

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2012 ROKU**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 25.456.761,81 PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujący stratę netto 3.597.878,75 PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 547.088,65 PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 3.576.833,25 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Warszawa, 31 maja 2013 r.

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa jednostki dominującej

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba jednostki dominującej

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Grupa jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370.

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna.

2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa”] składa się z jednostki dominującej oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
99,9998%	99,9997%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki Grupy.

5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

5.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

5.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

5.3. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi, różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania inwestycji w obce środki trwałe.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30%
Samochody osobowe	20%
Inne środki trwałe	20%

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

5.4. *Inwestycje*

5.4.1. *Inwestycje w nieruchomości*

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia. Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowlę

zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.

5.5. *Leasing*

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

Obecnie Grupa posiada w leasingu finansowym samochody osobowe.

5.6. *Należności i zobowiązania*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia będzie dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązania jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu w którym to nastąpiło.

5.7. *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

5.8. *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

5.9. *Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

5.10. *Przepływy pieniężne*

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

5.11. Przychody i koszty

5.11.1. Przychody ze sprzedaży

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki powiązanej jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z :

- wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

5.11.2. Koszty

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki powiązanej jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:

- straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
 - z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
 - ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

BILANS

Aktywa	31.12.2012	31.12.2011
A. Aktywa trwałe	23.872.431,05	11.165.031,39
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1.246.468,71	1.316.394,62
1. Środki trwałe	1.081.490,71	1.300.074,62
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	665.685,07	746.554,86
c) urządzenia techniczne i maszyny	14.298,61	23.184,80
d) środki transportu	377.323,34	498.458,97
e) inne środki trwałe	24.183,69	31.875,99
2. Środki trwałe w budowie	164.978,00	16.320,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV. Należności długoterminowe	63.141,13	126.593,54
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	63.141,13	126.593,54
V. Inwestycje długoterminowe	22.545.363,00	9.711.529,00
1. Nieruchomości	22.545.363,00	9.711.529,00
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
c) w pozostałych jednostkach	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17.458,21	10.514,23
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.458,21	10.514,23
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	1.584.330,76	1.530.563,48
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	400.480,21	807.299,05
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	400.480,21	807.299,05
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	275.913,00	772.266,00
c) inne	124.567,21	35.033,05
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	1.075.747,29	526.775,02
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1.075.747,29	526.775,02
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	2.584,43	700,81
- udzielone pożyczki	2.584,43	700,81
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.073.162,86	526.074,21
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	823.162,86	526.074,21
- inne środki pieniężne	250.000,00	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	108.103,26	196.489,41
Aktywa razem	25.456.761,81	12.695.594,87

Warszawa, 31.05.2013r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Pasywa	31.12.2012	31.12.2011
A. Kapitał własny	8.820.604,83	5.243.771,58
I. Kapitał zakładowy	300.000,00	225.000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał zapasowy	15.924.728,41	8.824.995,72
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3.806.244,83	-383.760,47
IX. Zysk (strata) netto	-3.597.878,75	-3.422.463,67
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitał mniejszości	17,89	13,13
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16.636.139,09	7.451.810,16
I. Rezerwy na zobowiązania	145.131,88	121.660,80
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.458,21	10.514,23
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	65.750,39	42.099,34
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	65.750,39	42.099,34
3. Pozostałe rezerwy	61.923,28	69.047,23
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	61.923,28	69.047,23
II. Zobowiązania długoterminowe	10.259.625,95	3.505.526,10
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	10.259.625,95	3.505.526,10
a) kredyty i pożyczki	2.650.000,00	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	108.436,14	285.438,01
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	7.501.189,81	3.220.088,09
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6.231.381,26	3.824.623,26
1. Wobec jednostek powiązanych	4.056.944,44	3.078.333,33
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	4.056.944,44	3.078.333,33
2. Wobec pozostałych jednostek	2.166.568,80	746.289,93
a) kredyty i pożyczki	250.000,00	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	177.001,87	157.682,90
d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	333.931,63	149.251,59
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1.305.922,42	373.674,44
- do 12 miesięcy	1.305.922,42	373.674,44
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g) zobowiązania wekslowe	-	-
h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	92.263,71	60.562,24
i) z tytułu wynagrodzeń	1.000,00	-
j) inne	6.449,17	5.118,76
3. Fundusze specjalne	7.868,02	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	25.456.761,81	12.695.594,87

Warszawa, 31.05.2013r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat	za okres	za okres
Wariant porównawczy	01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.	01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7.390.392,26	4.800.001,35
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6.967.543,04	4.604.902,18
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	419.849,22	140.330,17
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3.000,00	54.769,00
B. Koszty działalności operacyjnej	10.428.829,56	7.795.414,07
I. Amortyzacja	218.583,91	168.490,36
II. Zużycie materiałów i energii	270.592,82	375.159,84
III. Usługi obce	3.428.555,27	2.478.474,58
IV. Podatki i opłaty, w tym:	79.816,33	49.420,74
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1.579.642,57	1.398.716,14
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	354.146,56	259.856,17
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3.485.549,16	2.530.922,90
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywnych	404.194,66	142.303,73
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	466.041,48	-
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	141.706,80	392.069,61
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
C. Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	-3.038.437,30	-2.995.412,72
D. Pozostałe przychody operacyjne	26.811,10	11.951,26
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	26.811,10	11.951,26
E. Pozostałe koszty operacyjne	107.226,01	360.270,02
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	107.226,01	360.270,02
F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-3.118.852,21	-3.343.731,48
G. Przychody finansowe	33.549,76	66.321,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	33.549,76	66.321,57
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. Koszty finansowe	512.569,54	145.055,47
I. Odsetki, w tym:	512.569,54	131.015,47
- dla jednostek powiązanych	236.111,11	78.333,33
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	14.040,00
IV. Inne	-	-
I. Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J. Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	-3.597.871,99	-3.422.465,38
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I – K.II)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
L. Odpis wartości firmy	-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
N. Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
O. Zysk (Strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)	-3.597.871,99	-3.422.465,38
P. Podatek dochodowy	-	-
Q. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R. Zyski (Straty) mniejszości	6,76	-1,71
S. Zysk (Strata) netto (O-P-Q+/-R)	-3.597.878,75	-3.422.463,67

Warszawa, 31.05.2013r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-3.597.878,75	-3.422.463,67
II. Korekty razem	-5.036.141,32	-4.570.201,43
1. Zyski (straty) mniejszości	6,76	-1,71
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	218.583,91	168.490,36
4. Odpis wartości firmy	-	-
5. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	901.956,76	272.011,70
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-6.700.022,84	-4.190.979,09
9. Zmiana stanu rezerw	23.471,08	-56.490,71
10. Zmiana stanu zapasów	-	-
11. Zmiana stanu należności	479.205,43	-598.058,62
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-40.784,59	-65.104,14
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	81.442,17	13.778,54
14. Inne korekty działalności operacyjnej	-	-113.847,76
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-8.634.020,07	-7.992.665,10
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	215.778,88	531.145,15
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	210.000,00	530.000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	5.778,88	1.145,15
II. Wydatki	115.890,50	869.346,44
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	108.228,00	853.460,48
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	14.040,00
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	14.040,00
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	14.040,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	7.662,50	1.845,96
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	99.888,38	-338.201,29
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	14.174.710,00	9.000.000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	7.174.710,00	6.000.000,00
2. Kredyty i pożyczki	3.000.000,00	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	4.000.000,00	3.000.000,00
II. Wydatki	5.093.489,66	1.177.737,58
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	100.000,00	116.250,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	912.461,11	714.596,21
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	157.682,88	153.213,00
8. Odsetki	923.345,67	193.678,37
9. Inne wydatki finansowe	3.000.000,00	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9.081.220,34	7.822.262,42
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	547.088,65	-508.603,97
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	547.088,65	-508.603,97
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	526.074,21	1.034.678,18
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	1.073.162,86	526.074,21
- o ograniczonej możliwości dysponowania	250.000,00	-

Warszawa, 31.05.2013r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	5.243.771,58	2.666.235,25
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	5.243.771,58	2.666.235,25
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	225.000,00	150.000,00
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	75.000,00	75.000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	75.000,00	75.000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	75.000,00	75.000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	300.000,00	225.000,00
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
...	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
...	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
a) Zwiększenie	-	-
b) Zmniejszenie	-	-
3.1. Akcje własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	8.824.995,72	2.900.000,00
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	7.099.732,69	5.924.995,72
a) zwiększenie (z tytułu)	7.425.022,69	5.925.000,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	7.425.000,00	5.925.000,00
- z podziału zysku	-	-
- inne	22,69	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	325.290,00	4,28
- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	325.290,00	-
- inne	-	4,28
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	15.924.728,41	8.824.995,72
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-383.760,47	-242.621,01
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-383.760,47	-242.621,01
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-383.760,47	-242.621,01
a) zwiększenie (z tytułu)	-3.422.484,36	-141.143,74
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-3.422.463,67	-141.143,74
- inne	-20,69	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	4,28
- inne	-	4,28
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3.806.244,83	-383.760,47
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3.806.244,83	-383.760,47
9. Wynik netto	-3.597.878,75	-3.422.463,67
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	3.597.878,75	3.422.463,67
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	8.820.604,83	5.243.771,58
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	8.820.604,83	5.243.771,58

Warszawa, 31.05.2013r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 300.000,00 PLN i był podzielony na 3.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Memorim Consultants Ltd.	250.000	250.000	0,10	8,33%
Potemma Ltd.	250.000	250.000	0,10	8,33%
Total FIZ	2.253.000	2.253.000	0,10	75,10%
PKO Bankowy OFE S.A.	150.000	150.000	0,10	5,00%
Pozostali	97.000	97.000	0,10	3,23%
Razem	3.000.000	3.000.000	-	100,00%

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie zostały ujęte istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 30 sierpnia 2011r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Grupę. W dniu 16 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok w przedmiotowej sprawie. Sąd wyrokiem zakazał Grupie stosowanie w umowach z konsumentami postanowień z wzorca umowy.

Grupa w 2013 r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ umowy regulujące wystawienie weksli. Za wystawione przez Grupę weksle własne na kwotę 4mln złotych Grupa otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewały weksle własne tj. 4mln złotych.

Poza tym do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	614,64	-	614,64
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Amortyzacja okresu	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	614,64	-	614,64
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	808.697,83	29.620,60	605.678,11	38.461,48	16.320,00	1.498.778,02
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	148.658,00	148.658,00
Nabycie	-	-	-	-	-	148.658,00	148.658,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	808.697,83	29.620,60	605.678,11	38.461,48	164.978,00	1.647.436,02
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	62.142,97	6.435,80	107.219,14	6.585,49	-	182.383,40
Odpisy amortyzacyjne	-	62.142,97	6.435,80	107.219,14	6.585,49	-	182.383,40
Zwiększenia, w tym:	-	80.869,79	8.886,19	121.135,63	7.692,30	-	218.583,91
Amortyzacja okresu	-	80.869,79	8.886,19	121.135,63	7.692,30	-	218.583,91
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	143.012,76	15.321,99	228.354,77	14.277,79	-	400.967,31
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	746.554,86	23.184,80	498.458,97	31.875,99	16.320,00	1.316.394,62
Saldo zamknięcia	-	665.685,07	14.298,61	377.323,34	24.183,69	164.978,00	1.246.468,71

* inwestycje w obce budynki

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Grupa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Grupa użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie została podana do wiadomości.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Aktywa trwałe	Koszt wytworzenia	W tym koszty finansowania:	
		odsetki	różnice kursowe
W budowie	148.658,00	0,00	0,00
Ogółem	148.658,00	0,00	0,00

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	9.711.529,00	-	16.983,84	-	9.728.512,84
Wartość brutto	9.711.529,00	-	16.983,84	-	9.728.512,84
Odpisy aktualizujące	-	-	16.983,84	-	16.983,84
Zwiększenia, w tym:	13.040.834,00	-	-	-	13.040.834,00
Nabycie	6.539.332,44	-	-	-	6.539.332,44
Aktualizacja wartości	6.501.501,56	-	-	-	6.501.501,56
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	207.000,00	-	-	-	207.000,00
Sprzedaż	207.000,00	-	-	-	207.000,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	22.545.363,00	-	-	-	22.545.363,00
Wartość brutto	22.545.363,00	-	16.983,84	-	22.562.346,84
Odpisy aktualizujące	-	-	16.983,84	-	16.983,84

7 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2012	10.514,23	42.099,34	38.450,00	30.597,23	121.660,80
Zwiększenia	6.943,98	23.651,05	55.990,00	3.473,28	90.058,31
Wykorzystanie	-	-	35.990,00	30.597,23	66.587,23
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012					
tym:	17.458,21	65.750,39	58.450,00	3.473,28	145.131,88
Długoterminowe	17.458,21	-	-	-	17.458,21
Krótkoterminowe	-	65.750,39	58.450,00	3.473,28	127.673,67

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Grupa nie dokonywała w 2012 r. i w 2011 r. odpisów aktualizujących należności.

9 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności na dzień 31.12.2012r.	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:					
tym:	760.933,50	3.635.458,13	1.163.143,60	5.461.024,22	11.020.559,45
a) kredyty i pożyczki	250.000,00	2.650.000,00	-	-	2.900.000,00
b) inne zob. finansowe	177.001,87	108.436,14	-	-	285.438,01
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia	333.931,63	877.021,99	1.163.143,60	5.461.024,22	7.835.121,44
Zobowiązania długoterminowe, razem	760.933,50	3.635.458,13	1.163.143,60	5.461.024,22	11.020.559,45

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.458,21	10.514,23
Razem długoterminowe	17.458,21	10.514,23
Koszty poniesione na zawarcie przedwstępnych umów renty/dożywocia	9.153,11	49.157,23
Prowizja za udzielenie kredytu	33.750,00	45.000,00
Ubezpieczenia	13.809,39	9.925,70
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	18.038,83	59.751,26
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	26.694,38	27.791,31
Pozostałe	6.657,55	4.863,91
Razem krótkoterminowe	108.103,26	196.489,41
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	125.561,47	196.489,41

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

	31.12.2012	31.12.2011
hipoteka na nieruchomościach	4.800.000,00	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na koniec 2012 i 2011 roku Grupa nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi.

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres	za okres
	01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.	01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.
Kraj	7.390.392,26	4.800.001,35
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6.967.543,04	4.604.902,18
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	419.849,22	140.330,17
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3.000,00	54.769,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	7.390.392,26	4.800.001,35

15 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres	za okres
	01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.	01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.
Strata brutto	-3.597.871,99	-3.422.465,38
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	3.766.203,82	2.562.872,67
Naliczone odsetki	-32.356,16	-
Odpis akt. aktywa	3.733.847,66	2.562.872,67
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	212.501,00
Roczna korekta podatku vat	-	212.501,00
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	524.822,21	153.213,00
Roczna korekta podatku vat	288.806,00	-
Zapłacone raty leasingowe	157.682,88	153.213,00
Zapłacone odsetki	78.333,33	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	545.939,17	700.260,72
PFRON	34.727,00	29.206,00
Rezerwa na koszty	43.651,05	42.099,34
Amortyzacja	121.135,63	95.175,13
Roczna korekta podatku vat	-	288.806,00
Naliczone odsetki	53.055,55	102.268,14
Ubezpieczenie	2.164,86	2.840,76
Zapłacone kary	30.000,00	-
Składki członkowskie	12.000,00	-
Reprezentacja	238.718,99	83.219,14
Inne koszty (nkup)	10.486,09	56.646,21
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-7.342.958,85	-5.225.789,33
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

19 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

	Planowane	Poniesione
aktywa trwałe	0,00	148.658,00
ochrona środowiska	0,00	0,00

20 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPLÝWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.11. Zmiana stanu należności

	2012	2011
Zmiana bilansowa	470.271,25	-602.544,14
Korekta o należności z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	8.934,18	4.485,52
Razem	479.205,43	-598.058,62

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2012 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2012	2011
Zmiana bilansowa	6.260.857,85	5.764.074,44
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	157.682,90	-271.805,11
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-40.430,00	109.080,32
Korekta o zobowiązania z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-5.440.284,23	-2.588.120,46
Korekta o zobowiązania wekslowe	-978.0611,11	-3.078.333,33
Razem	-40.784,59	-65.104,14

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2012	Rok kończący się 31.12.2011
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	33	32
Zatrudnienie, razem	35	34

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2012	Rok kończący się 31.12.2011
Zarząd Spółki	-	-
Rada Nadzorcza	-	-
Wynagrodzenia, razem	-	-

23 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2012	Rok kończący się 31.12.2011
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	20.000,00	38.450,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	20.000,00	20.000,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	20.000,00	58.450,00

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2012 i 2011 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych oraz zobowiązań wekslowych. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obarczone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług, zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

25 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2012 r.	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2011 r.
Zakupy	-	-
Sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

Grupa w 2012r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ trzy umowy regulujące wystawienie weksla. Za wystawione przez Grupę trzy weksle własne na łączną kwotę 4mln złotych Grupa otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewały weksle własne tj. 4mln złotych.

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają m.in. na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej.

Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

Informacje o zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – Nie dotyczy.