

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023r. poz. 120) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 49.861,35 tys. PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący stratę netto - 19.145,61 tys. PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 19.145,61 tys. PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 571,58 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 10 marca 2023 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 2023r. poz. 120) [„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.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożności. Wyceny w księgach Spółki są dokonywane przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości.

Wycena nieruchomości, dla których operaty szacunkowe określające ich wartość zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w danym roku obrotowym, nastąpi na podstawie tych operatów.

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 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 dożywocia – 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 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

AKTYWA	na dzień 31.12.2022	na dzień 31.12.2021
	r.	r.
A AKTYWA TRWAŁE	49 160,10	49 743,74
I Wartości niematerialne i prawne	68,60	63,54
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	41,12	63,54
4 zaliczki na wartości niematerialne i prawne	27,48	-
II Rzeczowe aktywa trwałe	372,88	386,63
1 Środki trwałe	372,88	386,63
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	33,60	20,38
d środki transportu	339,28	366,25
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III Należności długoterminowe	104,26	103,09
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Od pozostałych jednostek	104,26	103,09
IV Inwestycje długoterminowe	48 614,37	49 190,47
1 Nieruchomości	48 614,37	49 190,47
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 kapitale	-	-
b	-	-
-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	701,25	118,14
I Zapasy	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II Należności krótkoterminowe	42,40	52,07
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	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Należności od pozostałych jednostek	42,40	52,07
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	13,12	21,89
b	-	-
c inne	29,28	30,18
d dochodzone na drodze sądowej	-	-
III Inwestycje krótkoterminowe	591,76	20,18

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	591,76	20,18
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	-	-
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	9,49	9,49
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	9,49	9,49
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	582,28	10,69
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	582,28	10,69
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67,09	45,89
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		49 861,35	49 861,88

Warszawa, 10.03.2023r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

PASYWA	na dzień 31.12.2022	na dzień 31.12.2021
	r.	r.
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	9 790,57	28 936,18
I Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150,00	1 150,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	47 083,78	47 083,78
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 083,78	47 083,78
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	- 19 297,60	- 22 989,91
VIII Zysk (strata) netto	- 19 145,61	- 3 692,31
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 070,78	20 925,70
I Rezerwy na zobowiązania	649,96	670,46
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17,43	28,39
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	17,43	28,39
3 Pozostałe rezerwy	632,53	642,08
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	632,53	642,08
II Zobowiązania długoterminowe	30 679,48	17 671,28
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	30 679,48	17 671,28
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	259,64	294,10
d zobowiązania wekslowe	-	-
e zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	30 419,85	17 377,18
f inne	-	-
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 640,34	2 583,96
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 709,56	1 008,01
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	5 709,56	1 008,01
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2 z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 928,10	1 573,26
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	73,64	91,26
d zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	2 388,64	1 078,14
e z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	402,96	317,98
- do 12 miesięcy	402,96	317,98
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g zobowiązania wekslowe	-	-
h z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	46,84	34,38
i z tytułu wynagrodzeń	-	24,94
j inne	16,01	26,55
3 Fundusze specjalne	2,68	2,68
IV Rozliczenia międzyokresowe	101,00	-
1 Ujemna wartość firmy	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	101,00	-
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	49 861,35	49 861,88

Warszawa, 10.03.2023 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	01.01.2022r.- 31.12.2022r.	01.01.2021r.- 31.12.2021r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	8 004,25	14 010,66
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
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	6 134,56	12 514,23
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnych	1 590,27	1 045,13
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	279,41	451,30
B. Koszty działalności operacyjnej	26 692,20	10 160,34
I. Amortyzacja	130,21	89,02
II. Zużycie materiałów i energii	217,94	198,64
III. Usługi obce	2 236,56	1 925,19
IV. Podatki i opłaty, w tym:	37,23	41,64
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 275,76	1 157,13
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	214,17	171,76
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 128,01	1 503,42
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywnych	1 106,36	914,73
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 458,53	2 476,92
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnych	13 506,76	1 330,24
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	380,66	351,66
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	- 18 687,95	3 850,32
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	385,36	1 193,51
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	56,52	39,02
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	328,84	1 154,49
E. Pozostałe koszty operacyjne	593,17	1 335,53
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	593,17	1 335,53
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 18 895,76	3 708,30
G. Przychody finansowe	0,73	6,01
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:	0,39	-
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	-	-
V. Inne	0,35	6,01
H. Koszty finansowe	250,58	21,99
I. Odsetki, w tym:	250,58	21,99
- dla jednostek powiązanych	234,75	10,45
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	-	-
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 19 145,61	3 692,31
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 19 145,61	3 692,31

Warszawa, 10.03.2023r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (B0)	28 936,18	25 262,32
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	28 936,18	25 262,32
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	1 150,00	1 150,00
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	1 150,00	1 150,00
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	47 083,78	47 102,23
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	18,45
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	18,45
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	18,45
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	47 083,78	47 083,78
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	- 22 989,91	- 21 141,03
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 22 989,91	- 21 141,03
a) zwiększenie (z tytułu)	-	1 848,88
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	1 848,88
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 692,31	-
- inne	3 692,31	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 19 297,60	- 22 989,91
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 19 297,60	- 22 989,91
8. Wynik netto	- 19 145,61	3 692,31
a) zysk netto	-	3 692,31
b) strata netto	- 19 145,61	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	9 790,57	28 936,18
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	9 790,57	28 936,18

Warszawa, 10.03.2023r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Treść pozycji		za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	- 19 145,61	3 692,31
II.	Korekty razem:	11 017,57	- 9 974,10
	1. Amortyzacja	130,21	89,02
	2. Odpisy wartości firmy	-	-
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	242,18	21,99
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	10 514,24	- 10 248,16
	7. Zmiana stanu rezerw	- 20,50	23,23
	8. Zmiana stanu zapasów	-	-
	9. Zmiana stanu należności	9,68	46,03
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	61,96	111,81
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	79,80	- 18,01
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 8 128,04	- 6 281,79
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	5 601,73	6 526,06
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	58,50	39,02
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	5 446,00	6 317,80
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,39	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	0,39	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	0,39	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	96,84	169,23
II.	Wydatki	51,54	87,28
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	24,06	20,00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27,48	67,28
	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 (akcji) mniej	-	-
	5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	5 550,20	6 438,78
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	6 600,00	1 120,00
	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	6 600,00	1 120,00
II.	Wydatki	3 450,58	1 289,79
	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	2 000,00	120,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 217,85	1 067,10
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	83,70	88,72
	8. Odsetki	149,03	13,98
	9. Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	3 149,42	- 169,79
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	571,58	- 12,80
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	571,58	- 12,80
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	10,69	23,50
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	582,28	10,69
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 10.03.2023r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. 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

Nie dotyczy

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

Nie wystąpiły.

3 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	-	-	274,52	-	274,52
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	274,52	-	274,52
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	210,98	-	210,98
Zwiększenia, w tym:	-	-	22,42	-	22,42
Amortyzacja okresu	-	-	22,42	-	22,42
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	233,40	-	233,40
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	41,12	-	41,12

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4 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	-	-	58,11	751,79	5,78	-	815,68
Zwiększenia, w tym:	-	-	24,06	71,96	-	-	96,01
Nabycie	-	-	24,06	71,96	-	-	96,01
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	118,62	-	-	118,62
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	118,62	-	-	118,62
Saldo zamknięcia	-	-	82,17	705,13	5,78	-	793,08
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	37,73	385,54	5,78	-	429,05
Odpisy amortyzacyjne	-	-	37,73	385,54	5,78	-	429,05
Zwiększenia, w tym:	-	-	10,84	96,95	-	-	107,79
Amortyzacja okresu	-	-	10,84	96,95	-	-	107,79
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	116,64	-	-	116,64
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	116,64	-	-	116,64
Saldo zamknięcia	-	-	48,57	365,85	5,78	-	420,20
Wartość netto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	20,38	366,25	-	-	386,63
Saldo zamknięcia	-	-	33,60	339,28	-	-	372,88

* 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 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

5 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	49 190,47	-	-	-	49 190,47
Wartość brutto	49 190,47	-	-	-	49 190,47
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	10 819,68	-	-	-	10 819,68
Nabycie	6 648,18	-	-	-	6 648,18
Aktualizacja wartości	4 171,50	-	-	-	4 171,50
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	11 395,79	-	-	-	11 395,79
Sprzedaż	5 446,24	-	-	-	5 446,24
Aktualizacja wartości	5 458,53	-	-	-	5 458,53
Inne	491,02	-	-	-	491,02
Saldo zamknięcia, z tego:	48 614,37	-	-	-	48 614,37
Wartość brutto	48 614,37	-	-	-	48 614,37
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

6 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.150,00 tys. PLN i był podzielony na 11.500.000,00 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	10 140 387	10 140 387	0,1	88,18%
Robert Majkowski	359 848	359 848	0,1	3,13%
Pozostali	999 765	999 765	0,1	8,69%
Razem	11 500 000	11 500 000	0,1	100,00%

7 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby stratę w wysokości 19.145,61 PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2022 r. pokryć zyskami z lat przyszłych. Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

uchwałą nr 6 z dnia 23.06.2022 r. postanowiło, że zysk w wysokości 3.692,31 tys. PLN za rok 2021 został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

8 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2022	28,39	17,20	0,00	624,88	670,46
Zwiększenia	0,00	17,20	938,48	0,00	955,68
Wykorzystanie	10,95	17,20	-	-	28,15
Rozwiązanie	0,00	0,00	938,48	9,54	948,02
Stan na 31.12.2022 tym:	17,43	17,20	0,00	615,33	649,96
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	17,43	17,20	0,00	615,33	649,96

9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2022 r. i w 2021 r. odpisów aktualizujących.

10 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	2 462,28	5 419,47	5 705,24	19 425,59	33 141,76
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	73,64	130,44	129,19	-	333,27
- krótkoterminowe	73,64	-	-	-	73,64
- długoterminowe	-	130,44	129,19	-	259,64
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	2 388,64	5 289,02	5 705,24	19 425,59	32 808,49
-krótkoterminowe	2 388,64	-	-	-	2 388,64
-długoterminowe	-	5 289,02	5 705,24	19 425,59	30 419,85
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	2 462,28	-	-	-	2 462,28
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	5 419,47	5 834,43	19 425,59	30 679,48

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE

	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	4,12	3,02
Składki członkowskie	14,11	13,86
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	37,58	21,56
Pozostałe	11,28	7,45
Razem krótkoterminowe	67,09	45,89
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	67,09	45,89

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W Spółce w 2022 r. i w 2021 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

Nie dotyczy.

15 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.
Kraj	-	-
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6 134 563,09	12 514 226,66
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	1 590 269,25	1 045 131,11
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	279 414,00	451 301,00
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	8 004 246,34	14 010 658,77

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

17 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.

18 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.
Strata brutto	- 19 145,61	3 692,31
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	8 226,57	14 993,35
Naliczone odsetki	-	-
Wyceny	8 215,10	14 985,82
Niezrealizowane różnice kursowe	1,92	7,52
Odpis akt. aktywa	-	-
Przychody COVID	-	-
Rozwiązane rezerwy	9,54	-
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	5 345,00	6 317,80
Zapłacone odsetki	-	-
Sprzedaż inwestycji	5 345,00	6 317,80
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	1 060,27	1 244,98
Zapłacone świadczenia okresowe	842,60	1 178,44
Zapłacone raty leasingowe	56,31	51,01
Zapłacone odsetki	133,21	2,43
Badanie sf za rok poprzedni	17,20	13,00
Wyplacone umowy zlecenia	-	0,09
Wykorzystana rezerwa urlopowa	10,95	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	21 528,39	6 651,14
Rezerwa na koszty	17,20	17,20
Rozwiązana rezerwa urlopowa	-	19,03
Amortyzacja	96,95	78,23
Odpis aktualizacyjny	-	23,48
Naliczone odsetki	234,75	10,45
Odsetki budżetowe	1,39	0,20
Nie wyplacone umowy zlecenia z narzutami	-	30,00
Składki członkowskie	51,37	41,68
Reprezentacja	45,76	2,76
Inne koszty (nkup)	15,48	21,52
Niezrealizowane różnice kursowe	1,64	1,44
Limitowane wydatki na samochody osobowe	23,93	20,85
Koszty COVID	-	-
Wyceny	21 039,92	6 384,31
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	- 1 559,06	422,93
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	9%
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 2022 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

19 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

	2022	2021
Zmiana bilansowa	6 056,38	1 374,98
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	17,63	39,46
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	- 4 701,55	- 1 008,01
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	- 1 310,50	215,69
Razem	61,96	111,81

20 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2022	Rok kończący się 31.12.2021
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	10	7
Zatrudnienie, razem	12	9

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2022	Rok kończący się 31.12.2021
Zarząd Spółki	360,00	360,00
Rada Nadzorcza	10,05	8,04
Wynagrodzenia, razem	370,05	368,04

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2022	Rok kończący się 31.12.2021
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	17,20	17,20
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	-	-
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	17,20	17,20

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

23 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.

24 INFORMACJE O POŁĄCZENIU

Nie dotyczy.

25 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI SPÓŁKI

Nie dotyczy.

26 INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

W lutym 2022 roku wybuchła wojna na Ukrainie, która miała istotny, negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą i spowodowała m. in. znaczący wzrost inflacji, gwałtowne wahania kursu złotego, przejściowy spadek popytu na usługi Emitenta.

Wysoka inflacja przełożyła się na wzrost stóp procentowych, zaostrzenie polityki kredytowej przez banki i znaczące ograniczenie możliwości pozyskania finansowanie dłużnego.

Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

Trzeba wskazać, że Zarząd Emitenta realizuje działania zmierzające do pozyskania długoterminowego, stabilnego finansowania dłużnego, które ma skutecznie zminimalizować ewentualne skutki opisanych wyżej zdarzeń.

Na wyniki Emitenta może mieć również wpływ utrzymujący się stan zagrożenia epidemicznego COVID-19 i pojawiające się nowe odmiany wirusa SARS-CoV-2.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących wpływu przedstawionych zagrożeń na rozwój i wyniki Emitenta, ale Zarząd uznał, że wymagają one dodatkowych ujawnień.

Zarząd na bieżąco analizuje zdarzenia, które mogą oddziaływać negatywnie na sytuację majątkową Emitenta i podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ich skutków dla Spółki i jej Akcjonariuszy.