uchwałę w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki wybieranych na nową kadencję;
- uchwałę w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej Spółki na okres nowej kadencji;
- uchwałę w sprawie uchylecia Uchwały Nr 22/2014 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w trybie art.457 §1 pkt.2) Kodeksu spółek handlowych oraz zmiany Statutu Spółki;
- uchwałę w sprawie scalenia (połączenia) akcji oraz zmiany Statutu Spółki;

Ustalono liczbę członków Rady Nadzorczej na 5 (pięć) osób.

W związku ze złożeniem rezygnacji przez wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 5 stycznia 2015 Walnego Zgromadzenia, powołano z dniem 5 stycznia 2015 do Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby:

Pana Mateusza Radosława Kaczmarka;

Pana Macieja Węgierskiego;

Pana Rafał Reczek;

Pana Michała Hieronima Bartczaka

Panią Annę Jakubowicz,

Działając na podstawie art.430 §1 i §5 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą: Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, mając na uwadze, iż akcje Spółki mają niską wartość nominalną, a notowania akcji na rynku regulowanym mają zapewnić prawidłową i rzetelną ich wycenę, co przy obecnej wartości nominalnej akcji jest utrudnione, ze względu na fakt, iż średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu, z okresu ostatnich 6 (sześciu) miesięcy wynosiła poniżej 50 (pięćdziesięciu) groszy i w związku z tym obecna wycena akcji Spółki na rynku regulowanym jest niekorzystna dla wszystkich akcjonariuszy postanowiło:

1. Podwyższyć wartość nominalną każdej akcji Spółki z kwoty 0,10zł (dziesięć groszy) do kwoty 1zł (jeden złoty), w ten sposób, że każde 10 (dziesięć) dotychczasowych akcji o dotychczasowej wartości nominalnej 0,10zł (dziesięć groszy) zostanie wymienionych na 1 (jedną) akcję Spółki o nowej wartości nominalnej 1zł (jeden złoty) (stosunek wymiany 10:1) oraz w związku z tym zmniejsza się proporcjonalnie łączną ilość akcji z liczby 14.660.000 do liczby 1.466.000 (jeden milion czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy).
2. Przeprowadzić scalenie akcji przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.
3. Zadośćuczynić wymaganiom stawianym przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. poprzez scalenie akcji Spółki
4. Zachować dotychczasowe uprawnienia akcji.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło i zobowiązało Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, w tym do czynności nie wymienionych w Uchwale nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, niezbędnych do przeprowadzenia scalenia akcji Spółki, w szczególności do:

- doprowadzenia do dokonania rejestracji zmian Statutu Spółki objętych Uchwałą nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przez Sąd Rejestrowy w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
- wyznaczenia Dnia Referencyjnego, to jest dnia według stanu, na który zostanie określona liczba akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych lub wpisanych do księgi akcyjnej, w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej, które w ich miejsce powinny zostać zapisane na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych lub wpisane do księgi akcyjnej wraz z wydaniem nowych dokumentów akcji imiennych,
- podjęcia wszelkich działań i dokonania czynności związanych z rejestracją zmienionej wartości nominalnej akcji Spółki, to jest 1zł (jeden złoty) za jedną akcję i ich liczby w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (dalej jako „KDPW”), które to zmiany zostaną zaewidencjonowane i figurować będą w formie zapisu na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych każdego z akcjonariuszy Spółki, co nastąpi za pośrednictwem KDPW, jak również podjęcia wszelkich działań i dokonania czynności związanych ze zmianą wpisów w księdze akcyjnej oraz wydaniem nowych dokumentów akcji imiennych dla akcjonariuszy wpisanych do księgi akcyjnej,
- uzgodnienia z KDPW okresu zawieszenia notowań oraz wystąpienia z wnioskiem do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o zawieszenie notowań akcji Spółki w celu przeprowadzenia procesu scalenia akcji,
- zwrócenia się do akcjonariuszy Spółki poprzez ogłoszenie dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o dostosowanie stanu posiadania akcji Spółki na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych oraz wpisanych do księgi akcyjnej w taki sposób, aby posiadana liczba akcji Spółki w Dniu Referencyjnym stanowiła odpowiednio jedno- albo wielokrotność liczby 10 (dziesięć)

- zawarcia umowy z akcjonariuszem o uzupełnieniu ewentualnych niedoborów scaleniowych.

1. W przypadku wystąpienia tzw. niedoborów scaleniowych dotyczących akcji na okaziciela, to jest 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 (to jest 1 złoty), z uwagi na zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej (to jest 10 groszy) (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 Anetę Maciaszek.

2. Z zastrzeżeniem postanowień ust.3 poniżej, w celu pokrycia niedoborów scaleniowych Aneta Maciaszek 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 Anety Maciaszek nie może przekroczyć 5.000 (pięć tysięcy) akcji.

3. Zrzeczenie się praw, o którym mowa w ust.2 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 niedościa procesu połączenia (scalenia) akcji do skutku.

4. W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w Dniu Referencyjnym niedobory 19 scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 0,10zł (dziesięć groszy) każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (dziewięciu), stanie się uprawnionym do otrzymania w zamian za te akcje jednej akcji o wartości nominalnej 1zł (jeden złoty), zaś uprawnienie Anety Maciaszek do otrzymania w zamian za posiadane przez te podmioty w Dniu Referencyjnym akcje Spółki o wartości nominalnej (to jest 1 złoty) ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycie niedoborów scaleniowych, jednak nie więcej 5.000 (pięć tysięcy) akcji.

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.

6. W związku z brzmieniem ust.1, 2 i 5 powyżej, Uchwała nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 nie narusza praw akcjonariuszy danego rodzaju akcji.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zobowiązało akcjonariuszy Spółki do sprawdzenia stanu posiadania akcji Spółki zapisanych na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych oraz wpisanych do księgi akcyjnej i do dostosowania stanów akcji do Dnia Referencyjnego wyznaczonego przez Zarząd Spółki, w formie raportu bieżącego, w taki sposób, aby posiadana ilość akcji w tym dniu stanowiła jedno lub wielokrotność liczby 10 (dziesięć). Zabieg ten zminimalizuje ryzyko niedościa scalenia akcji Spółki do skutku z powodu faktycznej niemożności realizacji Uchwały nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

W związku ze scaleniem (połączeniem) akcji, o którym mowa w Uchwale nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art.430 Kodeksu spółek handlowych postanowiło zmienić się §8 ust.1 Statutu Spółki, w ten sposób iż nadało mu się nowe następujące brzmienie:

„§8 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.466.000zł (jeden milion czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych) i dzieli się na 1.466.000 (jeden milion 20 czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1zł (jeden złoty) każda akcja, w tym:-

- a. 1.000 (jeden tysiąc) akcji serii A oznaczonych numerami od 0.001 do 1.000,

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

b. 1.465.000 (jeden milion czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy) akcji serii B oznaczonych numerami od 0.000.001 do 1.465.000.”

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zgodnie z art.430 §5 Kodeksu spółek handlowych niniejszym upoważniło Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki w związku z podjęciem uchwały w sprawie scalenia (połączenia) akcji oraz zmiany Statutu Spółki.

Uchwała nr 13/2015 z dnia 5 stycznia 2015 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wchodzi w życie z dniem rejestracji przez Sąd w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmian wynikających ze stosownej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w trybie art.457 §1 pkt.2) Kodeksu spółek handlowych, utworzenia kapitału rezerwowego oraz zmiany Statutu Spółki, przy czym w zakresie zmian Statutu z niej wynikających z dniem rejestracji tych zmian przez Sąd w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 4 lutego 2015 roku (raport bieżący nr 4/2015 z dnia 4 lutego 2015 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 4 lutego 2015 roku, Rada Nadzorcza Spółki, stosownie do postanowień § 16 pkt. 10 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2014 rok. Rada Nadzorcza na biegłego rewidenta wybrała **PKF Consult sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie**, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 477. Spółka nie korzystała z usług PKF Consult sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Zarząd Spółki zawarł umowę wybranym audytorem obejmującej badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. w terminach umożliwiających przeprowadzenie audytu i wydanie opinii wraz z raportem.

Jak informowano w dniu 27 lutego 2015 roku (raport bieżący nr 5/2015 z dnia 27 lutego 2015 roku) postanowieniem Sądu dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział X Gospodarczy z dnia 26 lutego 2015 r. zabezpieczono majątek Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego w osobie Pana Krzysztofa Gołęba. Ustanowienie przez Sąd tymczasowego nadzorcy sądowego nastąpiło w związku ze złożonym przez CPS sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości Europejskiego Funduszu Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie obejmującą likwidację majątku dłużnika, zwracając się jednocześnie o ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

W dniu 4 lutego 2015 roku, Rada Nadzorcza Spółki, stosownie do postanowień § 16 pkt. 10 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2014 rok. Rada Nadzorcza na biegłego rewidenta wybrała PKF Consult sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 477. Spółka nie korzystała z usług PKF Consult sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Zarząd Spółki zawarł umowę wybranym audytorem obejmującej badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. w terminach umożliwiających przeprowadzenie audytu i wydanie opinii wraz z raportem.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku w podziale na rodzaje usług:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	2014	2013
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	17	94
b) inne usługi poświadczające,	0	0
c) usługi doradztwa podatkowego,	-	-
d) pozostałe usługi.	0	7
Razem	17	101

34. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

34.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. EFH S.A. 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, Spółka nie zawierając transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Aktywami finansowymi posiadanymi przez EFH są również udzielone pożyczki.

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

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko kredytowe

EFH jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się wierzycieli ze swoich zobowiązań, co tym samym spowoduje poniesienie strat przez Spółkę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 63 547 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności oraz innych aktywów finansowych. W ocenie Zarządu Spółki ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

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

Rok zakończony 31.12.2014		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do		
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat
Należności z tytułu dostaw i usług	70			
Pozostałe należności finansowe	69 477	6	48 911	

	Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości				
Struktura wiekowa należności finansowych	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Należności z tytułu dostaw i usług	1	10	12	20	27
Pozostałe należności finansowe	606				19 954

Rok zakończony 31.12.2013		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do		
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat
Należności z tytułu dostaw i usług	631	206	0	0
Pozostałe należności finansowe	63 275	2 187	15 335	45 006

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości				
Struktura wiekowa należności finansowych	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Należności z tytułu dostaw i usług	2	3	2	26	392
Pozostałe należności finansowe	747	0	0	0	0

	Rok zakończony	
	31.12.2014	31.12.2013
Odpisy aktualizujące w związku ze stratami kredytowymi		
Stan na 1 stycznia	18 763	1 590
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów sprzedaży		
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach sprzedaży		
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów operacyjnych		
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach operacyjnych		
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów finansowych	50 714	17 586
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach finansowych		(413)
Wykorzystanie		
Stan na 31 grudnia	69 477	18 763

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 zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań.

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań wymaganych na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Okres zakończony 31.12.2014			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	1 129	1 127	2				
Kredyty i pożyczki	18 426	18 296					130
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 875	32 875					
Razem	52 430	52 298	2	-	-	-	130

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	130				130
Pozostałe zobowiązania finansowe					-
Razem	130	-	-	-	130

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Okres 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	17 006	613	85	170	255	510	15 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	29 388	29 344	2	2	3	7	30
Razem	47 352	30 868	134	172	258	517	15 403

Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	1 140	1 020	1 020	1 224	10 969	15 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	10	-	-	-	30
Razem	1 160	1 030	1 020	1 224	10 969	15 403

Ryzyko stopy procentowej

EFH 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 przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2014, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Zarząd Spółki 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 punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014		-
PLN	+1%	552
PLN	-1%	-552

Ryzyko walutowe

Spółka 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.

35. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Spółka 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 EFH 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 2014	31 grudnia 2013
Oprocentowane kredyty i pożyczki	51 338	46 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 288	6 523
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	(19)
Zadłużenie netto	58 626	52 928

Kapitał własny	-60 462	62 430
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	-	-
Kapitał razem	-60 462	62 430

Kapitał i zadłużenie netto	-1 836	115 358
Wskaźnik kapitału własnego	-17409,5%	53,3%
Wskaźnik kredyty		

36. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie korzystała z żadnych instrumentów pochodnych.

36.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych (uwzględniając odpisy aktualizujące)

Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udziały i akcje w jednostkach podporządkowanych	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na 31.12.2014r., w tym:	153	0	0	58 489
Aktywa	153	0	0	0
-należności długoterminowe	0	0		0
- udziały w jednostkach podporządkowanych			0	
aktywa dostępne do sprzedaży			0	
-długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - obligacje	0			0
- długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	0	0		0
- należności z tytułu dostaw i usług	153	0		0
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0	0		0
Pasywa	0	0	0	58 489
zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		0
zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek (inne)	0	0		30
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		0
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		17 996
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	0	0		32 875
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		0
zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - pożyczki				300
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług				7 288
Stan na 31.12.2014r., w tym:	153	0	0	58 489

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udziały i akcje w jednostkach podporządkowanych	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na 31.12.2013r., w tym:	28 749	15 329	69 723	52 827
Aktywa	28 749	15 329	69 723	-
-należności długoterminowe	-	-	-	-
- udziały w jednostkach podporządkowanych w tym:	-	-	69 723	-
-aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	11 016	-
-długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - obligacje	-	15 329	-	-
- długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	28 363	-	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług	366	-	-	-
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	-	-	-
Pasywa	-	-	-	52 827
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	-	-	-	15 253
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - inne	-	-	-	30
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	-	-	-	30
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	-	-	-	1 364
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	-	-	-	29 344
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	-	-	-	14
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - pożyczki	-	-	-	269
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	6 523
Stan na 31.12.2013r.	28 749	15 329	69 723	52 827

36.2 Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

.....

Paweł Paluchowski

Prezes Zarządu

.....

Radosław Stęplewski

Wiceprezes Zarządu

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

.....

Kamila Małolepsza

Główny Księgowy

Warszawa, dnia 23 marzec 2015 roku