

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ  
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM  
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ  
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

---

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 49.906 tys. PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący stratę netto 4.830 tys. PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 351 tys. PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 4.844 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

---

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

---

Dominik Maciejak  
Sporządzający

Warszawa, 18 marca 2024 r.

## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### **Nazwa jednostki dominującej**

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

#### **Siedziba jednostki dominującej**

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

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

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

### 2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa”] składa się z jednostki dominującej oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

#### **Nazwa Spółki**

Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

#### **Siedziba Spółki**

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

---

Fundusz Hipoteczny Dom S. A.	Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
	100%	100%

---

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

### **3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

### **4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Grupa Kapitałowa na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych w zamian za weksle własne przez większościowego akcjonariusza, co zapewnia utrzymanie bieżącej płynności finansowej i ogranicza ryzyko utraty płynności.

### **5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

#### *5.2. Zasady konsolidacji*

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

### 5.3. 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.

### 5.4. 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 ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

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 inwestycji w obce środki trwałe.

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 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%

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.

## 5.5. *Inwestycje*

### 5.5.1. *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. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.

## 5.6. *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.

## 5.7. *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.

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

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

#### 5.9. 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.

#### 5.10. 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.

#### 5.11. Odroczonego podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

#### 5.12. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 5.13. Przychody i koszty

##### 5.13.1. Przychody ze sprzedaży

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

- wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.



#### 5.13.2. Koszty

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

- straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

**Bilans**

Aktywa	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>48 833</b>	<b>49 160</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>526</b>	<b>69</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	19	41
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	507	27
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>274</b>	<b>373</b>
1. Środki trwałe	274	373
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	32	34
d) środki transportu	241	339
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>99</b>	<b>104</b>
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2. Od pozostałych jednostek	99	104
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>47 935</b>	<b>48 614</b>
1. Nieruchomości	47 935	48 614
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- 0,050428984	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 073</b>	<b>701</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>56</b>	<b>42</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, 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	56	42
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11	13

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

c) inne	45	29
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>943</b>	<b>592</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	943	592
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	9	9
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	9	9
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	933	582
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	933	582
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>74</b>	<b>67</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitały podstawowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>49 906</b>	<b>49 861</b>

Warszawa, 18.03.2024r.

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak  
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

## Bilans

Pasywa	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>4 946</b>	<b>9 791</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 150</b>	<b>1 150</b>
<b>II. Kapitał zapasowy</b>	<b>47 069</b>	<b>47 084</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 069	47 084
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>- 38 443</b>	<b>- 19 298</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto</b>	<b>- 4 830</b>	<b>- 19 146</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>44 960</b>	<b>40 071</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>694</b>	<b>650</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17	17
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	17	17
3. Pozostałe rezerwy	678	633
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	678	633
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>30 913</b>	<b>30 679</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	30 913	30 679
a) kredyty i pożyczki	717	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	186	260
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	30 010	30 420
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13 352</b>	<b>8 640</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	10 100	5 710
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	10 100	5 710
2. Wobec jednostek powiązanych, 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. Wobec pozostałych jednostek	3 250	2 928
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) zobowiązania finansowe - leasingowe	73	74
d) inne zobowiązania finansowe	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	2 719	2 389
f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	375	403
- do 12 miesięcy	375	403
- powyżej 12 miesięcy	-	-
g) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
h) zobowiązania wekslowe	-	-
i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	52	47
j) CIT	-	-
k) z tytułu wynagrodzeń	-	-
l) inne	30	16
4. Fundusze specjalne	3	3
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>101</b>
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	101
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	101
<b>Pasywa razem</b>	<b>49 906</b>	<b>49 861</b>

Warszawa, 18.03.2024r.

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak  
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat	za okres	za okres
Wariant porównawczy	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>11 916</b>	<b>8 004</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 632	6 135
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	3 796	1 590
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	489	279
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>15 419</b>	<b>26 692</b>
I. Amortyzacja	140	130
II. Zużycie materiałów i energii	263	218
III. Usługi obce	2 803	2 237
IV. Podatki i opłaty, w tym:	83	37
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 858	1 276
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	296	214
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 810	2 128
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywnych	2 225	1 106
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 539	5 459
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	1 184	13 507
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 218	381
<b>C. Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>916</b>	<b>385</b>
I. Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	57
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	916	329
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 521</b>	<b>593</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 521	593
<b>F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>62</b>	<b>1</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych	-	-
-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od pozostałych jednostek	-	-
-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	14	0
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
-w jednostkach powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	48	0
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>783</b>	<b>251</b>
I. Odsetki, w tym:	777	251
- dla jednostek powiązanych	690	235
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
-w jednostkach powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	6	-
<b>I. Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>J. Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
<b>M. Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>N. Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Część bieżąca	-	-
II. Część odroczone	-	-
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>R. Zyski (Straty) mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>S. Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>4 830</b>	<b>19 146</b>

Warszawa, 18.03.2024r.

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak  
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)**

	za okres		za okres	
	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.		01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	-	<b>4 830</b>	-	<b>19 146</b>
<b>II. Korekty razem</b>	-	<b>5 256</b>		<b>11 018</b>
1. Zyski (straty) mniejszości		-		-
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-		-
3. Amortyzacja		140		130
4. Odpis wartości firmy		-		-
5. Odpis ujemnej wartości firmy		-		-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	13		-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		873		242
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	6 169		10 514
9. Zmiana stanu rezerw		44	-	20
10. Zmiana stanu zapasów		-		-
11. Zmiana stanu należności	-	14		10
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-	9		62
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	108		80
14. Inne korekty działalności operacyjnej		-		-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	-	<b>10 086</b>	-	<b>8 128</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I. Wpływy</b>		<b>8 819</b>		<b>5 602</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-		59
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		8 630		5 446
3. Z aktywów finansowych, w tym:		14		0
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-		-
b) w pozostałych jednostkach		14		0
- zbycie aktywów finansowych,		-		-
- dywidendy i udziały w zyskach		-		-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-		-
- odsetki		14		0
- inne wpływy z aktywów finansowych		-		-
4. Inne wpływy inwestycyjne		175		97
<b>II. Wydatki</b>		<b>498</b>		<b>52</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		18		24
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		480		27
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-		-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-		-
b) w pozostałych jednostkach		-		-
- nabycie aktywów finansowych		-		-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-		-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		-		-
5. Inne wydatki inwestycyjne		-		-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>8 321</b>		<b>5 550</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I. Wpływy</b>		<b>14 408</b>		<b>6 600</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-		-
2. Kredyty i pożyczki		708		-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-		-
4. Inne wpływy finansowe		13 700		6 600
<b>II. Wydatki</b>		<b>12 293</b>		<b>3 451</b>
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		9 300		2 000
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		2 129		1 218
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		74		84
8. Odsetki		775		149
9. Inne wydatki finansowe		15		-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>2 116</b>		<b>3 149</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>351</b>		<b>572</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>351</b>		<b>572</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-		-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>582</b>		<b>11</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>933</b>		<b>582</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania				

Warszawa, 18.03.2024r.

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak  
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>9 791</b>	<b>28 936</b>
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>9 791</b>	<b>28 936</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150	1 150
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
....	-	-
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>1 150</b>	<b>1 150</b>
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	47 084	47 084
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	15	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	15	-
- pokrycia straty	-	-
- inne	15	-
<b>4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>47 069</b>	<b>47 084</b>
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
.....	-	-
<b>5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) 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 (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>- 19 298</b>	<b>- 22 990</b>
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
.....	-	-
<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 19 298</b>	<b>- 22 990</b>
<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,</b>	<b>- 19 298</b>	<b>- 22 990</b>
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>- 19 298</b>	<b>- 22 990</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	19 146	3 692
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	19 146	3 692
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- inne	-	-
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 38 443</b>	<b>- 19 298</b>
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 38 443</b>	<b>- 19 298</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>- 4 830</b>	<b>- 19 146</b>
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	4 830	19 146
c) odpisy z zysku	-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>4 946</b>	<b>9 791</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>4 946</b>	<b>9 791</b>

Warszawa, 18.03.2024r.

Robert Majkowski  
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak  
Sporządzający

## **B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO**

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 11.500 tys. PLN i był podzielony na 11.500.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	<b>10 140 387</b>	<b>10 140 387</b>	<b>0,10</b>	<b>88,18%</b>
Robert Majkowski	<b>356 967</b>	<b>356 967</b>	<b>0,10</b>	<b>3,10%</b>
Pozostali	<b>1 002 646</b>	<b>1 002 646</b>	<b>0,10</b>	<b>8,72%</b>
Razem	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>	<b>0,10</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 28 kwietnia 2023 roku została podjęta uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii I oraz akcji serii J i pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru w stosunku do akcji serii I oraz akcji serii J. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 150 tys. PLN w drodze emisji:

- 1) nie więcej niż 500 000 akcji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości 50 tys. PLN
- 2) nie więcej niż 1 000 000 akcji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości 100 tys. PLN

Akcje do dnia sporządzania sprawozdania nie zostały wyemitowane.

### **2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

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

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

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

#### 4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość początkowa</b>					
Saldo otwarcia	-	-	275	27	302
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	480	480
Nabycie	-	-	-	480	480
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>275</b>	<b>507</b>	<b>782</b>
<b>Umorzenie</b>					
Saldo otwarcia	-	-	233	-	233
Zwiększenia, w tym:	-	-	22	-	22
Amortyzacja okresu	-	-	22	-	22
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>256</b>	-	<b>256</b>
<b>Wartość netto</b>	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	41	27	69
Saldo zamknięcia	-	-	19	507	526

#### 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	-	-	82	705	6	-	793
Zwiększenia, w tym:	-	-	18	-	-	-	18
Nabycie	-	-	18	-	-	-	18
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>100</b>	<b>705</b>	<b>6</b>	-	<b>811</b>
<b>Umorzenie</b>							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	49	366	6	-	420
Odpisy amortyzacyjne	-	-	49	366	6	-	420
Zwiększenia, w tym:	-	-	19	98	-	-	117
Amortyzacja okresu	-	-	19	98	-	-	117
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>68</b>	<b>464</b>	<b>6</b>	-	<b>538</b>
<b>Wartość netto</b>	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	34	339	-	-	373
Saldo zamknięcia	-	-	32	241	-	-	274

\* inwestycje w obce budynki

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

**Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania**

Aktywa trwałe	Koszt wytworzenia	W tym koszty finansowania:	
		odsetki	różnice kursowe
W budowie	0,00	0,00	0,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00

**6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE**

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>48 614</b>	-	-	-	<b>48 614</b>
Wartość brutto	48 614	-	-	-	48 614
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	11 989	-	-	-	12 140
Nabywanie	4 761	-	-	-	4 766
Aktualizacja wartości	7 228	-	-	-	7 375
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	12 668	-	-	-	12 668
Sprzedaż	9 417	-	-	-	9 417
Aktualizacja wartości	2 539	-	-	-	2 539
Inne	713	-	-	-	713
Saldo zamknięcia, z tego:	47 935	-	-	-	48 086
	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto</b>	<b>47 935</b>	-	-	-	<b>47 935</b>
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

**7 REZERWY**

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
<b>Stan na 01.01.2023</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	-	<b>615</b>	<b>650</b>
Zwiększenia	-	40	938	328	1 306
Wykorzystanie	1	17	-	305	323
Rozwiązanie	-	-	938	-	938
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	-	<b>638</b>	<b>694</b>
<b>tym:</b>					
<b>Długoterminowe</b>	-	-	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	-	<b>638</b>	<b>694</b>

**8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

Grupa nie dokonywała w 2023 r. i w 2022 r. odpisów aktualizujących należności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

## 9 STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:</b>	<b>2 793</b>	<b>5 891</b>	<b>5 877</b>	<b>19 145</b>	<b>33 706</b>
<b>a) kredyty i pożyczki, w tym:</b>	-	-	-	717	717
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	717	717
<b>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:</b>	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
<b>c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:</b>	73	186	-	-	260
- krótkoterminowe	73	-	-	-	73
- długoterminowe	-	186	-	-	186
<b>d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:</b>	2 719	5 705	5 877	18 429	32 730
-krótkoterminowe	2 719	-	-	-	2 719
-długoterminowe	-	5 705	5 877	18 429	30 010
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>2 793</b>	-	-	-	<b>2 793</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	-	<b>5 891</b>	<b>5 877</b>	<b>19 145</b>	<b>30 913</b>

## 10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	4	4
Składki członkowskie	13	14
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	39	38
Pozostałe	18	11
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>74</b>	<b>67</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem</b>	<b>74</b>	<b>67</b>

## 11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

## 12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Na majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na aktywach, w skład których wchodzi wszystkie rzeczy ruchome, wierzytelności i inne prawa dowolnego rodzaju z wyjątkiem tytułu prawnego do jakiegokolwiek z finansowanych nieruchomości. Zastaw ustanowiono tytułem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych wynikających

z umowy pożyczki „Home reversions credit facility” podpisanej przez Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.

### 13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Grupa jest stroną w 2 sprawach, w których Powodowie wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej/umów o dożywocie. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych dwóch pozwów została w pozwach określona na 609 tys. PLN. Na dwie sprawy sądowe spółka utworzyła rezerwę w kwocie PLN 609 tys. PLN.

Zgodnie z umową pożyczki „Home reversions credit facility” ustanowione zostały zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z tej umowy w postaci:

- zastawu na rachunkach bankowych spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- zastawu na aktywach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o., (opisane wyżej)
- zastawu na udziałach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- umowy poręczenia, w której poręczycielem jest spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A.,
- pełnomocnictw do rachunków bankowych spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o.o.,
- oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożone przez podmioty z Grupy w trybie art. 777 kpc (przedmiotem egzekucji będzie cały majątek spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. i jej udziały).

O ustanowionych zabezpieczeniach Grupa informowała w Raporcie Bieżącym 10/2023 z dnia 28.06.2023r.

### 14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
Kraj	11 916	8 004
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 632	6 135
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	3 796	1 590
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	489	279
Reklama na portalu funduszu	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>11 916</b>	<b>8 004</b>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

## 15 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres		za okres	
	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.		01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	
<b>(-)Strata/(+)Zysk brutto</b>	-	<b>4 830</b>	-	<b>19 146</b>
<b>Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania</b>		<b>12 585</b>		<b>8 227</b>
Naliczone odsetki		-		-
Wyceny		12 266		8 215
Niezrealizowane różnice kursowe		13		2
Akt. aktywa inwestycyjnego		-		-
Rozwiązane rezerwy		305		10
<b>Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania</b>		<b>8 687</b>		<b>5 345</b>
Zapłacone odsetki		-		-
Sprzedaż inwestycji		8 687		5 345
<b>Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych</b>		<b>3 018</b>		<b>1 060</b>
Zapłacone świadczenia okresowe		2 260		843
Zapłacone raty leasingowe		40		56
Zapłacone odsetki		699		133
Badanie sf za rok poprzedni		17		17
Wypłacone umowy zlecenia		-		-
Wykorzystana rezerwa urlopowa		1		11
<b>Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu</b>		<b>9 732</b>		<b>21 528</b>
Rezerwa na koszty		367		17
Rozwiązana rezerwa urlopowa		-		-
Amortyzacja		98		97
Odpis aktualizacyjny		-		-
Naliczone odsetki		765		235
Odsetki budżetowe		0		1
Nie wypłacone umowy zlecenia z narzutami		-		-
Składki członkowskie		56		51
Reprezentacja		49		46
Inne koszty (nkup)		61		15
Niezrealizowane różnice kursowe		5		2
Limitowane wydatki na samochody osobowe		21		24
Koszty COVID		-		-
Wyceny		8 308		21 040
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	-	<b>2 013</b>	-	<b>1 559</b>
Straty z lat poprzednich		-		-
Stawka podatkowa		19%		19%
<b>Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)</b>		-		-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-		-
<b>Podatek dochodowy - razem</b>		-		-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN )

---

**16 RÓŻNICE TRWAŁE**

Nie występują.

**17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY**

Nie występują.

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

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

**19 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE**

	Planowane	Poniesione	
aktywa trwałe	0,00	0,00	507,00
ochrona środowiska	0,00	0,00	0,00

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

**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:**

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

	2023	2022
<b>Zmiana bilansowa</b>	<b>4 712</b>	<b>6 056</b>
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	0	18
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	- 4 390	- 4 702
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	- 331	- 1 310
<b>Razem</b>	<b>- 9</b>	<b>62</b>

---

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,  
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*  
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

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

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2023	Rok kończący się 31.12.2022
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	10	10
Zatrudnienie, razem	12	12

**22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ**

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2023	Rok kończący się 31.12.2022
Zarząd Spółki	567	360
Rada Nadzorcza	15	10
Wynagrodzenia, razem	581	370

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2023	Rok kończący się 31.12.2022
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	29	17
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	11	0
Inne usługi poświadczające	-	0
Usługi doradztwa podatkowego	-	0
Pozostałe usługi	-	0
Wynagrodzenia, razem	40	17

**24 INSTRUMENTY FINANSOWE**

Na koniec 2023 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych, zobowiązań wekslowych. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej

(umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obarczone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług, zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

#### **Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych**

Zyskowność Grupy uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych na koniec roku.

#### **Ryzyko związane z długością życia Seniorów**

Sytuacja finansowa Grupy jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Grupa opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Grupa zawarła umowy, może być dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku wartość wypłaconych świadczeń może nawet przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

## **25 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Grupa w 2023 r. zawarła kolejne umowy z akcjonariuszem Total FIZ regulujące wystawienie weksli na łączną kwotę 13.700 tys. PLN. W tym samym okresie Grupa spłaciła do Total FIZ 9.300 tys. PLN., co oznacza, że wartość nominalna zobowiązań wekslowych wzrosła w roku 2023 o 4.400 tys. PLN.

Na dzień 31.12.2023 Grupa miała zawarte umowy regulujące wystawienie weksli na kwotę (łącznie z odsetkami) 10.100 tys. PLN

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają m.in. na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej i wynajmu powierzchni biurowej.

Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

Informacje o zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – Nie dotyczy.



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

Trwająca wojna na Ukrainie i walki zbrojne, które wybuchły w strefie Gazy we wrześniu 2023 roku, miały negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą. Szczególnie wybuch wojny na Ukrainie, której skutkiem były m. in. znaczący wzrost inflacji, wzrost poziomu stóp procentowych i gwałtowne wahania kursu złotego, wpłynęły negatywnie na działalność Emitenta i spowodowały przejściowy spadek popytu na jego usługi.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie jest możliwe podanie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących wpływu przedstawionych zagrożeń na rozwój i wyniki Emitenta, ale Zarząd uznał, że mogą one mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta w przyszłości, więc wymagają 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.

W szczególności Zarząd Emitenta realizuje działania zmierzające do pozyskania długoterminowego, stabilnego finansowania dłużnego, które ma ograniczyć ewentualne skutki opisanych wyżej zdarzeń