



# **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**

za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2015 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.  
Warszawa, marzec 2016 roku

**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 Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2013 r., poz. 330 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 wrywkowy - 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 informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania skonsolidowanego zwracamy uwagę, iż Spółka zależna - Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA - w sprawozdaniu finansowym wykazuje przychody z działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. Ponadto Spółka ta posiada niski poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów na dożywocie. Kapitał zapasowy powstał z wyników finansowych w latach poprzednich, które w znacznej części dotyczyły przychodów z wycen. Ma to wpływ na niski poziom płynności tej Spółki. Istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania tejże Spółki.

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:**

**Magdalena Biernacka**



**Biegły Rewident  
Nr 12917**

Warszawa, dnia 24 marca 2016 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  
w dniu 31 grudnia 2015 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.  
Warszawa, marzec 2016 roku

<b>Część ogólna raportu</b>	<b>3</b>
<b>I. Informacje wstępne</b>	<b>3</b>
<b>II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej</b>	<b>4</b>
<b>III. Pozostałe informacje</b>	<b>5</b>
<b>Część analityczna raportu</b>	<b>7</b>
<b>I. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej</b>	<b>7</b>
<b>Część szczegółowa raportu</b>	<b>13</b>
<b>I. Księgi rachunkowe</b>	<b>13</b>
<b>II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>13</b>
<b>III. Metoda konsolidacji</b>	<b>13</b>
<b>IV. Konsolidacja kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości.</b>	<b>13</b>
<b>V. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych, także pozostałe wyłączenia</b>	<b>13</b>
<b>VI. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>14</b>
<b>VII. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej</b>	<b>14</b>
<b>VIII. Zgodność z przepisami prawa</b>	<b>14</b>

## Część ogólna raportu

### I. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 29 stycznia 2016 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 28 stycznia 2016 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2015.
2. Mistery Auditor Adviser sp. z o.o. jest wpisana na prowadzoną przez Krajową Radę 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 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30 247 815,46 złotych (*słownie: trzydzieści milionów dwieście czterdzieści siedem tysięcy osiemset piętnaście złotych 46/100*);
  - 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w kwocie 2 318 078,64 złotych (*słownie: dwa miliony trzysta osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych 64/100*);
  - 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 732 137,95 złotych (*słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące sto trzydzieści siedem złotych 95/100*);
  - 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 3 688 323,35 złotych (*słownie: trzy miliony sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote 35/100*);
  - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.oraz dokumentacja konsolidacyjna za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, na podstawie której sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania załączone zostało sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015.
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 24 marca 2016 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o niezastąpieniu 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 Auditor 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 Auditor Adviser sp. z o.o. dokumentacji rewizyjnej z badania.

8. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadził kluczowy biegły rewident Magdalena Biernacka nr ew. 12917. Badanie wykonano w biurze rachunkowym prowadzącym księgi Spółki, tj. w Warszawie, przy ul. Mariensztat 6, w okresie od 22 lutego 2016 do 4 marca 2016 roku, a także w siedzibie Mistery Auditor Adviser sp. z o.o. do 24 marca 2016 roku. Biegły rewident oraz zespół badający są niezależni od Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami).
9. Biegły rewident jest niezależny od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami).
10. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku.

## II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej

1. Jednostka dominująca:

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zwana dalej Spółką lub jednostką dominującą, prowadzi swoją działalność w oparciu o statut Spółki oraz o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1030 z późniejszymi zmianami). Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29.

Jednostka dominująca jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Spółek prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy, pod numerem KRS 0000389370.

2. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Lp.	Nazwa jednostki	Metoda konsolidacji	Dzień bilansowy
1.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A.	Pełna	31.12.2015
2.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA	Pełna	31.12.2015

3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- Zarządzanie portfelem nieruchomości,
- Pozyskiwanie klientów na obsługę hipoteki odwróconej.

Głównym przedmiotem działalności jednostek zależnych są:

- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- Wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości.

4. Kapitał podstawowy jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 wynosił 666 400,00 złotych i dzielił się na 6.664.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego Grupy Kapitałowej wynosiła 10 076 445,69 złotych.
5. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy.



6. W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 17 września 2015 roku w skład Zarządu wchodził:

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>
Robert Majkowski	Prezes Zarządu
Michał Butscher	Wiceprezes Zarządu

W okresie od 18 września 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku w skład Zarządu wchodził:

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>
Robert Majkowski	Prezes Zarządu

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w 2015 roku przedstawiał się następująco:

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Data powołania</b>
Tomasz Matczuk	06.05.2011
Robert Przytuła	06.05.2011
Konrad Łapiński	06.05.2011
Piotr Wieczorek	10.08.2012
Marek Dybalski	10.08.2012

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### III. Pozostałe informacje

1. Działalność Grupy Kapitałowej w 2014 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 4 191 228,96 złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Wiesława Pasek, nr ew. 11180. Sprawozdanie skonsolidowane Spółki uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
3. W dniu 29 czerwca 2015 roku Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 9 zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 lipca 2015 roku.
5. Celem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.
6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu jednostki dominującej. Oznacza to, że Zarząd przyjął odpowiedzialność za prawidłowość sporządzenia przedłożonego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. Informacje o badanych sprawozdaniach jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa (firma) jednostki</b>	<b>Podmiot badający</b>	<b>Rodzaj opinii</b>	<b>Metoda konsolidacji</b>
1.	Fundusz Hipoteczny DOM SA	Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Pełna
2.	Fundusz Hipoteczny DOM SA SKA	Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń z objaśnieniem	Pełna

*Część analityczna raportu*

**I. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej**

**Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**BILANS**

**AKTYWA wraz z danymi porównawczymi**

AKTYWA	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
<b>A. Aktywa trwałe</b>						
Wartości niematerialne i prawne	0,00		18 110,08	0,1	111 879,08	0,4
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00		0,00		0,00	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 124,51	0,0	205 992,12	0,7	619 093,82	2,2
Należności długoterminowe	118 322,49	0,4	128 470,28	0,4	148 700,86	0,5
Inwestycje długoterminowe	29 370 106,00	97,1	27 866 764,00	93,6	26 773 145,00	93,6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00		0,00		0,00	
	<b>29 489 553,00</b>	<b>97,5</b>	<b>28 219 336,48</b>	<b>94,8</b>	<b>27 652 818,76</b>	<b>96,7</b>
<b>B. Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	0,00		0,00		0,00	
Należności krótkoterminowe	52 479,19	0,2	59 932,38	0,2	30 523,59	0,1
Inwestycje krótkoterminowe	628 045,56	2,1	1 369 944,38	4,6	801 635,19	2,8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 737,71	0,3	109 939,88	0,4	108 395,83	0,4
	<b>758 262,46</b>	<b>2,5</b>	<b>1 539 816,64</b>	<b>5,2</b>	<b>940 554,61</b>	<b>3,3</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>30 247 815,46</b>	<b>100,0</b>	<b>29 759 153,12</b>	<b>100</b>	<b>28 593 373,37</b>	<b>100,0</b>

MB

## PASYWA wraz z danymi porównawczymi

PASYWA	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
<b>A. Kapitał własny</b>						
I. Kapitał podstawowy	666 400,00	2,2	360 000,00	1,2	300 000,00	1,0
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00		0,00		0,00	
III. Akcje własne	0,00		0,00		0,00	
IV. Kapitał zapasowy	27 540 728,41	91,1	21 840 700,91	73,4	15 924 728,41	55,7
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00		0,00		0,00	
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00		0,00		6 000 000,00	21,0
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00		0,00		0,00	
VIII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-15 812 604,08	-52,3	-11 621 349,61	-39,1	-7 404 123,58	-25,9
IX. Zysk/Strata netto	-2 318 078,64	-7,7	-4 191 228,96	-14,0	-4 217 251,54	-14,7
X. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00		0,00		0,00	
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>12,34</b>	<b>0,0</b>	<b>16,05</b>	<b>0,0</b>	<b>17,49</b>	<b>0,0</b>
<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
I. Ujemna wartość firmy -jednostki zależne	0,00		0,00		0,00	
II. Ujemna wartość firmy -jednostki współzależne	0,00		0,00		0,00	
	<b>10 076 445,69</b>	<b>33,3</b>	<b>6 388 122,34</b>	<b>21,5</b>	<b>10 603 353,29</b>	<b>37,1</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>						
I. Rezerwy na zobowiązania	115 181,92	0,4	199 423,98	0,7	121 744,98	0,4
II. Zobowiązania długoterminowe	18 875 977,70	62,4	17 159 825,62	57,7	11 211 790,09	39,2
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 180 197,81	3,9	6 011 765,13	20,1	6 651 467,52	23,3
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00		0,00		5 000,00	0,0
	<b>20 171 357,43</b>	<b>66,7</b>	<b>23 371 014,73</b>	<b>78,5</b>	<b>17 990 002,59</b>	<b>62,9</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>30 247 815,46</b>	<b>100,0</b>	<b>29 759 153,12</b>	<b>100,0</b>	<b>28 593 373,37</b>	<b>100,0</b>

MB

## RZIS wraz z danymi porównawczymi

### PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2015- 31.12.2015	przyrost 2015/2014	01.01.2014- 31.12.2014	przyrost 2014/2013	01.01.2013- 31.12.2013
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>					
I. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 903 700,23	-7,29%	3 132 190,07	-29,37%	4 434 403,65
II. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnych	747 637,29	136,00%	316 792,20	-75,64%	1 300 488,83
III. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-100,00%	4 995,00	100,00%	0,00
	<b>3 651 337,52</b>	<b>5,71%</b>	<b>3 453 977,27</b>	<b>-39,77%</b>	<b>5 734 892,48</b>
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>					
I. Amortyzacja	110 108,11	-48,73%	214 759,99	-24,11%	282 980,79
II. Zużycie materiałów i energii	77 624,60	-18,33%	95 049,44	-53,01%	202 291,24
III. Usługi obce	1 716 503,09	-9,17%	1 889 761,40	-29,50%	2 680 406,43
IV. Podatki i opłaty	34 086,01	-1,63%	34 652,10	-27,97%	48 110,75
V. Wynagrodzenia	499 067,45	-18,54%	612 623,10	-52,92%	1 301 125,22
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	96 067,34	-25,70%	129 303,24	-49,96%	258 380,81
VII. Pozostałe	150 788,23	-70,52%	511 557,13	-52,76%	1 082 926,05
VIII. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnych	715 604,21	-5,76%	759 318,24	0,05%	758 952,27
IX. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	555 712,00	-65,16%	1 595 123,32	5,81%	1 507 532,78
X. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnych	589 236,69	100,00%	0,00	0,00%	0,00
XI. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	234 426,00	-12,09%	266 656,00	-60,31%	671 884,00
	<b>4 779 223,73</b>	<b>-21,76%</b>	<b>6 108 803,96</b>	<b>-30,54%</b>	<b>8 794 590,34</b>
<b>C. Zysk/Strata ze sprzedaży</b>	<b>-1 127 886,21</b>	<b>57,52%</b>	<b>-2 654 826,69</b>	<b>13,23%</b>	<b>-3 059 697,86</b>

<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>								
I. Zysk ze zbycia niemans. aktywów trwałych	0,00			0,00				0,00
II. Dotacje	0,00			0,00				0,00
III. Inne przychody operacyjne	130 232,62	106,55%		63 051,79	-47,88%			120 968,99
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>								
I. Strata ze zbycia niemans. aktywów trwałych	41 243,57	-85,88%		292 110,71	117,83%			134 099,41
II. Aktualizacja wartości aktywów niemans. finansowych	0,00			0,00				0,00
III. Inne koszty operacyjne	95 027,42	-39,61%		157 349,52	41,39%			111 286,40
	<b>136 270,99</b>	<b>-69,68%</b>		<b>449 460,23</b>	<b>83,16%</b>			<b>245 385,81</b>
<b>F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-1 133 924,58</b>	<b>62,71%</b>		<b>-3 041 235,13</b>	<b>4,49%</b>			<b>-3 184 114,68</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>								
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00			0,00				0,00
II. Odsetki uzyskane	9 415,16	142,59%		3 881,08	-34,06%			5 885,38
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00			0,00				0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00			0,00				0,00
V. Pozostałe	0,00			0,00				0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>								
I. Odsetki do zaplacen	1 193 570,94	27,22%		938 198,34	-9,70%			1 039 022,64
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00			0,00				0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00			0,00				0,00
IV. Pozostałe	0,00	-100,00%		215 680,00	100,00%			0,00
	<b>1 193 570,94</b>	<b>3,44%</b>		<b>1 153 878,34</b>	<b>11,05%</b>			<b>1 039 022,64</b>
<b>I. Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej</b>	<b>-2 318 080,36</b>	<b>44,69%</b>		<b>-4 191 232,39</b>	<b>0,62%</b>			<b>-4 217 251,94</b>
<b>J. Zyski nadzwyczajne</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>K. Straty nadzwyczajne</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>N. Zysk/Strata brutto</b>	<b>-2 318 080,36</b>	<b>44,69%</b>		<b>-4 191 232,39</b>	<b>0,62%</b>			<b>-4 217 251,94</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>R. Zyski ( straty mniejszości)</b>	<b>-1,72</b>	<b>49,85%</b>		<b>-3,43</b>	<b>-757,50%</b>			<b>-0,40</b>
<b>S. Zysk netto</b>	<b>-2 318 078,64</b>	<b>44,69%</b>		<b>-4 191 228,96</b>	<b>0,62%</b>			<b>-4 217 251,54</b>

MB

## WSKAŹNIKI FINANSOWE

(bez uwzględnienia wpływu inflacji)

		2015	2014	2013
<b>A</b>	<b>EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI</b>			
	<b>Rentowność działalności podstawowej</b>			
	Zysk/ (Strata) ze sprzedaży x 100%			
	Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-30,89%	-76,86%	-53,35%
	<b>Rentowność majątku (ROA)</b>			
	Zysk (strata) netto x 100%			
	średni stan aktywów	-7,73%	-14,37%	-15,60%
	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>			
	Zysk (strata) netto x 100%			
	średni stan kapitału własnego	-28,16%	-49,33%	-43,42%
	<b>Rentowność netto sprzedaży</b>			
	Zysk (strata) netto x 100%			
	Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-63,49%	-121,35%	-73,54%
	<b>Rentowność brutto sprzedaży</b>			
	Zysk (strata) brutto x 100%			
	Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-63,49%	-121,35%	-73,54%
	<b>Szybkość obrotu zobowiązań</b>			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	dni 13	11	x
<b>B</b>	<b>FINANSOWANIE</b>			
	<b>Wskaźnik zadłużenia</b>			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	aktywa	66,69%	78,53%	62,92%
	<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>			
	zobowiązania długoterminowe x 100%			
	aktywa	62,40%	57,66%	39,21%
	<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	200,18%	365,85%	169,66%
	<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego</b>			
	zobowiązania długoterminowe x 100%			
	kapitał własny	187,33%	268,62%	105,74%
	<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym</b>			
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwale	34,17%	22,64%	38,34%
	<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym</b>			
	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100%			
	aktywa trwale	98,18%	83,45%	78,89%
	<b>Płynność I</b>			
	aktywa obrotowe ogółem			
	zobowiązania krótkoterminowe*	0,59	0,25	0,14
	<b>Płynność II</b>			
	aktywa obrotowe ogółem - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe*	0,59	0,25	0,14
	<b>Płynność III</b>			
	aktywa obrotowe - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe*	0,54	0,24	0,13

\* - powiększone o rezerwy krótkoterminowe.

MB

## **Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Grupy Kapitałowej**

### **Wskaźniki rentowności**

Wskaźniki rentowności w 2015 roku osiągnęły ponownie wielkości ujemne ze względu na poniesioną stratę z działalności. Wszystkie wskaźniki nieco się poprawiły w porównaniu do poprzedniego roku.

### **Wskaźniki rotacji**

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań informuje, po ilu dniach przeciętnie podmiot reguluje swoje zobowiązania z tytułu dostaw. W przypadku tej Grupy Kapitałowej wskaźnik nie jest adekwatny ze względu na inny charakter zobowiązań.

### **Stopa zadłużenia**

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez spółkę. Podstawowy wskaźnik zadłużenia spadł z 78,53% w 2014 roku do 66,69% w 2015 roku.

### **Wskaźniki płynności**

Wskaźniki płynności służą do oceny zdolności jednostki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźniki te w badanej Grupie Kapitałowej uległy poprawie w stosunku do lat poprzednich. Nie mniej nadal znajdują się poniżej poziomu uznawanego za pożądany, czyli w granicach 1,2 – 2,0.



## **Część szczegółowa raportu**

### **I. Księgi rachunkowe**

Jednostka dominująca posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Zasady te stosowane są w sposób ciągły. Dane jednostki zależnej, stanowiące podstawę konsolidacji, zostały przygotowane zgodnie z przyjętymi przez jednostkę dominującą zasadami (polityką) rachunkowości dla Grupy Kapitałowej na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

### **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 Al. Jana Pawła II 29 sporządzone zostało zgodnie z wymogami odnośnie sprawozdań finansowych jednostek powiązanych zawartymi w rozdziale 6 ustawy 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 25 września 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).

### **III. Metoda konsolidacji**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. wykorzystano metodę pełną.

W pierwszej kolejności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat jednostki dominującej i zależnej zostały zsumowane, a następnie wprowadzono korekty i wyłączenia konsolidacyjne zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

### **IV. Konsolidacja kapitałów i ustalenie 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 2015 roku wyniosła 12,34 złotych.

### **V. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych, także pozostałe wyłączenia**

Dokonano rzetelnie i prawidłowo niezbędnych korekt i wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją.

## VI. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

## VII. 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, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

## VIII. Zgodność z przepisami prawa

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

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 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:**

**Magdalena Biernacka**



**Biegły Rewident  
Nr 12917**

Warszawa, dnia 24 marca 2016 roku