

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM  
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ  
31 GRUDNIA 2018 ROKU**

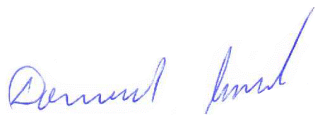
**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29.556.439,16 PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący stratę netto - 1.361.644,04 PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 1.375.896,40 PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 255.352,53 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Robert Majkowski  
Prezes Zarządu



Dominik Maciejak  
Sporządzający

Warszawa, 21 marzec 2019 r.

---



**A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**1. INFORMACJE OGÓLNE**

**Nazwa Spółki**

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

**Siedziba Spółki**

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498.

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17.06.2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej,
- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości.

**2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

**3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Spółki stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego ograniczone ryzyko istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych przez większościowego akcjonariusza w zależności od zakresu planowanych potrzeb.

W dniu 29 października 2018 roku Spółka w trybie art.492 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych połączyła się ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostka na zasadzie art.4 ust.1 pkt 1b ustawy o rachunkowości zastosowała odstępstwo od art.44b pkt16, zgodnie z którym dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy stanowią dane ze sprawozdania spółki przejmującej. W celu przedstawienia interesariuszom spółki rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego połączonych spółek dane porównawcze za rok 2017 przedstawione zostały zgodnie z art.44c pkt 6 tj. w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

#### **4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

##### *4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) [„Ustawa”].

##### *4.2. Wartości niematerialne i prawne*

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

##### *4.3. Środki trwałe*

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszych 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, które kształtują się następująco:

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

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 środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

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 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.

#### *4.4. Inwestycje*

##### *4.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych*

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

##### *4.4.2. 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 budowle 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.

#### *4.5. 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 trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

#### 4.6. *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.

#### 4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

#### 4.8. 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.

#### 4.9. 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.

#### 4.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 4.11. Przychody i koszty

##### 4.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

##### 4.11.2 Przychody z działalności podstawowej

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

- a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
  - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
  - wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywotnia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,

- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
- wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
  - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
  - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

#### 4.11.2. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

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

- a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
    - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
    - spadku wartości nieruchomości,
  - b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
    - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
    - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
  - c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.
- 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.



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Bilans**

<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2018 r.</b>	<b>31.12.2017 r.</b>
<b>A AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>29 110 343,41</b>	<b>29 302 693,19</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>3 181,67</b>	<b>12 726,67</b>
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	3 181,67	12 726,67
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>73 147,11</b>	<b>96 870,50</b>
1 Środki trwałe	73 147,11	96 870,50
a grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d środki transportu	73 147,11	96 870,50
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III Należności długoterminowe</b>	<b>91 742,08</b>	<b>91 102,48</b>
1 Od jednostek powiązanych	-	-
2 Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3 Od pozostałych jednostek	91 742,08	91 102,48
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>28 942 272,55</b>	<b>29 101 993,54</b>
1 Nieruchomości	28 942 272,55	29 101 993,54
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a w jednostkach powiązanych	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-
<b>V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>446 095,75</b>	<b>240 507,88</b>
<b>I Zapasy</b>	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>85 166,15</b>	<b>127 494,98</b>
1 Należności od jednostek powiązanych	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie	-	-
w kapitale	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Należności od pozostałych jednostek	85 166,15	127 494,98
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	-	-
b świadczeń	12 174,26	87 634,00
c inne	72 991,89	39 860,98
d dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>296 180,55</b>	<b>40 828,02</b>
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	296 180,55	40 828,02
a w jednostkach powiązanych	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	9 920,56	9 920,56
-udziały lub akcje	-	-

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	9 920,56	9 920,56
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	286 259,99	30 907,46
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	286 259,99	30 907,46
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	64 749,05	72 184,88
<b>C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	-	-
<b>D Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>29 556 439,16</b>	<b>29 543 201,07</b>

Warszawa, 21.03.2019r.

  
Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

  
Dominik Maciejak  
Sporządzający


**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Bilans**

<b>PASYWA</b>		<b>31.12.2018 r.</b>	<b>31.12.2017 r.</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 009,81</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>867 400,00</b>	<b>867 400,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>36 531 091,00</b>	<b>36 545 344,74</b>
	-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
<b>V</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:</b>	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>VI</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>- 22 757 733,55</b>	<b>- 18 673 400,01</b>
<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>- 1 361 644,04</b>	<b>- 4 084 334,92</b>
<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>16 277 325,75</b>	<b>14 888 191,26</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>390 472,63</b>	<b>611 425,28</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	<b>13 649,37</b>	<b>20 281,02</b>
	-długoterminowa	-	-
	-krótkoterminowa	<b>13 649,37</b>	<b>20 281,02</b>
3	Pozostałe rezerwy	<b>376 823,26</b>	<b>591 144,26</b>
	-długoterminowe	-	-
	-krótkoterminowe	376 823,26	591 144,26
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 405 377,30</b>	<b>9 479 526,92</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	<b>10 405 377,30</b>	<b>9 479 526,92</b>
a	kredyty i pożyczki	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	-	-
d	zobowiązania wekslowe	-	-
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	10 346 516,03	9 406 823,98
f	inne	58 861,27	72 702,94
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 481 475,82</b>	<b>4 769 239,06</b>
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 411 605,48	3 709 731,50
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	4 411 605,48	3 709 731,50
	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	zaangażowanie w kapitale	-	-
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 067 188,52	1 056 825,74
a	kredyty i pożyczki	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	22 376,28	22 376,28
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	749 140,87	649 102,83
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	259 470,95	321 380,94
	- do 12 miesięcy	259 470,95	321 380,94
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	31 790,40	37 035,04
i	z tytułu wynagrodzeń	-	-
j	inne	4 410,02	26 930,65
3	Fundusze specjalne	2 681,82	2 681,82
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	<b>28 000,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	<b>28 000,00</b>
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	<b>28 000,00</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>29 556 439,16</b>	<b>29 543 201,07</b>

Warszawa, 21.03.2019 r.

  
Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

  
Dominik Maciejak  
Sporządzający

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Rachunek zysków i strat**

Wariant porównawczy	01.01.2018r.- 31.12.2018r.	01.01.2017r.- 31.12.2017r.
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)</b>	<b>3 570 619,09</b>	<b>4 534 449,09</b>
- od jednostek powiązanych	2 110 658,26	-
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	2 110 658,26	-
<b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))</b>	-	-
<b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>	-	-
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	-	-
<b>V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	1 054 596,85	3 488 951,06
<b>VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnych</b>	276 363,98	944 324,53
<b>VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	129 000,00	101 173,50
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 793 501,40</b>	<b>7 282 174,00</b>
<b>I. Amortyzacja</b>	33 268,39	28 109,77
<b>II. Zużycie materiałów i energii</b>	86 723,18	102 008,61
<b>III. Usługi obce</b>	1 671 686,03	1 757 491,20
<b>IV. Podatki i opłaty, w tym:</b>	11 419,71	60 093,93
- podatek akcyzowy	-	-
<b>V. Wynagrodzenia</b>	870 675,41	820 877,20
<b>VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	114 697,43	101 031,80
- emerytalne	-	-
<b>VII. Pozostałe koszty rodzajowe</b>	1 228 877,34	674 614,22
<b>VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	-	-
<b>IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnych</b>	118 637,09	608 147,38
<b>X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	117 224,38	1 018 111,54
<b>XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnych</b>	387 292,44	1 524 837,35
<b>XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	153 000,00	586 851,00
<b>C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>- 1 222 882,31</b>	<b>- 2 747 724,91</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)</b>	<b>638 485,69</b>	<b>182 092,67</b>
<b>I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>II. Dotacje</b>	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	638 485,69	182 092,67
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 516,30</b>	<b>776 239,42</b>
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	3 516,30	776 239,42
<b>F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 587 912,92</b>	<b>- 3 341 871,66</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>758 343,27</b>	<b>6 940,49</b>
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	758 343,27	6 940,49
- od jednostek powiązanych	758 122,05	-
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
<b>IV. Aktualizacja aktywów finansowych</b>	-	-
<b>V. Inne</b>	-	-
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 532 074,39</b>	<b>749 403,75</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	243 415,93	749 403,75
- dla jednostek powiązanych	238 602,75	193 534,22
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	1 270 048,77	-
<b>IV. Inne</b>	18 609,69	-
<b>I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)</b>	<b>- 1 361 644,04</b>	<b>- 4 084 334,92</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	-	-
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>L. Zysk / Strata netto (I-J-K)</b>	<b>- 1 361 644,04</b>	<b>- 4 084 334,92</b>

Warszawa, 21.03.2019r.

  
Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

  
Dominik Maciejak  
Sporządzający

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

<b>Zestawienie zmian w kapitale własnym</b>	<b>za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.</b>	<b>za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.</b>
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>14 655 009,81</b>	<b>9 533 710,25</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>14 655 009,81</b>	<b>9 533 710,25</b>
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	867 400,00	666 400,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	201 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	-	201 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	201 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>867 400,00</b>	<b>867 400,00</b>
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
<b>3.1. Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	36 545 344,74	27 540 710,00
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	9 004 634,74
a) zwiększenie (z tytułu)	-	9 004 634,74
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	9 004 631,00
- inne	-	3,74
b) zmniejszenie (z tytułu)	14 250,00	-
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- inne	3,74	-
<b>4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>36 531 091,00</b>	<b>36 545 344,74</b>
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
<b>7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 18 673 400,01	- 18 130 655,45
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 18 673 400,01	- 18 130 655,45
a) zwiększenie (z tytułu)	- 4 084 334,92	- 542 744,56
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 4 084 334,92	- 542 744,56
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	1,38	-
- inne	1,38	-
<b>7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 22 757 733,55</b>	<b>-18 673 400,01</b>
<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 22 757 733,55</b>	<b>-18 673 400,01</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>-1 361 644,04</b>	<b>-4 084 334,92</b>
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	1 361 644,04	4 084 334,92
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 009,81</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 009,81</b>

Warszawa, 21.03.2019 r.

  
Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

  
Dominik Maciejak  
Sporządzający

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)**

Treść pozycji		za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	<b>Zysk (strata) netto</b>	-1 361 644,04	-4 084 334,92
II.	<b>Korekty razem:</b>	-450 163,18	-444 149,41
	1. Amortyzacja	33 268,39	28 109,77
	2. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-514 927,34	877 212,20
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	320 359,02	-1 927 757,21
	7. Zmiana stanu rezerw	-220 952,65	458 120,28
	8. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
	9. Zmiana stanu należności	42 328,83	-88 704,86
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-89 675,26	239 493,23
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-20 564,17	-30 622,82
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-1 811 807,22</b>	<b>-4 528 484,33</b>
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		0,00
I.	<b>Wpływy</b>	1 817 300,02	4 502 524,22
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 817 000,00	4 384 000,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	300,02	6 940,49
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	300,02	6 940,49
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	300,02	6 940,49
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	111 583,73
II.	<b>Wydatki</b>	0,00	39 090,00
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	19 090,00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	4. Dywid i inne udziały w zys wypł udział (akcji) mniej	0,00	0,00
	5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	20 000,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>1 817 300,02</b>	<b>4 463 434,22</b>
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	<b>Wpływy</b>	1 100 000,00	20 039 419,97
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	9 205 631,00
	2. Kredyty i pożyczki	0,00	113 788,97
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	1 100 000,00	10 720 000,00
II.	<b>Wydatki</b>	850 140,27	20 654 094,87
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	831 000,00
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	400 000,00	8 566 000,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	189 873,78	693 793,79
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23 537,72	23 537,72
	8. Odsetki	236 728,77	939 763,36

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

---

9.	Inne wydatki finansowe	0,00	9 600 000,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>249 859,73</b>	<b>-614 674,90</b>
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	255 352,53	-679 725,01
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	255 352,53	-679 725,01
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	30 907,46	710 632,47
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	286 259,99	30 907,46
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Warszawa, 21.03.2019r.

  
Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

  
Dominik Maciejak  
Sporządzający

*(wszystkie dane liczbowe w PLN)*

---

**B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO, W TYM O RODZAJU POPEŁNIONEGO BŁĘDU ORAZ KWOCIE KOREKTY**

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

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 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
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	207 242,64	-	207 242,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	207 242,64	-	207 242,64
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	194 515,97	-	194 515,97
Zwiększenia, w tym:	-	-	9 545,00	-	9 545,00
Amortyzacja okresu	-	-	9 545,00	-	9 545,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	204 060,97	-	204 060,97
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	3 181,67	-	3 181,67

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość początkowa</b>							
Saldo otwarcia	-	-	29 620,60	333 012,05	5 779,98	-	368 412,63
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>29 620,60</b>	<b>333 012,05</b>	<b>5 779,98</b>	-	<b>368 412,63</b>
<b>Umorzenie</b>							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	29 620,60	236 141,55	5 779,98	-	271 542,13
Odpisy amortyzacyjne	-	-	29 620,60	236 141,55	5 779,98	-	271 542,13
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	23 723,39	-	-	23 723,39
Amortyzacja okresu	-	-	-	23 723,39	-	-	23 723,39
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>29 620,60</b>	<b>259 864,94</b>	<b>5 779,98</b>	-	<b>295 265,52</b>
<b>Wartość netto</b>	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	-	<b>73 147,11</b>	-	-	<b>73 147,11</b>

\* inwestycje w obce budynki

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Spółka użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest spółce znana.

**6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE**

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	<b>29 101 993,54</b>	-	-	-	<b>29 101 993,54</b>
Wartość brutto	29 101 993,54	-	-	-	29 101 993,54
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	6 552 579,01	-	-	-	6 552 579,01
Nabycie	5 498 836,88	-	-	-	5 498 836,88
Aktualizacja wartości	1 053 742,13	-	-	-	1 053 742,13
Inne	0,00	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	6 712 300,00	-	-	-	6 712 300,00
Sprzedaż	6 503 300,00	-	-	-	6 503 300,00
Aktualizacja wartości	0,00	-	-	-	0
Inne	209 000,00	-	-	-	209 000,00
Saldo zamknięcia, z tego:	28 942 272,55	-	-	-	28 942 272,55
Wartość brutto	<b>28 942 272,55</b>	-	-	-	<b>28 942 272,55</b>
Odpisy aktualizujące	<b>0,00</b>	-	-	-	<b>0,00</b>

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

## 7 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 867.400,00 PLN i był podzielony na 8.674.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	<b>7 475 887</b>	<b>7 475 887</b>	<b>0,10</b>	<b>86,19%</b>
Robert Majkowski	<b>261 500</b>	<b>261 500</b>	<b>0,10</b>	<b>3,01%</b>
Pozostali	<b>936 613</b>	<b>936 613</b>	<b>0,10</b>	<b>10,80%</b>
Razem	<b>8 674 000</b>	<b>8 674 000</b>	<b>0,10</b>	<b>100,00%</b>

## 8 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby strata w wysokości 1.361.644,04 PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2018 r. była pokryta z przyszłych zysków spółki. Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 6 z dnia 14.06.2018 r. postanowiło, że strata w wysokości 4.084.334,92 za rok 2017 zostanie pokryta z przyszłych zysków spółki.

## 9 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 31.01.2018	<b>20 281,02</b>	<b>28 100,00</b>	-	<b>563 044,26</b>	<b>611 425,28</b>
Zwiększenia	-	33 579,00	613 666,10	-	647 245,10
Wykorzystanie	-	28 100,00	-	209 000,00	237 100,00
Rozwiązanie	6631,65	-	613 666,10	10 800,00	631 097,75
Stan na 31.12.2018 tym:	<b>13 649,37</b>	<b>33 579,00</b>	-	<b>343 244,26</b>	<b>390 472,63</b>
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	<b>13 649,37</b>	<b>33 579,00</b>	-	<b>343 244,26</b>	<b>390 472,63</b>

## 10 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2018 r. i w 2017 r. odpisów aktualizujących.

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**11 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	<b>777 414,97</b>	<b>1 807 039,11</b>	<b>1 984 284,47</b>	<b>6 614 053,78</b>	<b>11 182 792,33</b>
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
b) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	<b>22 376,28</b>	<b>58 861,27</b>	-	-	<b>81 237,55</b>
- krótkoterminowe	22 376,28	-	-	-	22 376,28
- długoterminowe	-	58 861,27	-	-	58 861,27
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	<b>755 038,69</b>	<b>1 748 177,84</b>	<b>1 984 284,47</b>	<b>6 614 053,78</b>	<b>11 101 554,78</b>
-krótkoterminowe	755 038,69	-	-	-	755 038,69
-długoterminowe	-	1 748 177,84	1 984 284,47	6 614 053,78	10 346 516,09
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	<b>777 414,97</b>	-	-	-	<b>777 414,97</b>
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	<b>1 807 039,11</b>	<b>1 984 284,47</b>	<b>6 614 053,78</b>	<b>10 405 377,36</b>

**12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE**

	31.12.2018	31.12.2017
Ubezpieczenia	6 715,74	2 780,84
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	21 887,67	36 938,00
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	18 975,01	24 049,24
Pozostałe	17 170,63	8 416,80
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>64 749,05</b>	<b>72 184,88</b>
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	<b>64 749,05</b>	<b>72 184,88</b>

**13 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE**

W Spółce w 2018 r. i w 2017 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

**14 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI**

Na dzień bilansowy oraz na koniec ubiegłego roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE**

Nie dotyczy.

**16 STRUKTURA SPRZEDAŻY**

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.	za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.
Kraj	2 110 658,26	4 534 449,09
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 054 596,85	3 488 951,06
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	276 363,98	944 324,53
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	129 000,00	101 173,50
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	<b>3 570 619,09</b>	<b>4 534 449,09</b>

**17 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE**

Nie występują.

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

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**19 PODATEK DOCHODOWY**

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

	za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.	za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.
Strata brutto	<b>- 1 361 644,04</b>	<b>-4 084 334,92</b>
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	<b>2 849 180,93</b>	<b>276 344,27</b>
Naliczone odsetki	758 122,05	-
Wyceny	1 459 960,83	-
Odpis akt. aktywa	-	228 206,27
Rozwiązane rezerwy	631 098,05	48 138,00
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	<b>2 058 000,00</b>	-
Zapłacone odsetki	160 000,00	-
Sprzedaż inwestycji	1 898 000,00	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	<b>679 039,03</b>	<b>1 896 912,87</b>
Zapłacone świadczenia okresowe	386 138,59	1 262 831,74
Zapłacone raty leasingowe	13 841,67	23 537,72
Zapłacone odsetki	236 728,77	574 233,41
Badanie sf za rok poprzedni	21 400,00	36 310,00
Wypłacone umowy zlecenia	20 930,00	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	<b>2 380 713,30</b>	<b>5 325 135,90</b>
Rezerwa na koszty	33 579,00	603 090,20
Amortyzacja	23 723,39	21 746,44
Aktualizacja aktywa	1 270 048,77	3 892 859,40
Naliczone odsetki	238 610,47	732 133,89
Nie wypłacone umowy zlecenia	-	20 930,00
Składki członkowskie	18 422,10	10 244,80
Reprezentacja	-	12 067,47
Inne koszty (nkup)	20 175,66	32 063,70
Wyceny	776 153,91	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	<b>- 451 150,70</b>	<b>-932 456,16</b>
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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

**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:**

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

	2018	2017
Zmiana bilansowa	10 362,78	1 251 477,83
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	-22376,28
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	-	-1 011 443,83
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	-	100 038,04
<b>Razem</b>	<b>-89 675,26</b>	<b>217 657,72</b>

**21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2018	Rok kończący się 31.12.2017
Zarząd	1	1
Pracownicy administracji	9	9
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

**22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I RAD NADZORCZYCH**

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2018	Rok kończący się 31.12.2017
Zarząd Spółki	342 000,00	306 000,00
Rada Nadzorcza	2 009,85	-
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>344 009,85</b>	<b>306 000,00</b>

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2018	Rok kończący się 31.12.2017
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	33 579,00	13 400,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	-	8 000,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-

*FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

*(wszystkie dane liczbowe w PLN)*

---

Wynagrodzenia, razem	33 579,00	21 400,00
----------------------	-----------	-----------

**24 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

**a. Transakcje ze spółkami powiązаныmi**

Nie dotyczy

**b. Istotne transakcje ze spółkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

Nie dotyczy.

**25 INFORMACJE O POŁĄCZENIU**

W dniu 29 października 2018 roku nastąpiło połączenie spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. ( spółka przejmująca) ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.(spółka przejmowana).Połączenie rozliczono metodą nabycia. Jako wartość spółki przejmowanej przyjęto jej wartość aktywów netto. W wyniku połączenia nie nastąpiło podwyższenie kapitału spółki przejmującej, nie uległ również zmianie jej statut. Zastosowane przez jednostkę odstępianie od prezentacji danych porównawczych zgodnie z art.44b pkt 16 UoR nie spowodowało zniekształcenia obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego co przedstawiają poniższe zestawienia:



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Bilans**

AKTYWA	FHD SA	FHD SKA	FHD SA	RAZEM	Wyłączenia	FHD SA i FHD SKA po połączeniu	FHD SA	FHD SA
	na dzień 31.12.2017 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	Obroty	31.12.2018 r.
<b>A AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>4 701 535,55</b>	<b>29 230 717,55</b>	<b>3 403 778,28</b>	<b>32 634 495,83</b>	<b>2 641 986,69</b>	<b>29 992 509,14</b>	<b>882 165,73</b>	<b>29 110 343,41</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>12 726,67</b>	-	<b>4 772,57</b>	<b>4 772,57</b>	-	<b>4 772,57</b>	<b>1 590,90</b>	<b>3 181,67</b>
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne zaliczki na wartości niematerialne i prawne	12 726,67	-	4 772,57	4 772,57	-	4 772,57	1 590,90	3 181,67
4	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>96 870,50</b>	-	<b>77 101,10</b>	<b>77 101,10</b>	-	<b>77 101,10</b>	<b>3 953,99</b>	<b>73 147,11</b>
1 Środki trwałe grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	96 870,50	-	77 101,10	77 101,10	-	77 101,10	3 953,99	73 147,11
a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-
d środki transportu	96 870,50	-	77 101,10	77 101,10	-	77 101,10	3 953,99	73 147,11
e inne środki trwałe	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II I Należności długoterminowe</b>	<b>91 102,48</b>	-	<b>91 102,48</b>	<b>91 102,48</b>	-	<b>91 102,48</b>	<b>639,60</b>	<b>91 742,08</b>
1 Od jednostek powiązanych Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Od pozostałych jednostek	91 102,48	-	91 102,48	91 102,48	-	91 102,48	639,60	91 742,08
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 912 020,46</b>	<b>29 230 717,55</b>	<b>2 641 986,69</b>	<b>31 872 704,24</b>	<b>2 641 986,69</b>	<b>29 230 717,55</b>	<b>288 445,00</b>	<b>28 942 272,55</b>
1 Nieruchomości	-	29 230 717,55	-	29 230 717,55	-	29 230 717,55	288 445,00	28 942 272,55
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	3 912 020,46	-	2 641 986,69	2 641 986,69	2 641 986,69	-	-	-
a w jednostkach powiązanych	3 912 020,46	-	2 641 986,69	2 641 986,69	2 641 986,69	-	-	-
-udziały lub akcje	3 912 020,46	-	2 641 986,69	2 641 986,69	2 641 986,69	-	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-

Majkowski

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

-udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>b</b>									
-udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>b</b>									
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4</b>									
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V</b>									
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>588 815,44</b>	-	<b>588 815,44</b>	<b>588 815,44</b>	<b>588 815,44</b>	<b>588 815,44</b>	<b>588 815,44</b>	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	588 815,44	-	588 815,44	588 815,44	588 815,44	588 815,44	588 815,44	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>14 723 909,23</b>	<b>104 682,36</b>	<b>15 127 372,70</b>	<b>15 232 055,06</b>	<b>14 996 945,60</b>	<b>235 109,46</b>	<b>210 986,29</b>	<b>446 095,75</b>	
<b>I Zapasy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	
1 Materiały	-	-	-	-	-	-	-	-	
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-	-	-	-	-	-	-	
3 Produkty gotowe	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 Towary	-	-	-	-	-	-	-	-	
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 620 154,19</b>	<b>41 811,68</b>	<b>1 403 884,06</b>	<b>1 445 695,74</b>	<b>1 377 187,25</b>	<b>68 508,49</b>	<b>16 657,66</b>	<b>85 166,15</b>	
1 Należności od jednostek powiązanych	1 536 077,58	-	1 377 187,25	1 377 187,25	1 377 187,25	-	-	-	
<b>a</b>									
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 536 077,58	-	1 377 187,25	1 377 187,25	1 377 187,25	-	-	-	
- do 12 miesięcy	1 536 077,58	-	1 377 187,25	1 377 187,25	1 377 187,25	-	-	-	
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	-	

Majkowski

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

b	inne	-	-	-	-	-	-	-	
	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	
2	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-	-	-	-	-	
a	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	
b	inne	-	-	-	-	-	-	-	
3	Należności od pozostałych jednostek	84 076,61	41 811,68	26 696,81	68 508,49	68 508,49	16 657,66	85 166,15	
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-	-	-	-	-	-	
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	
	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	75 087,00	-	3 972,85	3 972,85	3 972,85	8 201,41	12 174,26	
b	inne	8 989,61	41 811,68	22 723,96	64 535,64	64 535,64	8 456,25	72 991,89	
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-	-	
<b>II</b>									
<b>I</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>13 031 570,16</b>	<b>62 870,68</b>	<b>13 669 980,87</b>	<b>13 732 851,55</b>	<b>13 619 758,35</b>	<b>113 093,20</b>	<b>183 087,35</b>	<b>296 180,55</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 031 570,16	62 870,68	13 669 980,87	13 732 851,55	13 619 758,35	113 093,20	183 087,35	296 180,55
a	w jednostkach powiązanych	13 021 636,30	-	13 619 758,35	13 619 758,35	13 619 758,35	-	-	-
	-udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-
	-udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 021 636,30	-	13 619 758,35	13 619 758,35	13 619 758,35	-	-	-
b	w pozostałych jednostkach	-	9 920,56	-	9 920,56	-	9 920,56	-	9 920,56
	-udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	-	-
	-udzielone pożyczki	-	9 920,56	-	9 920,56	-	9 920,56	-	9 920,56
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 933,86	52 950,12	50 222,52	103 172,64	103 172,64	183 087,35	286 259,99	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 933,86	52 950,12	50 222,52	103 172,64	103 172,64	183 087,35	286 259,99	
	- inne środki pieniężne	-	-	-	-	-	-	-	

Majkowski

*FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

- inne aktywa pieniężne	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>72 184,88</b>	-	<b>53 507,77</b>	<b>53 507,77</b>	-	<b>53 507,77</b>	<b>11 241,28</b>	<b>64 749,05</b>
<b>IV Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D Udziały (akcje) własne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>19 425 444,78</b>	<b>29 335 399,91</b>	<b>18 531 150,98</b>	<b>47 866 550,89</b>	<b>17 638 932,29</b>	<b>30 227 618,60</b>	<b>179,44</b>	<b>29 556 439,16</b>

Majkowski

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

PASywa	na dzień 31.12.2017 r.	FHD SKA	FHD SA	RAZEM	Wyłączenia	FHD SA i FHD SKA po połączeniu	FHD SA	FHD SA
		29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	29.10.2018 r.	OBRÓTY	31.12.2018 r.
<b>A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>14 655 007,45</b>	<b>2 641 986,69</b>	<b>12 800 748,06</b>	<b>15 442 734,75</b>	<b>2 641 986,69</b>	<b>12 800 748,06</b>	<b>478 365,35</b>	<b>13 279 113,41</b>
<b>I Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>867 400,00</b>	<b>1 657 700,00</b>	<b>867 400,00</b>	<b>2 525 100,00</b>	<b>1 657 700,00</b>	<b>867 400,00</b>	-	<b>867 400,00</b>
<b>II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>36 545 341,00</b>	<b>2 254 322,82</b>	<b>36 531 091,00</b>	<b>38 785 413,82</b>	<b>2 254 322,82</b>	<b>36 531 091,00</b>	-	<b>36 531 091,00</b>
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-	-	-	-	-	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VI Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	- <b>18 673 400,01</b>	-	- <b>22 757 733,55</b>	- <b>22 757 733,55</b>	-	- <b>22 757 733,55</b>	-	- <b>22 757 733,55</b>
<b>II Zysk (strata) netto</b>	- <b>4 084 333,54</b>	- <b>1 270 036,13</b>	- <b>1 840 009,39</b>	- <b>3 110 045,52</b>	- <b>1 270 036,13</b>	- <b>1 840 009,39</b>	<b>478 365,35</b>	- <b>1 361 644,04</b>
<b>IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 770 437,33</b>	<b>26 693 413,22</b>	<b>5 730 402,92</b>	<b>32 423 816,14</b>	-	<b>32 423 816,14</b>	<b>146 490,39</b>	<b>16 277 325,75</b>
<b>I Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>630 496,46</b>	<b>967 710,66</b>	<b>609 096,46</b>	<b>1 576 807,12</b>	-	<b>1 576 807,12</b>	<b>1 186 334,49</b>	<b>390 472,63</b>
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	588 815,44	-	588 815,44	588 815,44	-	588 815,44	588 815,44	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	20 281,02	-	20 281,02	20 281,02	-	20 281,02	6 631,65	13 649,37
-długoterminowa	-	-	-	-	-	-	-	-
-krótkoterminowa	20 281,02	-	20 281,02	20 281,02	-	20 281,02	6 631,65	13 649,37
3 Pozostałe rezerwy	21 400,00	967 710,66	-	967 710,66	-	967 710,66	590 887,40	376 823,26
-długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-
-krótkoterminowe	21 400,00	967 710,66	-	967 710,66	-	967 710,66	590 887,40	376 823,26
<b>II Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>72 702,94</b>	<b>9 891 076,90</b>	<b>61 215,41</b>	<b>9 952 292,31</b>	-	<b>9 952 292,31</b>	<b>453 084,99</b>	<b>10 405 377,30</b>
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	72 702,94	9 891 076,90	61 215,41	9 952 292,31	-	9 952 292,31	453 084,99	10 405 377,30
a kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-

Majkowski

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN )

b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
d	zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	0	9 891 076,90	61 215,41	9 952 292,31	9 952 292,31	394 223,72	10 346 516,03
f	inne		72 702,94	-	-	-	58 861,27	58 861,27
<b>II</b>								
<b>I</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>4 067 237,93</b>	<b>15 753 625,66</b>	<b>5 060 091,05</b>	<b>20 813 716,71</b>	<b>14 996 945,60</b>	<b>5 816 771,11</b>
	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		3 709 731,50	14 996 945,60	4 602 109,59	19 599 055,19	14 996 945,60	4 411 605,48
1	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		-	1 377 187,25	-	1 377 187,25	1 377 187,25	-
a	- do 12 miesięcy		-	1 377 187,25	-	1 377 187,25	-	-
	- powyżej 12 miesięcy		-	-	-	-	-	-
b	inne		3 709 731,50	13 619 758,35	4 602 109,59	18 221 867,94	13 619 758,35	4 411 605,48
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	-	-	-	-
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		-	-	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy		-	-	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy		-	-	-	-	-	-
b	inne		-	-	-	-	-	-
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		354 824,61	756 680,06	455 299,64	1 211 979,70	144 791,18	1 067 188,52
a	kredyty i pożyczki		-	-	-	-	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-	-	-	-	-
c	inne zobowiązania finansowe		22 376,28	-	22 376,28	22 376,28	-	22 376,28
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	0	677 435,66	-	677 435,66	677 435,66	71 705,21	749 140,87
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		278 678,29	76 667,39	351 891,03	428 558,42	169 087,47	259 470,95
	- do 12 miesięcy		278 678,29	76 667,39	351 891,03	428 558,42	169 087,47	259 470,95
	- powyżej 12 miesięcy		-	-	-	-	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy		-	-	-	-	-	-
g	zobowiązania wekslowe		-	-	-	-	-	-
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		28 803,96	869,64	24 978,79	25 848,43	5 941,97	31 790,40
i	z tytułu wynagrodzeń		-	-	55 617,05	55 617,05	55 617,05	-
j	inne		24 966,08	1 707,37	436,49	2 143,86	2 143,86	4 410,02

Majkowski

*FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

							2 266,16		
3	Fundusze specjalne	2 681,82	-	2 681,82	2 681,82	2 681,82	-	2 681,82	
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	<b>81 000,00</b>	-	<b>81 000,00</b>	<b>81 000,00</b>	<b>81 000,00</b>	-	
1	Ujemna wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	81 000,00	-	81 000,00	81 000,00	81 000,00	-	
	długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	
	krótkoterminowe	-	81 000,00	-	81 000,00	81 000,00	81 000,00	-	
	<b>Pasywa razem</b>	<b>19 425 444,78</b>	<b>29 335 399,91</b>	<b>18 531 150,98</b>	<b>47 866 550,89</b>	<b>17 638 932,29</b>	<b>30 227 618,60</b>	<b>-671 179,44</b>	<b>29 556 439,16</b>

Majkowski

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Rachunek zysków i strat**

	FHD SA	FHD SKA	FHD SA	Razem	Wyłączenia	FHD SA i FHD SKA po połączeniu	FHD S. A.	FHD SA
	01.01.2017r.- 31.12.2017r.	01.01.2018r.- 29.10.2018r.	01.01.2018r.- 29.10.2018r.	01.01.2018r.- 29.10.2018r.	Wyłączenia	Razem	Obroty	01.01.2018r.- 31.12.2018r.
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)</b>	<b>848 557,28</b>	<b>3 932 613,08</b>	<b>2 110 658,26</b>	<b>6 043 271,34</b>	<b>2 110 658,26</b>	<b>3 932 613,08</b>	-	<b>3 570 619,09</b>
- od jednostek powiązanych	848 557,28	-	2 110 658,26	2 110 658,26	2 110 658,26	-	2 110 658,26	2 110 658,26
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	848 557,28	-	2 110 658,26	2 110 658,26	2 110 658,26	-	2 110 658,26	2 110 658,26
<b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	2 960 322,62	-	2 960 322,62	-	2 960 322,62	1 905 725,77	1 054 596,85
<b>VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnotnych</b>	-	643 890,46	-	643 890,46	-	643 890,46	367 526,48	276 363,98
<b>VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	328 400,00	-	328 400,00	-	328 400,00	199 400,00	129 000,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 014 354,72</b>	<b>4 491 403,63</b>	<b>3 245 058,21</b>	<b>7 736 461,84</b>	<b>2 110 686,51</b>	<b>5 625 775,33</b>	<b>832 273,93</b>	<b>4 793 501,40</b>
<b>I. Amortyzacja</b>	28 109,77	-	27 723,50	27 723,50	-	27 723,50	5 544,89	33 268,39
<b>II. Zużycie materiałów i energii</b>	81 926,51	4 788,41	65 028,05	69 816,46	-	69 816,46	16 906,72	86 723,18
<b>III. Usługi obce</b>	1 322 340,25	2 729 699,37	1 303 374,55	4 033 073,92	2 110 658,26	1 922 415,66	250 729,63	1 671 686,03
<b>IV. Podatki i opłaty, w tym:</b>	12 760,00	75 343,66	1 338,50	76 682,16	-	76 682,16	65 262,45	11 419,71
- podatek akcyzowy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V. Wynagrodzenia</b>	820 310,98	-	702 819,15	702 819,15	-	702 819,15	167 856,26	870 675,41
<b>VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	100 958,94	-	93 604,04	93 604,04	-	93 604,04	21 093,39	114 697,43
- emerytalne	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VII. Pozostałe koszty rodzajowe</b>	647 948,27	44 996,26	1 051 170,42	1 096 166,68	28,25	1 096 138,43	132 738,91	1 228 877,34
<b>VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywnotnych</b>	-	577 860,72	-	577 860,72	-	577 860,72	459 223,63	118 637,09
<b>X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	36 831,66	-	36 831,66	-	36 831,66	80 392,72	117 224,38
<b>XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnotnych</b>	-	615 183,55	-	615 183,55	-	615 183,55	227 891,11	387 292,44
<b>XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	406 700,00	-	406 700,00	-	406 700,00	253 700,00	153 000,00
<b>C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>- 2 165 797,44</b>	<b>- 558 790,55</b>	<b>- 1 134 399,95</b>	<b>- 1 693 190,50</b>	<b>-</b>	<b>- 1 693 162,25</b>	<b>470 279,94</b>	<b>- 1 222 882,31</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)</b>	<b>54 252,48</b>	<b>47 337,50</b>	<b>5 147,06</b>	<b>52 484,56</b>	<b>28,25</b>	<b>52 456,31</b>	<b>586 029,38</b>	<b>638 485,69</b>
<b>I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II. Dotacje</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	54 252,48	47 337,50	5 147,06	52 484,56	28,25	52 456,31	586 029,38	638 485,69
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>31 142,27</b>	<b>455,13</b>	<b>2 900,21</b>	<b>3 355,34</b>	<b>-</b>	<b>3 355,34</b>	<b>160,96</b>	<b>3 516,30</b>
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	31 142,27	455,13	2 900,21	3 355,34	-	3 355,34	160,96	3 516,30
<b>F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 2 142 687,23</b>	<b>- 511 908,18</b>	<b>- 1 132 153,10</b>	<b>- 1 644 061,28</b>	<b>-</b>	<b>- 1 644 061,28</b>	<b>1 056 148,36</b>	<b>- 587 912,92</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>548 026,37</b>	<b>78,80</b>	<b>758 279,07</b>	<b>758 357,87</b>	<b>758 122,05</b>	<b>235,82</b>	<b>758 107,45</b>	<b>758 343,27</b>
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	548 026,37	78,80	758 279,07	758 357,87	758 122,05	235,82	758 107,45	758 343,27
- od jednostek powiązanych	547 054,50	-	758 122,05	758 122,05	758 122,05	-	758 122,05	758 122,05
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IV. Aktualizacja aktywów finansowych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V. Inne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 489 672,68</b>	<b>758 206,75</b>	<b>1 466 135,36</b>	<b>2 224 342,11</b>	<b>758 122,05</b>	<b>1 466 220,06</b>	<b>65 854,33</b>	<b>1 532 074,39</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	198 306,44	758 206,75	196 086,59	954 293,34	758 122,05	196 171,29	47 244,64	243 415,93
- dla jednostek powiązanych	193 534,22	758 122,05	192 378,09	950 500,14	758 122,05	192 378,09	46 224,66	238 602,75
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

Majkowski



*FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku

*(wszystkie dane liczbowe w PLN )*

- w jednostek powiązanych									
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 291 366,24	-	1 270 048,77	1 270 048,77	-	1 270 048,77	-	1 270 048,77	-
IV. Inne	-	-	-	-	-	-	18 609,69	18 609,69	-
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 4 084 333,54	- 1 270 036,13	- 1 840 009,39	- 3 110 045,52	-	- 3 110 045,52	1 748 401,48	- 1 361 644,04	-
J. Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 4 084 333,54	- 1 270 036,13	-1 840 009,39	- 3 110 045,52	-	- 3 110 045,52	1 748 401,48	-1 361 644,04	-

*Majkowski*