



OPINIA wraz z raportem

z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej, w której jednostką
dominującą jest**

**Fundusz Hipoteczny DOM S. A. z siedzibą
w Warszawie**

na dzień 31 grudnia 2014 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny
DOM S.A. z siedzibą w Warszawie**

***Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu jednostki dominującej
Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.***

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A., w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Al. Jana Pawła II, 29, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości
- 2) Krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie skonsolidowane, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku;
- b) sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej ustawy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327);
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie uwzględnia informacje, o których mowa w art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości a zawarte w nim informacje finansowe są zgodne z danymi pochodzącymi ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok.5

Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Wiesław Pasek

**Biegły Rewident
Nr 11180**

**Prezes Zarządu
Barbara Mistowska - Dragan**

**Biegły Rewident
Nr 2581
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29 maja 2015 roku.



RAPORT

z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

**Grupy Kapitałowej, w której
jednostką dominującą jest**

**FUNDUSZ Hipoteczny DOM S. A.
z siedzibą w Warszawie**

za rok obrotowy zakończony
dnia 31 grudnia 2014 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, maj 2015 roku

<i>Część ogólna raportu</i>	2
I. Informacje wstępne	2
II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej	3
III. Pozostałe informacje	4
IV. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej	6
<i>Część szczegółowa raportu</i>	12
I. Księgi rachunkowe	12
II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
III. Metoda konsolidacji	12
IV. Zasady zastosowane do wyliczenia i odpisywania wartości firmy jednostek podporządkowanych	12
V. Metody konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości	12
VI. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków	13
VII. Wyłączenia obrotów wewnętrznych	13
VIII. Pozostałe wyłączenia konsolidacyjne	13
IX. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
X. Dodatkowe informacje i objaśnienia	13
XI. Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych	13
XII. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	14

Część ogólna raportu

I. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 02.04.2015 roku, zawartej pomiędzy Fundusz Hipoteczny DOM S.A. a firmą Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. mieszczącą się w Warszawie, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5. Powyższą umowę zawarto na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 23 lutego 2015 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2014.
2. Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. jest wpisana na prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704.
3. Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29 759 153,12 złotych;
(słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt trzy złotych 12/100)
 - 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący stratę netto w kwocie 4 191 228,96 złotych;
(słownie: cztery miliony sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych 96/100)
 - 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 511 755,71 złotych;
(słownie: pięćset jednaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych 71/100);
 - 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące spadek kapitału własnego o kwotę 4 215 230,95 złotych;
(słownie: cztery miliony dwieście piętnaście tysięcy dwieście trzydzieści złotych 95/100);
 - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

oraz dokumentacja konsolidacyjna za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, na podstawie których sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania załączone zostało sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2014.

4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu 29 maja 2015 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o nie zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.
6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka dominująca udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. jest niezależna od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a zakres planowanej i wykonywanej przez nas pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. dokumentacji rewizyjnej z badania.
8. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziła Wiesław Pasek, biegły rewident nr ew. 11180. Badanie wykonano w siedzibie Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o., tj. w Warszawie przy ul. Mariensztat 6 w okresie od 10.04.2015 do 29.05.2015 roku. Spółka Centrum Doradztwa Biznesowego prowadzi na zlecenia księgi rachunkowe badanego podmiotu. Biegły rewident jest niezależny od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.
9. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej

1. Jednostka dominująca

Spółka działa pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Al. Jana Pawła II, 29.

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. w Spółkę Fundusz Hipoteczny DOM S.A. na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 (rep A nr 2525.2011).

2. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:
 - Fundusz Hipoteczny Dom S.A. jednostka dominująca
 - Fundusz Hipoteczny Dom SA SKA jednostka zależna od Fundusz Hipoteczny Dom SA

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęto wszystkie spółki tworzące Grupę Kapitałową.

3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

- a) Przedmiotem działalności jednostki dominującej zgodnie ze statutem Spółki jest:
 - Zarządzanie portfelem nieruchomości,
 - Pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej
- b) Głównym przedmiotem działalności jednostki zależnych są:
 - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - Wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości.
 -

4. Kapitał podstawowy jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2014 wynosił 3 600 000 złotych i dzielił się na 360 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W roku obrotowym nastąpiło podwyższenie kapitału podstawowego Spółki poprzez emisję 600 000 nowych akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Akcje te zostały objęte w całości przez Total FIZ w zamian za wkład pieniężny. Rejestracja podwyższonego kapitału w Krajowym Rejestrze Sadowym nastąpiła w dniu 10.10.2014 roku.

5. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy.

6. W roku 2014 w skład Zarządu jednostki dominującej wchodzili:

Nazwisko i imię	Funkcja	Data powołania
Majkowski Robert	Prezes Zarządu	31.10.2008 rok
Michał Butscher	Wiceprezes Zarządu	31.10.2008 rok

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej w 2014 roku przedstawiał się następująco:

Imię i Nazwisko	Data powołania
Tomasz Mateczuk	06.05.2011 r.
Robert Przytula	06.05.2011 r.
Konrad Lipiński	06.05.2011 r.
Piotr Wieczorek	10.08.2012 r.
Marek Dybalski	10.08.2012 r.

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

III. Pozostałe informacje

1. Działalność Grupy Kapitałowej w 2013 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 4217 251,54 złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało zbadane przez Mister Auditor Adviser Spółka z o.o., Warszawa ul. Wiśniowa 40 lok.5, podmiot uprawniony do badania pod pozycją 3704. Sprawozdanie skonsolidowane Spółki uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
3. Walne Zgromadzenie zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok odbyło się w dniu 30 czerwca 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w sądzie rejestrowym w dniu 21 lipca 2014 roku.

4. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Jednostki dominującej. Oznacza to, że Zarząd wziął odpowiedzialność za prawidłowość rachunkowości, jak również za stwierdzenie, że Jednostka dominująca w sposób prawidłowy stosowała zasady rachunkowości, zapewniając rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Obowiązek podpisania sprawozdania finansowego przez wszystkich członków Zarządu wynika z przepisów ustawy o rachunkowości.
5. Informacje o badanych sprawozdaniach jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Jednostka dominująca

Fundusz Hipoteczny DOM SA

Opinia bez zastrzeżeń.

Biegły rewident

Wiesław Pasek
Biegły rewident
Nr 11180

Jednostki zależne

Fundusz Hipoteczny DOM SA SKA

Opinia bez zastrzeżenia.

Biegły rewident

Wiesław Pasek
Biegły rewident
Nr 11180

IV. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

BILANS

	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
AKTYWA						
A. Aktywa trwałe	28 219 336,48	94,8	27 765 818,76	96,7	23 872 431,05	93,8
I. Wartości niematerialne i prawne	18 110,08	0,1	111 879,08	0,4	0,00	-
II. Wartość firmy, jednostek podporządkowanych	0,00	-	0,00	-	0,00	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	205 992,12	0,7	619 093,82	2,2	1 246 468,71	4,9
IV. Należności długoterminowe	128 470,28	0,4	148 700,86	0,5	63 141,13	0,2
V. Inwestycje długoterminowe	27 866 764,00	93,6	26 773 145,00	93,6	22 545 363,00	88,6
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	-	0,00	-	17 458,21	0,1
B. Aktywa obrotowe	1 539 816,64	5,2	940 554,61	3,3	1 584 330,76	6,2
I. Zapasy	0,00	-	0,00	-	0,00	-
II. Należności krótkoterminowe	59 932,38	0,2	30 523,59	0,1	400 480,21	1,6
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 369 944,38	4,6	801 635,19	2,8	1 075 747,29	4,2
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109 939,88	0,4	108 395,83	0,4	108 103,26	0,4
SUMA AKTYWÓW	29 759 153,12	100,0	28 593 373,37	100,0	25 456 761,81	100,0

PASYWA	% sumy bilansowej			
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	% sumy bilansowej
A. Kapitał własny	6 388 122,34	10 603 353,29	8 820 604,83	34,6
I. Kapitał podstawowy	360 000,00	300 000,00	300 000,00	1,2
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	-
III. Akcje własne	0,00	0,00	0,00	-
IV. Kapitał zapasowy	21 840 700,91	15 924 728,41	15 924 728,41	62,5
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	6 000 000,00	0,00	-
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	-
VIII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-11 621 349,61	-7 404 123,58	-3 806 244,83	-15,0
IX. Zysk/Strata netto	-4 191 228,96	-4 217 251,54	-3 359 878,75	-14,1
X. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	-
B. Kapitał mniejszości	16,05	17,49	17,89	-
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 371 014,73	17 990 002,59	16 636 139,09	65,4
I. Rezerwy na zobowiązania	199 423,98	121 744,98	145 131,88	0,6
II. Zobowiązania długoterminowe	17 159 825,62	11 211 790,09	10 259 625,95	40,3
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 011 765,13	6 651 467,52	6 231 381,26	24,5
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	5 000,00	0,00	-
SUMA PASYWÓW	29 759 153,12	28 593 373,37	25 456 761,81	100,00

Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej

PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	1.01.2014 - 31.12.2014	Dynamika 2014/2013	1.01.2013- 31.12.2012	Dynamika 2013/2012	1.01.2012 - 31.12.2012
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi					
I. Przychód netto ze sprzedaży produktów	0,00	-	0,00	-	0,00
II. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 132 190,07	-29,37%	4 434 403,65	-36,36%	6 967 543,04
III. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia	316 792,2	-75,64%	1 300 488,83	209,75%	419 849,22
IV. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4 995,00	100,00%	0,00	-100,00%	3 000,00
	3 453 977,27	-39,77%	5 734 892,48	-22,40%	7 390 392,26
B. Koszty działalności operacyjnej					
I. Amortyzacja	214 759,99	-24,11%	282 980,79	29,36%	218 583,91
II. Zużycie materiałów i energii	95 049,44	-53,01%	202 291,24	-25,24%	270 592,82
III. Usługi obce	1 889 761,40	-29,50%	2 680 406,43	-21,82%	3 428 555,27
IV. Podatki i opłaty	34 652,10	-27,97%	48 110,75	-39,72%	79 816,33
V. Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne oraz inne świadczenia	741 926,34	-52,43%	1 559 506,03	-19,35%	1 933 789,13
VI. Pozostałe koszty	511 557,13	-52,76%	1 082 926,05	-68,93%	3 485 549,16
VII. Koszty odsetek i zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	759 318,24	0,05%	758 952,27	87,77%	404 194,66
VIII. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 595 123,32	5,81%	1 507 532,78	223,48%	466 041,48
IX. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia	0,00	-	0,00	-100,00%	141 706,80
X. Straty z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	266 656,00	-60,31%	671 884,00	100,00%	0,00
	6 108 803,96	-30,54%	8 794 590,34	-1567%	10 428 829,56
C. Zysk/Strata ze sprzedaży	-2 654 826,69	13,23%	-3 059 697,86	-0,70%	-3 038 437,30
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I. Zysk ze zbycia finans. aktywów trwałych	0,00	-	0,00	-	0,00
II. Dotacje	0,00	-	0,00	-	0,00
III. Inne przychody operacyjne	63 051,79	-47,88%	120 968,99	351,19%	26 811,10
	63 051,79	-47,88%	120 968,99	351,19%	26 811,10

E. Pozostałe koszty operacyjne						
I. Strata ze zbycia niefinans. aktywów trwałych	292 110,71	117,83%	134 099,41	100,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	157 349,52	41,39%	111 286,40	3,79%	107 226,01	
	449 460,23	83,16%	245 385,81	128,85%	107 226,01	
F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-3 041 235,13	4,49%	-3 184 114,68	-2,09%	-3 118 852,21	
G. Przychody finansowe						
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
II. Odsetki uzyskane	3 881,08	-34,06%	5 885,38	-82,46%	33 549,76	
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
V. Pozostałe	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
	3 881,08	-34,06%	5 885,38	-82,46%	33 549,76	
H. Koszty finansowe						
I. Odsetki do zaplacen	938 198,34	-9,70%	1 039 022,64	102,71%	512 569,54	
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00	0,00
IV. Pozostałe	215 680,00	100,00%	0,00	-	0,00	0,00
	1 153 878,34	11,05%	1 039 022,64	102,71%	512 569,54	
I. Zysk/Strata na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	-	0,00	-	0,00	
J. Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej	-4 191 232,39	0,62%	-4 217 251,94	-17,22%	-3 597 871,99	
K. Zyski nadzwyczajne	0,00	-	0,00	-	0,00	
L. Straty nadzwyczajne	0,00	-	0,00	-	0,00	
M. Odpis wartości firmy	0,00	-	0,00	-	0,00	
N. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	-	0,00	-	0,00	
O. Strata brutto	-4 191 232,39	0,62%	-4 217 251,94	-17,22%	-3 597 871,99	

P.	Podatek dochodowy	0,00	-	0,00	-	0,00
R.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	-	0,00	-	0,00
S.	Zysk/Strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0,00	-	0,00	-	0,00
T.	Zysk/Strata mniejszości	-3,43	-	-0,40	-	-6,76
U.	Zysk netto	<u>-4 191 228,96</u>	0,62%	<u>-4 217 251,54</u>	-17,21%	<u>-3 597 878,75</u>

Wybrane wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI DLA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W WERSJI PORÓWNAWCZEJ

			2014	2013	2012
A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI				
1	Rentowność sprzedaży netto	%	-121,35	-73,54	-48,68
2	Rentowność sprzedaży brutto	%	-121,35	-73,54	-48,68
3	Rentowność majątku	%	-14,37	-15,60	-14,13
4	Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	-49,33	-43,42	-40,79
5	Szybkość obrotu zobowiązań	dni	33	29	17
B	FINANSOWANIE				
6	Stopa zadłużenia	%	78,53	62,92	65,35
7	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	%	365,85	169,66	188,61
8	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	%	57,66	39,21	40,39
9	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego	%	268,62	105,74	116,31
10	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	%	22,64	38,34	36,95
11	Płynność I		0,25	0,14	0,25
12	Płynność II		0,25	0,14	0,25
13	Płynność III		0,24	0,13	0,19

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności w roku 2014 osiągnęły kolejny już rok wielkości ujemne ze względu na stratę z działalności. Rentowność kapitału własnego spadła do -49,33% z -43,42%.

Wskaźniki rotacji

Wskaźnik rotacji zobowiązań wzrósł nieznacznie do 33 dnia z 29 dni w roku 2013.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia służą do oceny wielkości zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. Poziom tych wskaźników wzrósł w porównaniu do 2013 roku. Podstawowy wskaźnik zadłużenia wzrósł z 62,92% w 2013 roku do 78,53% w 2014 roku.

Wskaźniki płynności służą do oceny zdolności jednostki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźniki te w badanej Spółce uległy nieznacznej poprawie w stosunku do roku 2013. Nie mniej wskaźniki I i II znajdują się poniżej poziomu uznawanego za pożądany tj, w granicach 1,2 -2,0.

Część szczegółowa raportu

I. Księgi rachunkowe

Jednostki należące do Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Jednostki Grupy Kapitałowej posiadają zakładowe plany kont opracowane na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Al. Jana Pawła II, 29 sporządzone zostało zgodnie z wymogami odnośnie sprawozdań finansowych jednostek powiązanych zawartymi w rozdziale 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz przepisami wydanymi na jej podstawie.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2008 r., nr 162, poz. 1004), obejmująca m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją,
- ustalenie wyłączeń.

III. Metoda konsolidacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Al. Jana Pawła II, 29 posługiwano się metodą pełną.

W pierwszej kolejności zsumowano kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat jednostki dominującej i jednostek zależnych.

Po dokonaniu sumowań, o których mowa powyżej, wprowadzono korekty i wyłączenia konsolidacyjne zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

IV. Metody konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej. Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą. Wartość kapitału mniejszości na koniec 2014 roku wyniosła 16,05 zł.

V. Wylączenia wzajemnych rozrachunków

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących rozrachunków wewnątrz Grupy Kapitałowej na kwotę 1 124 983,88 zł.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Spółek Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA oraz Fundusz Hipoteczny DOM S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od tych jednostek.

VI. Wylączenia obrotów wewnętrznych

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących sprzedaży dokonanej pomiędzy jednostką dominującą a jednostką zależną objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w kwocie 838 090,85 zł. Ponadto dokonano eliminacji konsolidacyjnych kosztów i przychodów finansowych na kwotę 317 216,67 zł.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Spółek Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA oraz Fundusz Hipoteczny DOM S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od tych jednostek.

VII. Pozostałe wylączenia konsolidacyjne

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły transakcje powodujące powstanie nie zrealizowanych wyników zawartych w wartości aktywów a także nie dokonywano wypłaty dywidend. Nie wystąpiła także sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach zależnych. W roku obrotowym nie zmienił się skład Grupy Kapitałowej i stopień zależności jednostek podporządkowanych od jednostki dominującej.

VIII. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione przez jednostkę dominującą kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

IX. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione przez jednostkę dominującą kompletnie i prawidłowo. Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

X. Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych został sporządzony prawidłowo i w powiązaniu ze skonsolidowanym bilansem i skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat. Został on sporządzony poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym metodą pełną i Spółki dominującej,

- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu wszelkich przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

XI. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej sporządzonym przez Zarząd jednostki dominującej są zgodne ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i uwzględniają informacje, o których mowa w art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

XII. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu jednostki dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż jednostka dominująca i jednostki zależne przestrzegały przepisów prawa.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Al. Jana Pawła II, 29.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z Krajowymi standardami rewizji finansowej ustanowionymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonymi przez Komisję Nadzoru Audytowego w dniu 31 marca 2010 r.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**
Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5
Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Wiesław Pasek



.....
**Biegły Rewident
Nr 11180**

**Prezes Zarządu
Barbara Misterna - Dragan**



.....
**Biegły Rewident
Nr 2581
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29 maja 2015 roku.