

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2019 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 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 31.789.788,85 PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący stratę netto - 1.886.887,03 PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 1.888.907,73 PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 220.913,32 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 13 marzec 2020 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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..

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 pomniejszonych 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, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

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

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

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

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, 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 trwałe 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 następujących 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 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

AKTYWA	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
A AKTYWA TRWAŁE	31 575 273,54	29 110 343,41
I Wartości niematerialne i prawne	-	3 181,67
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	-	3 181,67
4 zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II Rzeczowe aktywa trwałe	49 423,72	73 147,11
1 Środki trwałe	49 423,72	73 147,11
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	49 423,72	73 147,11
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III Należności długoterminowe	91 742,08	91 742,08
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie	-	-
2 w kapitale	-	-
3 Od pozostałych jednostek	91 742,08	91 742,08
IV Inwestycje długoterminowe	31 434 107,74	28 942 272,55
1 Nieruchomości	31 434 107,74	28 942 272,55
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	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w	-	-
b 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	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B AKTYWA OBROTOWE	214 515,31	446 095,75
I Zapasy	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II Należności krótkoterminowe	107 947,59	85 166,15
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	-	-
2 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	107 947,59	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	-	-
b oraz innych świadczeń	34 715,52	12 174,26
c inne	73 232,07	72 991,89
d dochodzone na drodze sądowej	-	-
III Inwestycje krótkoterminowe	75 267,23	296 180,55
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	75 267,23	296 180,55

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	9 920,56	9 920,56
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	65 346,67	286 259,99
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	65 346,67	286 259,99
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 300,49	64 749,05
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		31 789 788,85	29 556 439,16

Warszawa, 13.03.2020r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

PASYWA	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	11 390 205,68	13 279 113,41
I Kapitał (fundusz) podstawowy	867 400,00	867 400,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	36 529 070,30	36 531 091,00
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
V Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
VI Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 24 119 377,59	- 22 757 733,55
VIII Zysk (strata) netto	- 1 886 887,03	- 1 361 644,04
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 399 583,17	16 277 325,75
I Rezerwy na zobowiązania	365 828,55	390 472,63
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7 984,29	13 649,37
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	7 984,29	13 649,37
3 Pozostałe rezerwy	357 844,26	376 823,26
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	357 844,26	376 823,26
II Zobowiązania długoterminowe	11 348 133,19	10 405 377,30
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	11 348 133,19	10 405 377,30
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	11 348 133,19	10 346 516,03
f Inne	-	58 861,27
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 685 621,43	5 481 475,82
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	7 542 350,69	4 411 605,48
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	7 542 350,69	4 411 605,48
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 140 588,92	1 067 188,52
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	66 702,90	22 376,28
d zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	823 363,67	749 140,87
e z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	221 324,09	259 470,95
- do 12 miesięcy	221 324,09	259 470,95
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g zobowiązania wekslowe	-	-
h z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	23 784,44	31 790,40
i z tytułu wynagrodzeń	-	-
j inne	5 413,82	4 410,02
3 Fundusze specjalne	2 681,82	2 681,82
IV Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Ujemna wartość firmy	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	31 789 788,85	29 556 439,16

Warszawa, 13.03.2020 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	01.01.2019r.- 31.12.2019r.	01.01.2018r.- 31.12.2018r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	4 540 381,24	3 570 619,09
- od jednostek powiązanych	-	2 110 658,26
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	2 110 658,26
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 503 206,24	1 054 596,85
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywniczych	669 488,08	276 363,98
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	367 686,92	129 000,00
B. Koszty działalności operacyjnej	5 681 959,60	4 793 501,40
I. Amortyzacja	26 905,06	33 268,39
II. Zużycie materiałów i energii	158 288,79	86 723,18
III. Usługi obce	1 674 506,15	1 671 686,03
IV. Podatki i opłaty, w tym:	117 662,37	11 419,71
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	901 086,12	870 675,41
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	107 689,37	114 697,43
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 229 882,55	1 228 877,34
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywniczych	725 823,59	118 637,09
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	14 056,61	117 224,38
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywniczych	705 308,99	387 292,44
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	20 750,00	153 000,00
C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)	- 1 141 578,36	- 1 222 882,31
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	485 456,11	638 485,69
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	485 456,11	638 485,69
E. Pozostałe koszty operacyjne	863 750,51	3 516,30
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	863 750,51	3 516,30
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 1 519 872,76	- 587 912,92
G. Przychody finansowe	985,56	758 343,27
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
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	-	-
II. Odsetki, w tym:	985,56	758 343,27
- od jednostek powiązanych	-	758 122,05
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	-	-
V. Inne	-	-
H. Koszty finansowe	367 999,83	1 532 074,39
I. Odsetki, w tym:	365 741,52	243 415,93
- dla jednostek powiązanych	355 824,66	238 602,75
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	1 270 048,77
IV. Inne	2 258,31	18 609,69
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 1 886 887,03	- 1 361 644,04
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 1 886 887,03	- 1 361 644,04

Warszawa, 13.03.2020r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	13 279 113,41	14 655 009,81
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	13 279 113,41	14 655 009,81
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	867 400,00	867 400,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	867 400,00	867 400,00
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)	-	-
-	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Akcje własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	36 531 091,00	36 545 344,74
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycie straty z roku poprzedniego	- 2 020,70	- 14 253,74
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	- 2 020,70	- 14 250,00
- inne	-	- 3,74
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	36 529 070,30	36 531 091,00
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
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	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 22 757 733,55	- 18 673 400,01
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 22 757 733,55	- 18 673 400,01
a) zwiększenie (z tytułu)	- 1 361 644,04	- 4 084 334,92
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 361 644,04	- 4 084 334,92
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	1,38
- inne	-	1,38
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-24 119 377,59	- 22 757 733,55
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-24 119 377,59	- 22 757 733,55
8. Wynik netto	-1 886 887,03	-1 361 644,04
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	-1 886 887,03	- 1 361 644,04
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	11 390 205,68	13 279 113,41
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	11 390 205,68	13 279 113,41

Warszawa, 13.03.2020r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Treść pozycji		za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-1 886 887,03	-1 361 644,04
II.	Korekty razem:	-3 521 856,17	- 450 163,18
	1. Amortyzacja	26 905,06	33 268,39
	2. Odpisy wartości firmy	-	-
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	366 021,71	- 514 927,34
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	- 3 855 656,96	320 359,02
	7. Zmiana stanu rezerw	- 24 644,08	- 220 952,65
	8. Zmiana stanu zapasów	-	-
	9. Zmiana stanu należności	- 22 781,44	42 328,83
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 45 149,02	- 89 675,26
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	33 448,56	- 20 564,17
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-5 408 743,20	-1 811 807,22
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	3 221 839,44	1 817 300,02
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 121 250,00	1 817 000,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	985,56	300,02
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	985,56	300,02
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	985,56	300,02
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	99 603,88	-
II.	Wydatki	-	-
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
	4. Dywid i inne udziały w zys wypł udział (akcj) mniej	-	-
	5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 221 839,44	1 817 300,02
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 900 000,00	1 100 000,00
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
	2. Kredyty i pożyczki	-	-
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
	4. Inne wpływy finansowe	2 900 000,00	1 100 000,00
II.	Wydatki	934 009,56	850 140,27
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	400 000,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	775 475,53	189 873,78
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23 537,72	23 537,72
	8. Odsetki	134 996,31	236 728,77
	9. Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 965 990,44	249 859,73
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	- 220 913,32	255 352,53
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-	255 352,53
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	286 259,99	30 907,46
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	65 346,67	286 259,99
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 13.03.2020r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIĘGLYCH 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.

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	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
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	204 060,97	-	204 060,97
Zwiększenia, w tym:	-	-	3 181,67	-	3 181,67
Amortyzacja okresu	-	-	3 181,67	-	3 181,67
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	207 242,64	-	207 242,64
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	0,00	-	0,00

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 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
Wartość początkowa							
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	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29 620,60	333 012,05	5 779,98	-	368 412,63
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	29 620,60	259 864,94	5 779,98	-	295 265,52
Odpisy amortyzacyjne	-	-	29 620,60	259 864,94	5 779,98	-	295 265,52
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	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29 620,60	283 588,33	5 779,98	-	318 988,91
Wartość netto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	49 423,72	-	-	49 423,72

* 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.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	28 942 272,55	-	-	-	28 942 272,55
Wartość brutto	28 942 272,55	-	-	-	28 942 272,55
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	5 873 328,68	-	-	-	5 873 328,68
Nabycie	3 805 406,57	-	-	-	3 805 406,57
Aktualizacja wartości	2 067 922,11	-	-	-	2 067 922,11
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	3 381 493,49	-	-	-	3 381 493,49
Sprzedaż	2 774 313,08	-	-	-	2 774 313,08
Aktualizacja wartości	40 403,49	-	-	-	40 403,49
Inne	566 776,92	-	-	-	566 776,92
Saldo zamknięcia, z tego:	31 434 107,74	-	-	-	31 434 107,74
Wartość brutto	31 434 107,74	-	-	-	31 434 107,74
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

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	7 475 887	7 475 887	0,10	86,19%
Robert Majkowski	261 500	261 500	0,10	3,01%
Pozostali	936 613	936 613	0,10	10,80%
Razem	8 674 000	8 674 000	0,10	100,00%

8 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby strata w wysokości 1.886.887,03 PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2019 r. była pokryta z przyszłych zysków spółki. Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 6 z dnia 26.06.2019 r. postanowiło, że strata w wysokości 1.361.644,04 za rok 2018 zostanie pokryta z przyszłych zysków spółki.

9 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia	Rezerwy na badanie i	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

	emerytalne i podobne	przygotowanie sprawozdania			
Stan na 31.01.2018	13 649,37	33 579,00	-	343 244,26	390 472,63
Zwiększenia	-	14 600,00	511 741,62	-	526 341,62
Wykorzystanie	-	33 579,00	-	-	33 579,00
Rozwiązanie	5665,08	-	511 741,62	-	517 406,70
Stan na 31.12.2019 tym:	7 984,29	14 600,00	-	343 244,26	365 828,55
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	7 984,29	14 600,00	-	343 244,26	365 828,55

10 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2019 r. i w 2018 r. odpisów aktualizujących.

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:	890 066,57	1 929 455,73	2 206 588,97	7 212 088,49	12 238 199,76
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:	66 702,90	-	-	-	66 702,90
- krótkoterminowe	66 702,90	-	-	-	66 702,90
- długoterminowe	-	-	-	-	-
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	823 363,67	1 929 455,73	2 206 588,97	7 212 088,49	12 171 496,86
-krótkoterminowe	823 363,67	-	-	-	823 363,67
-długoterminowe	-	1 929 455,73	2 206 588,97	7 212 088,49	11 348 133,19
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	890 066,57	-	-	-	890 066,57
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	1 929 455,73	2 206 588,97	7 212 088,49	11 348 133,19

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2019	31.12.2018
Ubezpieczenia	2 249,04	6 715,74
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	0,00	21 887,67
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	20 186,68	18 975,01
Pozostałe	8 864,77	17 170,63
Razem krótkoterminowe	31 300,49	64 749,05
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	31 300,49	64 749,05

13 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

W Spółce w 2019 r. i w 2018 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.

15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Nie dotyczy.

16 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.
Kraj	-	2 110 658,26
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 503 206,24	1 054 596,85
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	669 488,08	276 363,98
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	367 686,92	129 000,00
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	4 540 381,24	3 570 619,09

17 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ 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.

19 PODATEK DOCHODOWY

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

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

	za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.
Strata brutto	- 1 886 887,03	- 1 361 644,04
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	4 921 807,75	2 849 180,93
Naliczone odsetki	-	758 122,05
Wyceny	4 921 807,75	1 459 960,83
Odpis akt. aktywa	-	-
Rozwiązane rezerwy	-	631 098,05
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	3 121 250,00	2 058 000,00
Zapłacone odsetki	-	160 000,00
Sprzedaż inwestycji	3 121 250,00	1 898 000,00
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	959 668,62	679 039,03
Zapłacone świadczenia okresowe	786 475,18	386 138,59
Zapłacone raty leasingowe	14 534,99	13 841,67
Zapłacone odsetki	125 079,45	236 728,77
Badanie sf za rok poprzedni	33 579,00	21 400,00
Wyplacone umowy zlecenia	-	20 930,00
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	2 877 147,78	2 380 713,30
Rezerwa na koszty	14 600,00	33 579,00
Rozwiązana rezerwa urlopową	- 5 665,08	-
Amortyzacja	23 723,39	23 723,39
Aktualizacja aktywa	26 346,88	1 270 048,77
Naliczone odsetki	355 824,66	238 610,47
Nie wyplacone umowy zlecenia	-	-
Składki członkowskie	37 997,04	18 422,10
Reprezentacja	17 230,21	-
Inne koszty (nkup)	89 091,44	20 175,66
Niezrealizowane różnice kursowe	2 171,20	-
Limitowane wydatki na samochody osobowe	12 657,86	-
Wyceny	2 303 170,18	776 153,91
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	- 1 769 965,62	- 451 150,70
Straty z lat poprzednich	-	0
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	0
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0
Podatek dochodowy - razem	-	0

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

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

	2019	2018
Zmiana bilansowa	73 400,40	10 362,78
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	- 44 326,62	-
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	-	-
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	- 74 222,80	- 100 038,04
Razem	-45 149,02	-89 675,26

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2019	Rok kończący się 31.12.2018
Zarząd	1	1
Pracownicy administracji	8	9
Zatrudnienie, razem	9	10

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 31.12.2019	Rok kończący się 31.12.2018
Zarząd Spółki	360 000,00	342 000,00
Rada Nadzorcza	5 110,55	2 009,85
Wynagrodzenia, razem	365 110,55	344 009,85

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2019	Rok kończący się 31.12.2018
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	14 600,00	33 579,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	-	-
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	14 600,00	33 579,00

24 INFORMACJE O TRANSAKCJACH 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

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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: