

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

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 sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 48.425 tys. PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący stratę netto - 5.151 tys. PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 5.166 tys. PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 158 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 18 marca 2024 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, XIII 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 2023 r. 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 jest 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 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

AKTYWA	na dzień 31.12.2023	na dzień 31.12.2022
	r.	r.
A AKTYWA TRWAŁE	47 683	49 160
I Wartości niematerialne i prawne	526	69
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	19	41
4 zaliczki na wartości niematerialne i prawne	507	28
II Rzeczowe aktywa trwałe	273	373
1 Środki trwałe	273	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	-	-
III Należności długoterminowe	99	104
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie		
2 w kapitale	-	-
3 Od pozostałych jednostek	99	104
IV Inwestycje długoterminowe	46 785	48 614
1 Nieruchomości	46 634	48 614
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	152	-
a w jednostkach powiązanych	152	-
-udziały lub akcje	152	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie		
b w kapitale	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B AKTYWA OBROTOWE	742	701
I Zapasy	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II Należności krótkoterminowe	59	43
1 Należności od jednostek powiązanych	3	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	3	-
- do 12 miesięcy	3	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		
2 zaangażowanie w kapitale	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Należności od pozostałych jednostek	56	43
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	11	13
b inne	45	30
c inne	-	-
d dochodzone na drodze sądowej	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

III Inwestycje krótkoterminowe	608	591
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	608	591
a w jednostkach powiązanych	175	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	175	-
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	9	9
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	9	9
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	424	582
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	424	582
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	67
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	48 425	49 861

Warszawa, 18.03.2024 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

PASYWA	na dzień 31.12.2023	na dzień 31.12.2022
	r.	r.
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 625	9 790
I Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150	1 150
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	47 069	47 084
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 069	47 084
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	-	19 298
VIII Zysk (strata) netto	5 151	19 146
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	43 800	40 071
I Rezerwy na zobowiązania	683	650
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17	17
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	17	17
3 Pozostałe rezerwy	666	633
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	666	633
II Zobowiązania długoterminowe	29 826	30 679
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	29 826	30 679
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	186	260
d zobowiązania wekslowe	-	-
e zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	29 640	30 419
f inne	-	-
III Zobowiązania krótkoterminowe	13 291	8 641
1 Zobowiązania 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
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 188	2 928
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	73	74
d zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	2 678	2 388
e z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	356	403
- do 12 miesięcy	356	403
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g zobowiązania wekslowe	-	-
h z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	52	47
i z tytułu wynagrodzeń	-	-
j inne	29	16
3 Fundusze specjalne	3	3
IV Rozliczenia międzyokresowe	-	101
1 Ujemna wartość firmy	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	101
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	48 425	49 861

Warszawa, 18.03.2024 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	01.01.2023r.- 31.12.2023r.	01.01.2022r.- 31.12.2022r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	11 345	8 004
- 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	7 128	6 135
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	3 728	1 590
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	489	279
B. Koszty działalności operacyjnej	15 289	26 692
I. Amortyzacja	140	130
II. Zużycie materiałów i energii	263	218
III. Usługi obce	2 715	2 237
IV. Podatki i opłaty, w tym:	80	37
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 859	1 276
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	296	214
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 809	2 128
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	2 216	1 106
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 509	5 458
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	1 184	13 507
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 218	381
C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)	- 3 944	- 18 688
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	926	385
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	56
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	926	329
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 521	593
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 521	593
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 4 539	- 18 896
G. Przychody finansowe	159	0
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:	13	0
- od jednostek powiązanych	5	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	147	-
V. Inne	-	0
H. Koszty finansowe	771	250
I. Odsetki, w tym:	766	250
- dla jednostek powiązanych	690	235
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	5	-
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 5 151	- 19 146
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 5 151	- 19 146

Warszawa, 18.03.2024 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (B0)	9 790	28 936
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	9 790	28 936
1. Kapitał (fundusz) własny 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)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 150	1 150
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	47 084	47 084
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	15	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	15	-
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	15	-
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	47 069	47 084
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	19 298	22 990
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	19 298	22 990
a) zwiększenie (z tytułu)	19 146	-
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	19 146	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	3 692
- inne	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	38 443	19 298
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	38 443	19 298
8. Wynik netto	5 151	19 146
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	5 151	19 146
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	4 625	9 790
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	4 625	9 790

Warszawa, 18.03.2024 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Treść pozycji		za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	- 5 151	- 19 146
II.	Korekty razem:	- 4 881	11 018
	1. Amortyzacja	140	130
	2. Odpisy wartości firmy	-	-
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	862	242
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	- 5 763	10 514
	7. Zmiana stanu rezerw	32	- 20
	8. Zmiana stanu zapasów	-	-
	9. Zmiana stanu należności	- 16	10
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 28	62
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 108	80
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 10 032	- 8 128
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	8 813	5 602
	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:	8	1
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	8	1
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	8	1
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	175	97
II.	Wydatki	673	52
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18	24
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	480	28
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	175	-
	a) w jednostkach powiązanych	175	-
	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)	8 140	5 550
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	13 700	6 600
	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	13 700	6 600
II.	Wydatki	11 966	3 451
	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	1 802	1 218
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74	84
	8. Odsetki	775	149
	9. Inne wydatki finansowe	15	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 734	3 149
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	- 158	572
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	- 158	572
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	582	11
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	424	582
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 18.03.2024 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 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	-	-	275	27	302
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	480	480
Nabycie	-	-	-	480	480
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	275	507	782
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	233	-	233
Zwiększenia, w tym:	-	-	22	-	22
Amortyzacja okresu	-	-	22	-	22
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	256	-	256
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	41	27	69
Saldo zamknięcia	-	-	19	507	526

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 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	-	-	82	705	6	-	793
Zwiększenia, w tym:	-	-	18	-	-	-	18
Nabycie	-	-	18	-	-	-	18
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	100	705	6	-	811
Umorzenie							
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	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	68	464	6	-	538
Wartość netto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	34	339	-	-	373
Saldo zamknięcia	-	-	32	241	-	-	273

* 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 2023 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:	48 614	-	-	-	48 614
Wartość brutto	48 614	-	-	-	48 614
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	10 658	-	152	-	10 810
Nabycie	3 934	-	5	-	3 939
Aktualizacja wartości	6 725	-	147	-	6 871
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	12 639	-	-	-	12 639
Sprzedaż	9 417	-	-	-	9 417
Aktualizacja wartości	2 509	-	-	-	2 509
Inne	713	-	-	-	713
Saldo zamknięcia, z tego:	46 634	-	152	-	46 785
Wartość brutto	46 634	-	152	-	46 785
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	356 967	356 967	0,1	3,10%
Pozostali	1 002 646	1 002 646	0,1	8,72%
Razem	11 500 000	11 500 000	0,1	100,00%

7 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby stratę w wysokości 5.151 PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2023 r. pokryć zyskami z lat przyszłych. Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 28.04.2023 r. postanowiło, że strata w wysokości 19.146 tys. PLN za rok 2022 zostanie pokryta w całości zyskami osiągniętymi w latach przyszłych.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

8 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2023	17	17	-	615	650
Zwiększenia	-	28	938	328	1 294
Wykorzystanie	-	17	-	305	323
Rozwiązanie	-	-	938	-	938
Stan na 31.12.2023					
tym:	17	28	-	638	683
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	17	28	-	638	683

9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2023 r. i w 2022 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:	2 752	5 808	5 800	18 219	32 578
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	186	-	-	260
- krótkoterminowe	73	-	-	-	73
- długoterminowe	-	186	-	-	186
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	2 678	5 621	5 800	18 219	32 319
-krótkoterminowe	2 678	-	-	-	2 678
-długoterminowe	-	5 621	5 800	18 219	29 640
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	2 752	-	-	-	2 752
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	5 808	5 800	18 219	29 826

11 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
Razem krótkoterminowe	74	67
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	74	67

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W Spółce w 2023 r. i w 2022 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Spółka jest poręczycielem zobowiązań spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. wynikających z umowy pożyczki „Home reversions credit facility”. O podpisaniu umowy Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 10/2023 z dnia 28/06/2023 r.

Na dzień 31.12.2023 r. zobowiązania wynikające z zaciągniętych pożyczek miały wartość (razem z naliczonymi odsetkami) 165 tys. Euro, a w przeliczeniu na PLN ich wartość wynosiła 717 tys. PLN.

Spółka posiada 100% udziałów spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.

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

Spółka 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 udziałach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- umowy poręczenia, w której poręczycielem jest spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A.,
- oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę w trybie art. 777 kpc (udziały Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółki z o. o.).

15 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
Kraj	11 345	8 004
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 128	6 135
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	3 728	1 590
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	489	279
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	11 345	8 004

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 2023 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

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

	za okres		za okres	
	01.01.2023 r. –	-	01.01.2022 r. –	-
	31.12.2023 r.		31.12.2022 r.	
Strata brutto	-	5 151	-	19 146
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania		12 151		8 227
Naliczone odsetki		5		-
Wyceny		11 694		8 215
Niezrealizowane różnice kursowe		-		2
Akt. aktywa inwestycyjnego		147		-
Rozwiązane rezerwy		305		10
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania		8 687		5 345
Zapłacone odsetki		-		-
Sprzedaż inwestycji		8 687		5 345
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych		3 018		1 060
Zapłacone świadczenia okresowe		2 260		843
Zapłacone raty leasingowe		40		56
Zapłacone odsetki		699		133
Badanie sf za rok poprzedni		17		17
Wyplacone umowy zlecenia		-		-
Wykorzystana rezerwa urlopowa		1		11
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu		9 671		21 528
Rezerwa na koszty		356		17
Rozwiązana rezerwa urlopowa		-		-
Amortyzacja		98		97
Odpis aktualizacyjny		-		-
Naliczone odsetki		754		235
Odsetki budżetowe		0		1
Nie wyplacone 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		8 269		21 040
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	1 963	-	1 559
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 2023 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

	2023	2022
Zmiana bilansowa	4 652	6 056
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	- 290	- 1 310
Razem	- 28	62

20 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

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

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2023	Rok kończący się 31.12.2022
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	17	17
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	11	-
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	28	17

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

23 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU.

Nazwa podmiotu	Siedziba	%posiadanych udziałów	%ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk netto za rok kończący się 31.12.2023
Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.	Warszawa, Jana Pawła II 29	100	100	147

24 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Transakcje ze spółkami powiązаныmi

	2023	2022
	Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.	
Zakupy	-	-
Sprzedaż	10	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	3	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

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

25 INFORMACJE O POŁĄCZENIU

Nie dotyczy.

26 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI SPÓŁKI

Nie dotyczy.

27 Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2023. Nie skorzystano ze zwolnienia od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przysługującego na podst. art. 56 ust. 1 ustawy.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

28 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