



Opinia
wraz z raportem
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2016 roku

Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest

**Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29**

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, 15 marca 2017 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu jednostki dominującej oraz Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności grupy kapitałowej

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd jednostki dominującej. Ponadto Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego

sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem jednostki dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności grupy kapitałowej. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym jednostka dominująca zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.). Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Maria Kersz


.....

Biegły Rewident
Nr 12123

Biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.

Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok.5

Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Warszawa, dnia 15 marca 2017 roku



Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2016 roku

Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest

**Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29**

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.
Warszawa, 15 marca 2017 roku

<i>Część ogólna raportu</i>	3
I. Informacje wstępne	3
II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej	4
III. Pozostałe informacje	5
<i>Część analityczna raportu</i>	7
I. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej	7
<i>Część szczegółowa raportu</i>	14
I. Księgi rachunkowe	14
II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
III. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów niekontrolujących	14
IV. Wylączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych, także pozostałe wylączenia	14
V. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
VI. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	15
VII. Zgodność z przepisami prawa	15

Część ogólna raportu

I. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 31 stycznia 2017 roku, zawartej pomiędzy Fundusz Hipoteczny DOM S.A. a firmą Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. mieszczącą się w Warszawie, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5. Powyższą umowę zawarto na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 25 stycznia 2017 roku.
2. Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. jest wpisana na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704.
3. Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30 677 234,18 złotych (*słownie: trzydzieści milionów sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote 18/100*);
 - 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w kwocie 542 744,56 złotych (*słownie: pięćset czterdzieści dwa tysiące siedemset czterdzieści cztery złote 56/100*);
 - 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 129 379,52 złotych (*słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 52/100*);
 - 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące spadek kapitału własnego o kwotę 542 741,09 złotych (*słownie: pięćset czterdzieści dwa tysiące siedemset czterdzieści jeden złotych 09/100*);
 - 6) dodatkowe informacje i objaśnieniaoraz dokumentacja konsolidacyjna za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, na podstawie której sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania załączone zostało sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2016.
4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu 15 marca 2017 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o niezastąpieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.
6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka dominująca udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
7. Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. jest niezależna od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a zakres planowanej i wykonywanej przez nas pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. dokumentacji rewizyjnej z badania.

8. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadził kluczowy biegły rewident Maria Kersz nr ew. 12123. Badanie wykonano w Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o. prowadzącym na zlecenie księgi rachunkowe Spółki, tj. w Warszawie, przy ul. Mariensztat 8 w okresie od 21 lutego 2017 roku do 15 marca 2017 roku (z przerwami). Biegły rewident jest niezależny od Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 1000).
9. Biegły rewident jest niezależny od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. 2016 poz. 1000).
10. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Grupy Kapitałowej

1. Jednostka dominująca:

Fundusz Hipoteczny DOM S.A., zwana dalej Spółką lub jednostką dominującą, prowadzi swoją działalność w oparciu o statut Spółki oraz o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 z późniejszymi zmianami). Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29.

Jednostka dominująca jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Spółek prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy, pod numerem KRS 0000389370.

2. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Lp.	Nazwa jednostki	Metoda konsolidacji	Dzień bilansowy
1.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A.	pełna	31.12.2016
2.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA	pełna	31.12.2016

3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- Zarządzanie portfelem nieruchomości,
- Pozyskiwanie klientów na obsługę hipoteki odwróconej.

Głównym przedmiotem działalności jednostek zależnych są:

- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- Wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości.

4. Kapitał podstawowy jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 666 400,00 złotych i dzielił się na 6.664.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego Grupy Kapitałowej wynosiła 9 533 710,25 złotych.
5. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy.
6. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu wchodzili:

Imię i Nazwisko	Funkcja
Robert Majkowski	Prezes Zarządu

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

7. W skład Rady Nadzorczej na 31 grudnia 2016 roku wchodził:

Imię i Nazwisko	Funkcja
Tomasz Mateczuk	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Robert Przytuła	członek Rady Nadzorczej
Konrad Łapiński	członek Rady Nadzorczej
Piotr Wieczorek	członek Rady Nadzorczej
Marek Dybalski	członek Rady Nadzorczej

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

III. Pozostałe informacje

1. Działalność Grupy Kapitałowej w 2015 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 2 318 078,64 złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Magdalenę Biernacką, nr ew. 12917. Opinia biegłego rewidenta zawierała objaśnienie następującej treści:
„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania skonsolidowanego zwracamy uwagę, iż Spółka zależna - Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA - w sprawozdaniu finansowym wykazuje przychody z działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. Ponadto Spółka ta posiada niski poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów na dożywocie. Kapitał zapasowy powstał z wyników finansowych w latach poprzednich, które w znacznej części dotyczyły przychodów z wycen. Ma to wpływ na niski poziom płynności tej Spółki. Istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania tejże Spółki.”
3. W dniu 9 czerwca 2016 roku Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 9 zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 lipca 2016 roku.
5. Celem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy badanej Grupy Kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej.
6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu jednostki dominującej. Oznacza to, że Zarząd przyjął odpowiedzialność za prawidłowość sporządzenia przedłożonego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. Informacje o badanych sprawozdaniach jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki	Podmiot badający	Rozdaj opinii	Metoda konsolidacji
1.	Fundusz Hipoteczny DOM SA	Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
2.	Fundusz Hipoteczny DOM SA SKA	Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna

Część analityczna raportu

I. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

BILANS

AKTYWA wraz z danymi porównawczymi

	AKTYWA	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
A. Aktywa trwałe							
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00		18 110,08	0,1
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00		1 124,51	0,0	205 992,12	0,7
III. Należności długoterminowe		91 102,48	0,3	118 322,49	0,4	128 470,28	0,4
IV. Inwestycje długoterminowe		29 774 562,51	97,1	29 370 106,00	97,1	27 866 764,00	93,6
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00	
		29 865 664,99	97,4	29 489 553,00	97,5	28 219 336,48	94,8
B. Aktywa obrotowe							
I. Zapasy		0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe		38 790,12	0,1	52 479,19	0,2	59 932,38	0,2
III. Inwestycje krótkoterminowe		738 217,01	2,4	628 045,56	2,1	1 369 944,38	4,6
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		34 562,06	0,1	77 737,71	0,3	109 939,88	0,4
		811 569,19	2,6	758 262,46	2,5	1 539 816,64	5,2
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00		0,00		0,00	
D. Akcje własne		0,00		0,00		0,00	
SUMA AKTYWÓW		30 677 234,18	100,0	30 247 815,46	100,0	29 759 153,12	100,0

PASYWA wraz z danymi porównawczymi

	PASYWA	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
A. Kapitał własny							
I. Kapitał podstawowy	666 400,00	2,2	666 400,00	2,2	360 000,00	1,2	
II. Kapitał zapasowy	27 540 728,41	89,8	27 540 728,41	91,1	21 840 700,91	73,4	
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
VI. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-18 130 673,60	-59,1	-15 812 604,08	-52,3	-11 621 349,61	-39,1	
VII. Zysk/Strata netto	-542 744,56	-1,8	-2 318 078,64	-7,7	-4 191 228,96	-14,1	
VIII. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B. Kapitały mniejszości	3,48		12,34		16,05		
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych							
I. Ujemna wartość firmy -jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
II. Ujemna wartość firmy -jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	9 533 710,25	31,1	10 076 445,69	33,3	6 388 122,34	21,5	
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania							
I. Rezerwy na zobowiązania	153 305,00	0,5	115 181,92	0,4	199 423,98	0,7	
II. Zobowiązania długoterminowe	8 523 999,05	27,8	18 875 977,70	62,4	17 159 825,62	57,7	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	12 445 216,40	40,6	1 180 197,81	3,9	6 011 765,13	20,2	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	21 000,00	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	
	21 143 520,45	68,9	20 171 357,43	66,7	23 371 014,73	78,5	
SUMA PASYWÓW	30 677 234,18	100,0	30 247 815,46	100,0	29 759 153,12	100,0	

RZIS wraz z danymi porównawczymi

PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2016- 31.12.2016	Przyrost 2016/2015	01.01.2015- 31.12.2015	Przyrost 2015/2014	01.01.2014- 31.12.2014
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi					
I. Przychód netto ze sprzedaży produktów	0,00		0,00		0,00
II. Zmiana stanu produktów	0,00		0,00		0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na wł. potrzeby	0,00		0,00		0,00
IV. Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 531 827,12	22,32%	2 903 700,23	-7,29%	3 132 190,07
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych	1 069 263,26	43,02%	747 637,29	136,00%	316 792,20
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	30 756,00	100,00%	0,00	-100,00%	4 995,00
	4 651 846,38	27,40%	3 651 337,52	5,71%	3 453 977,27
B. Koszty działalności operacyjnej					
I. Amortyzacja	1 124,51	-98,98%	110 108,11	-48,73%	214 759,99
II. Zużycie materiałów i energii	48 739,27	-37,21%	77 624,60	-18,33%	95 049,44
III. Usługi obce	1 496 496,21	-12,82%	1 716 503,09	-9,17%	1 889 761,40
IV. Podatki i opłaty	48 555,87	42,45%	34 086,01	-1,63%	34 652,10
V. Wynagrodzenia	707 628,31	41,79%	499 067,45	-18,54%	612 623,10
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	70 765,92	-26,34%	96 067,34	-25,70%	129 303,24
VII. Pozostałe	161 130,27	6,86%	150 788,23	-70,52%	511 557,13
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00
IX. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywczych	645 457,70	-9,80%	715 604,21	-5,76%	759 318,24
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-100,00%	555 712,00	-65,16%	1 595 123,32
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych	345 094,92	-41,43%	589 236,69	100,00%	0,00
XIII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	714 285,25	204,70%	234 426,00	-12,09%	266 656,00
	4 239 278,23	-11,30%	4 779 223,73	-21,76%	6 108 803,96

ML

C. Zysk/Strata ze sprzedaży	412 568,15	136,58%	-1 127 886,21	57,52%	-2 654 826,69
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
II. Dotacje	0,00		0,00		0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinans.	0,00		0,00		0,00
IV. Inne przychody operacyjne	323 314,85	148,26%	130 232,62	106,55%	63 051,79
	323 314,85	148,26%	130 232,62	106,55%	63 051,79
E. Pozostałe koszty operacyjne					
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-100,00%	41 243,57	-85,88%	292 110,71
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinans.	0,00		0,00		0,00
III. Inne koszty operacyjne	368 828,37	288,13%	95 027,42	-39,61%	157 349,52
	368 828,37	170,66%	136 270,99	-69,68%	449 460,23
F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	367 054,63	132,37%	-1 133 924,58	62,71%	-3 041 235,13
G. Przychody finansowe					
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00		0,00		0,00
II. Odsetki, w tym:	15 774,87	67,55%	9 415,16	142,59%	3 881,08
- dla jednostek powiązanych	0,00		0,00		0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finans.	0,00		0,00		0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
V. Inne	0,00		0,00		0,00
	15 774,87	67,55%	9 415,16	142,59%	3 881,08
H. Koszty finansowe					
I. Odsetki, w tym:	925 573,80	-22,45%	1 193 570,94	27,22%	938 198,34
- dla jednostek powiązanych	98 287,67		265 542,98		546 991,76
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finans.	0,00		0,00		0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
IV. Inne	0,00		0,00	-100,00%	215 680,00
	925 573,80	-22,45%	1 193 570,94	3,44%	1 153 878,34

I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00		0,00		0,00
J.	Zysk/Strata z działalności gospodarczej	-542 744,30	76,59%	-2 318 080,36	44,69%	-4 191 232,39
K.	Odpis wartości firmy	0,00		0,00		0,00
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00		0,00		0,00
M.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00		0,00		0,00
N.	Zysk (Strata) brutto	-542 744,30	76,59%	-2 318 080,36	44,69%	-4 191 232,39
O.	Podatek dochodowy	0,00		0,00		0,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00		0,00		0,00
R.	Zyski (Straty) mniejszości	0,26		-1,72		-3,43
S.	Zysk/strata netto	-542 744,56	76,59%	-2 318 078,64	44,69%	-4 191 228,96

WSKAŹNIKI FINANSOWE
 (bez uwzględnienia wpływu inflacji)

		2016	2015	2014
A EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI				
Rentowność podstawowej działalności				
wynik na sprzedaży x 100%				
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		8,87%	-30,89%	-76,86%
Rentowność majątku (ROA)				
wynik finansowy netto x 100%				
średni stan aktywów		-1,78%	-7,73%	-14,37%
Rentowność kapitału własnego (ROE)				
wynik finansowy netto x 100%				
średni stan kapitału własnego		-5,54%	-28,16%	-49,33%
Rentowność netto sprzedaży				
wynik finansowy netto x 100%				
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		-11,67%	-63,49%	121,35%
Rentowność brutto sprzedaży				
wynik finansowy brutto x 100%				
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		-11,67%	-63,49%	121,35%
Szybkość obrotu należności				
średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni				
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni	0	0	60
Szybkość obrotu zapasów				
średni stan zapasów x 360 dni				
koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.pot.	dni	0	0	0
Szybkość obrotu zobowiązań				
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni				
koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.pot.	dni	16	13	16
B FINANSOWANIE				
Wskaźnik zadłużenia				
zobowiązania ogółem x 100%				
Aktywa		68,92%	66,69%	78,53%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego				
zobowiązania długoterminowe* x 100%				
Aktywa		27,79%	62,40%	57,66%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
Rezerwy i zobowiązania x 100%				
kapitał własny		221,78%	200,18%	365,85%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego				
zobowiązania długoterminowe* x 100%				
kapitał własny		89,41%	187,33%	268,62%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym				
kapitał własny x 100%				
aktywa trwałe		31,92%	34,17%	22,64%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym				
(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe*) x 100%				
aktywa trwałe		60,46%	98,18%	83,45%

Płynność I				
	aktywa obrotowe**			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,06	0,59	0,25
Płynność II				
	aktywa obrotowe** - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,06	0,59	0,25
Płynność III				
	aktywa obrotowe** - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe***	0,06	0,54	0,24

- * obejmują również długoterminowe rezerwy, zobowiązania z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy, ujemną wartość firmy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
 ** bez "z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy"
 *** bez "z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy", powiększone o krótkoterminowe rezerwy i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności w 2016 roku poprawiły się względu na osiągnięty zysk z działalności.

Wskaźniki rotacji

Wskaźnik szybkości obrotu należności określa w jakim okresie Spółka kredytuje swoich odbiorców.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań informuje, po ilu dniach przeciętnie podmiot reguluje swoje zobowiązania z tytułu dostaw.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności prezentowane wskaźniki nie odzwierciedlają przyjętych definicji.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. W badanym roku stopa zadłużenia wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o 2,24 punktu procentowego i osiągnęła poziom 68,92%.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności służą do oceny zdolności jednostki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźniki poniżej poziomu uznanego za normę wskazują na ryzyko utraty zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. W przypadku, gdy wskaźniki są zbyt wysokie, może to świadczyć o zamrożeniu środków obrotowych, co obniża możliwą do uzyskania zyskowność kapitałów. Wszystkie wskaźniki płynności uległy pogorszeniu w stosunku do roku ubiegłego i ukształtowały się na poziomie 0,06; w roku 2015 wskaźniki płynności I i II wynosiły 0,59, a wskaźnik płynności III 0,54.

W

Część szczegółowa raportu

I. Księgi rachunkowe

Jednostka dominująca posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Zasady te stosowane są w sposób ciągły. Dane jednostki zależnej, stanowiące podstawę konsolidacji, zostały przygotowane zgodnie z przyjętymi przez jednostkę dominującą zasadami (polityką) rachunkowości dla Grupy Kapitałowej na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

II. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29, sporządzone zostało zgodnie z wymogami odnośnie sprawozdań finansowych jednostek powiązanych zawartymi w rozdziale 6 ustawy o rachunkowości oraz przepisami wydanymi na jej podstawie.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 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 z późn. zm.).

III. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą. Kwotę wynikającą z wyłączenia z kapitału zapasowego jednostki dominującej zysków zrealizowanych w związku z transakcjami dokonanyymi pomiędzy spółkami objętymi konsolidacją zaprezentowano jako stratę z lat ubiegłych.

IV. Wylączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych, także pozostałe wylączenia

Dokonano rzetelnie i prawidłowo niezbędnych korekt i wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją, a także wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend.

Wylączenia i korekty konsolidacyjne zostały dokonane na podstawie kompletnej i poprawnej dokumentacji konsolidacyjnej.

W związku ze zbyciem przez jednostkę dominującą jednego udziału w spółce zależnej objętej konsolidacją dokonano ustalenia kapitału mniejszości.

V. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione przez jednostkę dominującą kompletnie i prawidłowo. Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VI. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej sporządzonym przez Zarząd jednostki dominującej są zgodne ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i uwzględniają informacje, o których mowa w art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

VII. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu jednostki dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż jednostka dominująca i jednostki zależne przestrzegają przepisów prawa.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z Krajowymi standardami rewizji finansowej ustanowionymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonymi przez Komisję Nadzoru Audytowego.

Maria Kersz



.....
Biegły Rewident
Nr 12123

Biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.

Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok.5

Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Warszawa, dnia 15 marca 2017 roku