



**STANOWISKO NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**dotyczące sprawozdania finansowego  
Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

**w**

**Warszawie**

**za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.**

Stanowisko niezależnego biegłego rewidenta  
zawiera 4 strony  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 r.

---

## STANOWISKO NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

**z badania jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres  
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiertnicza 107. Sprawozdanie finansowe obejmuje: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

*Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

*Stanowisko Biegłego Rewidenta*

Zarząd Spółki w punkcie 8 jednostkowego sprawozdania finansowego poinformował, że sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki stwierdził, że istnieją poważne zagrożenia kontynuacji w obecnym stanie finansowym Spółki z uwagi na nie spłacone dotąd zobowiązania z tytułu emisji obligacji. Jednocześnie wobec Spółki został złożony przez wierzycieli wniosek o upadłość, w dniu 27 lutego 2015 roku został ustanowiony tymczasowy nadzorca sądowy w osobie Pana Krzysztofa Gołąbka o czym spółka informuje w punkcie 32 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Spółka Quasar Sp. z o.o. w 2014 roku przejęła bez zgody Banku Zachodniego WBK na mocy dotio in solutum udziały w spółkach zależnych EFH S.A., które stanowiły poręczenia kredytu. Na obecną chwilę toczą się rozmowy między Spółką Quasar Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK. Bank wypowiedział Spółce EFH S.A. w dniu 18 września 2014 roku kredyt bankowy w kwocie 17 996 TPLN, który jest w całości wymagalny.

Spółka na dzień 31 grudnia 2014 roku posiada niewykupione obligacje w kwocie 26 651 TPLN wraz z odsetkami w kwocie 6 334 TPLN, których termin spłaty przypadał do końca 2013 roku.

Księgi rachunkowe Spółki nie są zamknięte zgodnie z art. 12 ustawy o rachunkowości od 2009 roku, w związku z tym można w każdym momencie wprowadzić zmiany w tych

latach. Spółka ponadto nie przedstawiła polityki rachunkowości, księgi prowadzone są w oparciu o zasady rachunkowości podane w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał własny Spółki wykazuje wartość ujemną w wysokości (60 462) TPLN, przy sumie bilansowej 347 TPLN. Zgodnie z art. 397 Kodeksu Spółek Handlowych Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

Powyżej wskazane okoliczności wskazują na istnienie istotnych zagrożeń, co do możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego. Załączone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i nie zawiera korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i kwalifikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne, gdyby okazało się, że przyjęte przy ich sporządzeniu założenie kontynuacji działalności było niewłaściwe. Ze względu na wagę tych okoliczności, nie jesteśmy w stanie stwierdzić, czy założenie kontynuacji działalności Spółki jest zasadne.

Uwzględniając istotność kwestii omówionych powyżej oraz wpływ, jaki mogłyby wywrzeć na uwzględnienie ich w załączonym sprawozdaniu finansowym na wynik finansowy Spółki za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2014 r., nie możemy wyrazić opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym.

#### *Inne kwestie*

Z uwagi na przedstawioną wyżej sytuację za bezprzedmiotowe uznaliśmy rozpatrywanie sprawozdania z działalności jednostki.



---

Marta Komorowska  
Biegły rewident nr 11272

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Łódź, 23 marca 2015 r.

**PKF CONSULT Sp. z o.o.**  
90-019 Łódź, ul. Dowborczyków 30/34  
tel. +48 42 637 10 11 fax +48 42 637 31 72  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10