

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

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2016 ROKU**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

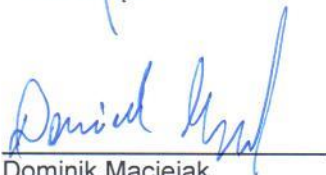
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) 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 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30.677.234,18 PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący stratę netto 542.744,56 PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 129.379,52 PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 542.741,09 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Robert Majkowski
Prezes Zarządu



Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 15 marca 2017 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, XII 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 Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna.

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 Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

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:

	Liczba akcji / udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji / udziałów	Udział w kapitale zakładowym
Fundusz Hipoteczny DOM S.A.	1.657.699,00	1.657.700,00	1,00	99,99%
Robert Majkowski	1,00	2,00	1,00	0,01%
Razem	1.657.700,00	1.657.702,00	-	100,00%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„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 ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. 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 następnym okresie sprawozdawczym.

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. *Odroczony 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),

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

- 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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

BILANS

Aktywa	31.12.2015	31.12.2016
A. Aktywa trwałe	29 489 553,00	29 865 664,99
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartości firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1 124,51	-
1. Środki trwałe	1 124,51	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV. Należności długoterminowe	118 322,49	91 102,48
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2. Od pozostałych jednostek	118 322,49	91 102,48
V. Inwestycje długoterminowe	29 370 106,00	29 774 562,51
1. Nieruchomości	29 370 106,00	29 774 562,51
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	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- 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	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	758 262,46	811 569,19
I. Zapasy		
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	52 479,19	38 790,12
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	52 479,19	38 790,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	615,00
- do 12 miesięcy	-	615,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 198,00	8 115,00
c) inne	51 281,19	30 060,12
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	628 045,56	738 217,01
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	628 045,56	738 217,01
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	46 792,61	27 584,54

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	46 792,61	27 584,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	581 252,95	710 632,47
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	331 252,95	460 632,47
- inne środki pieniężne	250 000,00	250 000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 737,71	34 562,06
C. Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	30 247 815,46	30 677 234,18

Warszawa, 15.03.2017r.


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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Pasywa	31.12.2015	31.12.2016
A. Kapitał (fundusz) własny	10 076 445,69	9 533 710,25
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	666 400,00	666 400,00
II. Kapitał zapasowy	27 540 728,41	27 540 728,41
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	15 812 604,08	18 130 673,60
VII. Zysk (strata) netto	2 318 078,64	542 744,56
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitał mniejszości	12,34	3,48
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 171 357,43	21 143 520,45
I. Rezerwy na zobowiązania	115 181,92	153 305,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	30 117,15	8 335,08
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	30 117,15	8 335,08
3. Pozostałe rezerwy	85 064,77	144 969,92
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	85 064,77	144 969,92
II. Zobowiązania długoterminowe	18 875 977,70	8 523 999,05
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	18 875 977,70	8 523 999,05
a) kredyty i pożyczki	1 824 850,00	532 250,50
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 566 000,00	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	8 485 127,70	7 991 748,55
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 180 197,81	12 445 216,40
1. Wobec jednostek powiązanych	-	2 698 287,67
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	2 698 287,67
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	1 171 557,99	9 741 396,91
a) kredyty i pożyczki	150 000,50	200 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 949,07	8 666 824,67
c) zobowiązania finansowe - leasingowe	-	-
d) inne zobowiązania finansowe	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	747 633,07	731 568,84
f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	126 183,98	103 393,08
- do 12 miesięcy	126 183,98	103 393,08
- powyżej 12 miesięcy	-	-
g) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
h) zobowiązania wekslowe	-	-
i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	25 110,36	34 515,43
j) CIT	-	-
k) z tytułu wynagrodzeń	-	-
l) inne	21 681,01	5 094,89
4. Fundusze specjalne	8 639,82	5 531,82
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	21 000,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	21 000,00
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	21 000,00
Pasywa razem	30 247 815,46	30 677 234,18

Warszawa, 15.03.2017r.

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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy		za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 651 337,52	4 651 846,38
	- 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	2 903 700,23	3 551 827,12
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	747 637,29	1 069 263,26
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	30 756,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	4 779 223,73	4 239 278,23
I.	Amortyzacja	110 108,11	1 124,51
II.	Zużycie materiałów i energii	77 624,60	48 739,27
III.	Usługi obce	1 716 503,09	1 496 496,21
IV.	Podatki i opłaty, w tym: - podatek akcyzowy	34 086,01	48 555,87
V.	Wynagrodzenia	499 067,45	707 628,31
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	96 067,34	70 765,92
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	150 788,23	161 130,27
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywnych	715 604,21	645 457,70
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	555 712,00	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	589 236,69	345 094,92
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	234 426,00	714 285,25
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	- 1 127 886,21	412 568,15
D.	Pozostałe przychody operacyjne	130 232,62	323 314,85
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	130 232,62	323 314,85
E.	Pozostałe koszty operacyjne	136.270,99	368 828,37
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	41 243,57	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	95 027,42	368 828,37
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 1 133 924,58	367 054,63
G.	Przychody finansowe	9 415,16	15 774,87
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: - od jednostek powiązanych	9 415,16	15 774,87
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: -w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	1 193 570,94	925 573,80
I.	Odsetki, w tym: - dla jednostek powiązanych	1 193 570,94	925 573,80
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym -w jednostkach powiązanych	265 542,98	98 287,67
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J.	Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	- 2 318 080,36	- 542 744,30
K.	Odpis wartości firmy	-	-
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	- 2 318 080,36	- 542 744,30
O.	Podatek dochodowy	-	-
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczone	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R.	Zyski (Straty) mniejszości	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 2 318 078,64	- 542 744,56

Warszawa, 15.03.2017r.


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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	- 2 318 078,64	- 542 744,56
II. Korekty razem	- 246 689,34	-1 859 888,45
1. Zyski (straty) mniejszości	-	0,26
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1,72	-
3. Amortyzacja	110 108,11	1 124,51
4. Odpis wartości firmy	-	-
5. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 884 744,07	1 212 990,25
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 2 101 783,46	-3 229 533,08
9. Zmiana stanu rezerw	- 84 242,06	141 272,14
10. Zmiana stanu zapasów	-	-
11. Zmiana stanu należności	33 096,68	25 586,08
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 125 813,13	- 33 079,94
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	37 202,17	22 175,65
14. Inne korekty działalności operacyjnej	-	423,80
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 2 564 767,98	-2 402 633,01
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 589 003,47	3 565 373,82
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	71 626,01	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 506 200,00	3 377 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	11 177,46	188 373,82
II. Wydatki	-	-
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach 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	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 589 003,47	3 565 373,82
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	3 293 079,22	2 612 506,94
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	513 134,01	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	2 779 945,21	2 612 506,94
II. Wydatki	3 049 452,66	3 645 868,23
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	398 479,90	1 242 600,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 009 394,46	1 574 747,84
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	24 797,49	-
8. Odsetki	1 616 780,81	827 396,74
9. Inne wydatki finansowe	-	1 123,65
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	243 626,56	-1 033 361,29
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 732 137,95	129 379,52
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 732 137,95	129 379,52
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 313 390,90	581 252,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	581 252,95	710 632,47
- o ograniczonej możliwości dysponowania	250 000,00	250 000,00

Warszawa, 15.03.2017r.

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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym		za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	6 388 122,34	10 076 445,69
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	6 388 122,34	10 076 445,69
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	360 000,00	666 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	306 400,00	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	306 400,00	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	306 400,00	-
	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	666 400,00	666 400,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	21 840 700,91	27 540 728,41
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 700 027,50	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	5 700 000,00	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	5 700 000,00	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	27,50	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	-	-
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	27 540 728,41	27 540 728,41
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	-	-
	-	-
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
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	-	-
	-	-
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7.	Różnice kursowe z przeliczeń	-	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 11 621 349,61	- 15 812 604,08
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)	-	-
	-	-
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	- 11 621 349,61	- 15 812 604,08
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 11 621 349,61	- 15 812 604,08
	a) zwiększenie (z tytułu)	- 4 191 254,47	- 2 318 078,64
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 4 191 228,96	- 2 318 078,64
	- inne	25,51	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	9,12
	- inne	-	9,12
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 15 812 604,08	- 18 130 673,60
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 15 812 604,08	- 18 130 673,60
9.	Wynik netto	- 2 318 078,64	- 542 744,56
	a) zysk netto	-	-
	b) strata netto	2 318 078,64	542 744,56
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	10 076 445,69	9 533 710,25
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	10 076 445,69	9 533 710,25

Warszawa, 15.03.2017r.


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 666.400,00 PLN i był podzielony na 6.664.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	5.401.280	5.401.280	0,10	81,05%
Robert Majkowski	252.094	252.094	0,10	3,78%
Tomasz Jędrzejczak	184.101	184.101	0,10	2,76%
Pozostali	826.525	826.525	0,10	12,40%
Razem	6.664.000	6.664.000	-	100,00%

W roku 2016 nie były podejmowane uchwały o podniesieniu kapitału podstawowego Spółki.

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

Grupa w 2017 r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ umowę regulującą wystawienie weksla. Za wystawiony przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. weksel własny na kwotę 1 milion złotych Grupa otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewał weksel własny tj. 1 milion złotych. Grupa spłaciła weksel własny na kwotę 500 tys. złotych oraz odsetki na kwotę 35 tys. złotych.

Poza tym do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 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 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	188.152,64	-	188.152,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	188.152,64	-	188.152,64
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	170.042,56	-	170.042,56
Zwiększenia, w tym:	-	-	18.110,08	-	18.110,08
Amortyzacja okresu	-	-	18.110,08	-	18.110,08
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	188.152,64	-	188.152,64
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	18.110,08	-	18.110,08
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	29.620,60	214.395,11	5.779,98	-	249.795,69
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29.620,60	214.395,11	5.779,98	-	249.795,69
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	29.620,60	213.270,60	5.779,98	-	248.671,18
Odpisy amortyzacyjne	-	-	29.620,60	213.270,60	5.779,98	-	248.671,18
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	1.124,51	-	-	1.124,51
Amortyzacja okresu	-	-	-	1.124,51	-	-	1.124,51
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29.620,60	214.395,11	5.779,98	-	249.795,69
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	-	-	1.124,51	-	-	1.124,51
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-

* inwestycje w obce budynki

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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
Saldo otwarcia, z tego:	27.866.764,00	-	-	-	27.866.764,00
Wartość brutto	27.866.764,00	-	-	-	27.866.764,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	3.395.128,00	-	-	-	3.395.128,00
Nabycie	1.217.387,77	-	-	-	1.217.387,77
Aktualizacja wartości	2.347.988,23	-	-	-	2.347.988,23
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	2.064.234,00	-	-	-	2.064.234,00
Sprzedaż	1.740.426,00	-	-	-	1.740.426,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	323.808,00	-	-	-	323.808,00
Saldo zamknięcia, z tego:	29.370.106,00	-	-	-	29.370.106,00
Wartość brutto	29.370.106,00	-	-	-	29.370.106,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

7 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2016	30.117,15	35.121,60	49.943,17	115.181,92
Zwiększenia	-	36.310,00	58.716,75	95.026,75
Wykorzystanie	-	34.941,00	-	34.941,00
Rozwiązanie	21.782,07	-	-	21.782,07
Stan na 31.12.2016 tym:	8.335,08	36.310,00	108.659,92	153.305,00
Długoterminowe	-	-	-	-
Krótkoterminowe	8.335,08	36.310,00	108.659,92	153.305,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Grupa nie dokonywała w 2015 r. i w 2016 r. odpisów aktualizujących należności.

9 STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:					
tym:	9.598.393,51	2.150.458,26	1.735.477,78	4.638.063,01	18.122.392,56
a) kredyty i pożyczki, w tym:	200.000,00	532.250,50	-	-	732.250,50
- krótkoterminowe	200.000,00	-	-	-	200.000,00
- długoterminowe	-	532.250,50	-	-	532.250,50
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	8.666.824,67	-	-	-	8.666.824,67
- krótkoterminowe*	8.666.824,67	-	-	-	8.666.824,67
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	731.568,84	1.618.207,76	1.735.477,78	4.638.063,01	8.723.317,39
-krótkoterminowe	731.568,84	-	-	-	731.568,84
-długoterminowe	-	1.618.207,76	1.735.477,78	4.638.063,01	7.991.748,55
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	9.598.393,51	-	-	-	9.598.393,51
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	2.150.458,26	1.735.477,78	4.638.063,01	8.523.999,05

* obligacje serii A i B z terminem wykupu przypadającym w 2017r.

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE

	31.12.2015	31.12.2016
Koszty poniesione na zawarcie przedwstępnych umów renty/dożywocia	37.177,53	-
Prowizja za udzielenie kredytu	-	-
Ubezpieczenia	4.045,86	3.694,07
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	7.450,43	13.260,95
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	29.063,89	15.943,88
Pozostałe	-	1663,16
Razem krótkoterminowe	77.737,71	34.562,06
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	77.737,71	34.562,06

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

	31.12.2015	31.12.2016
hipoteka na nieruchomościach	12.300.000,00	12.300.000,00

Hipoteka na nieruchomościach jest zabezpieczeniem kredytu obrotowego udzielonego Grupie przez Bank oraz obligacje serii A.

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

W dniu 26 lipca 2013r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Grupę. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałyby uwzględnione i wyrok uprawomocniłby się, Spółka nie mogłaby stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostałyby uznane za niedozwolone. W dniu 24.09.2015r. Sąd wydał wyrok, uznając za niedozwolone postanowienia stosowane wzorca umownego – wyrok prawomocny.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, brak jest jakichkolwiek informacji ze strony Prezesa UOKiK o wszczęciu i prowadzeniu dalszego postępowania ww. sprawie.

Poza tym Grupa jest stroną w czterech sprawach, w których Powodzi wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych dwóch pozwów została w pozwach określona na 671.552,00PLN. W jednej z nich 15.03.2016 r. Sąd wydał wyrok w którym stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Powodem, a Spółką

Ponadto Grupa jest stroną czterech sprawy o eksmisję z lokalu mieszkalnego jak również o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – wartość przedmiotu sporu w tych pozwach została określona na kwotę 28.090,00PLN.

W ocenie Grupy powyższe pozwy nie są zasadne. Spółka w odpowiedziach na pozwy oraz w postępowaniu sądowym będzie starała się tego dowieść.

Na Grupę decyzją Prezesa UOKiK z dnia 30.12.2013 r. została nałożona kara w wysokości 43.464,00 PLN za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Na wysokość kary Grupa utworzyła rezerwę w koszty działalności 2013 r. Grupa nie zgadzając się z powyższą decyzją wniosła odwołanie do Sądu 13.01.2014 r. W dniu 19.11.2015 r. Sąd Okręgowy oddalił odwołanie Spółki w całości. Spółka 22.12.2015 r. złożyła apelację od powyższego wyroku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres	
	01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
Kraj	3.651.337,52	4.652.346,38
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2.903.700,23	3.551.827,12
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywnych	747.637,29	1.069.263,26
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	30.756,00
Reklama na portalu funduszu	-	500,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	3.651.337,52	4.651.846,38

15 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres	
	01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
Strata brutto	-2.318.078,64	-542.744,56
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	2.142.483,23	1.402.782,85
Naliczone odsetki	-	-
Odpis akt. aktywa	2.142.483,23	2.061.171,66
Rozwiązane rezerwy	-	21782,07
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Zapłacone odsetki	-	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	533.605,44	1.192.594,56
Zapłacone świadczenia okresowe	290.073,89	1.157.653,56
Zapłacone raty leasingowe	24.797,49	-
Zapłacone odsetki	192.034,06	-
Badanie sf za 2012r.	26.700,00	34.941,00
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	2.571.603,56	2.245.522,47
Rezerwa na koszty	26.700,00	36.310,00
Amortyzacja	64.750,63	1.124,51
Aktualizacja aktywa	2.177.222,26	2.068.160,37
Naliczone odsetki	274.023,29	125.205,96
Nie wypłacone umowy zlecenia	8.401,18	655,00
Składki członkowskie	16.900,00	12.000,00
Reprezentacja	3.606,20	2.039,97
Inne koszty (nkup)	-	26,66
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-2.422.563,75	-892.599,50
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

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
ochrona środowiska	0,00	0,00

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.11. Zmiana stanu należności

	2015	2016
Zmiana bilansowa	17.600,98	40.909,08
Korekta o należności z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	15.495,70	-15.323,92
Razem	33.096,68	25.585,16

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

	2015	2016
Zmiana bilansowa	-2.716.935,34	11.265.018,59
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	24.797,49	-
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	--	-
Korekta o zobowiązania z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	126.023,39	-16.064,24
Korekta o zobowiązania z tytułu emisji dł. papierów wartościowych	-7.476,47	8.565.875,60
Korekta o zmianę kredytu	-	49.999,50
Korekta o zobowiązania wekslowe	2.447.777,80	2.698.287,67
Razem	-125.813,13	33.079,94

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2016
Zarząd	2	1
Pracownicy administracji	13	9
Zatrudnienie, razem	15	10

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 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2016
Zarząd Spółki	-	-
Rada Nadzorcza	-	-
Wynagrodzenia, razem	-	-

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2016
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	25.400,00	27.700,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	8.000,00	8.000,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	33.400,00	34.700,00

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2015 i 2016 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych, zobowiązań wekslowych oraz zobowiązań z tytułu emisji obligacji. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obciążone 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 znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może nawet przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązań jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen,
- okresu trwania wypłat z tytułu renty.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

25 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. 2015 r.	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. 2016 r.
Zakupy	-	-
Sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

Grupa w 2016 r. w dokonała zawarcia umowy pomiędzy akcjonariuszem Total FIZ umów regulujących wystawienie weksli na łączną kwotę 2.698.287,67 złotych.

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

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.