



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

Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

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 sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny DOM S.A., dalej „Spółka”, z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 29, na które składają się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, 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 Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym 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 sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia 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 Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji 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 sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

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

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

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu



finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym jednostka 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 sprawozdaniu finansowym.

Maria Kersz



.....
Biegły Rewident
Nr 12123

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 sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2016 roku

Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

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

<i>Część ogólna raportu</i>	3
I. Informacje wstępne	3
II. Podstawowe informacje o działalności Spółki	4
III. Pozostałe informacje	5
<i>Część analityczna raportu</i>	6
I. Analiza finansowa Spółki	6
<i>Część szczegółowa raportu</i>	12
I. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości i kontroli wewnętrznej	12
II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	12
III. Zdarzenia po dacie bilansu	12
IV. Informacja dodatkowa	12
V. Sprawozdanie z działalności Spółki	13
VI. Prezentacja	13
VII. Zgodność z przepisami prawa	13

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 Audytor 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 w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2016.
2. Mistery Audytor 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 przeprowadzonego badania było sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 13 507 433,90 złotych (*słownie: trzynaście milionów pięćset siedem tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote 90/100*);
 - 3) 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) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 167 639,70 złotych (*słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych 70/100*);
 - 5) zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące obniżenie kapitału własnego o kwotę 542 744,56 złotych (*słownie: pięćset czterdzieści dwa tysiące siedemset czterdzieści cztery złote 56/100*);
 - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia

oraz księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, na podstawie których sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania finansowego załączono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016.

4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd Spółki złożył w dniu 15 marca 2017 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o niezajściwieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego sprawozdania finansowego.
7. Mistery Audytor Adviser sp. z o.o. jest niezależna od badanej Spółki, a zakres planowanych i wykonanych prac nie został w żaden sposób ograniczony. Szczegółowość przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej w siedzibie badającego 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. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2016 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Spółki

1. Fundusz Hipoteczny DOM S.A., zwana dalej Spółką, 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 Spółki mieści się w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 29.
2. Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. w Spółkę Fundusz Hipoteczny Dom S.A. na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 maja 2011 roku (rep. A nr 2525/2011).
3. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 17 czerwca 2011 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000389370. Ostatniego wpisu w rejestrze dokonano w dniu 13 września 2016 roku.
4. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498 oraz numer identyfikacyjny w systemie REGON 141621017.
5. W badanym okresie, przedmiot działalności Spółki obejmował głównie:
 - zarządzanie portfelem nieruchomości,
 - pozyskiwanie klientów na obsługę hipoteki odwróconej.

Usługi te świadczone są na rzecz Spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.

6. Kapitał podstawowy Spółki 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.

Posiadacz	Ilość akcji	Ilość głosów	Procent posiadanych głosów
Total FIZ	5 401 280	5 401 280	81,05%
Memorim Consultants Ltd.	250 000	250 000	3,75%
Pozostali	1 012 720	1 012 720	15,20%
	6 664 000	6 664 000	100,00%

Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 9 533 709,99 złotych.

7. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
8. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu wchodził:

Imię i Nazwisko	Funkcja
Robert Majkowski	Prezes Zarządu

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

III. Pozostałe informacje

1. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez podmiot uprawniony *Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.* z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5, wpisany na listę KRBR pod nr 3704. Sprawozdanie Spółki uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
2. Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 2 318 075,74 złotych.
3. W dniu 9 czerwca 2016 roku Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 5 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2015 rok oraz uchwałą nr 6 zdecydowało o pokryciu poniesionej straty netto zyskami z lat przyszłych.
4. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 lipca 2016 roku.
5. Bilans zamknięcia za rok obrotowy 2015 został wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku 2016.
6. Celem badania sprawozdania finansowego za 2016 rok było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy badanej Spółki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.
7. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółki. Oznacza to, że Zarząd przyjął odpowiedzialność za prawidłowość sporządzenia przedłożonego do badania sprawozdania finansowego.



Część analityczna raportu

I. Analiza finansowa Spółki

Ogólna analiza sprawozdania finansowego

BILANS

AKTYWA wraz z danymi porównawczymi

	AKTYWA		AKTYWA		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	0,2
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00		1 124,51	0,0	205 992,12	2,0
III. Należności długoterminowe	91 102,48	0,7	118 322,49	1,1	128 470,28	1,3
IV. Inwestycje długoterminowe	6 203 386,70	45,9	5 765 242,70	51,6	6 715 147,72	65,7
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 013 268,81	7,5	872 185,07	7,8	1 033 366,44	10,1
	7 307 757,99	54,1	6 756 874,77	60,4	8 101 086,64	79,2
B. Aktywa obrotowe						
I. Zapasy	0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	1 025 134,71	7,6	207 085,11	1,9	55 935,28	0,5
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 139 979,14	38,1	4 174 093,84	37,3	2 020 837,43	19,8
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 562,06	0,3	40 560,18	0,4	45 626,85	0,4
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00		0,00		0,00	
D. Akcje własne						
	0,00		0,00		0,00	
	6 199 675,91	45,9	4 421 739,13	39,6	2 122 399,56	20,8
SUMA AKTYWÓW	13 507 433,90	100,0	11 178 613,90	100,0	10 223 486,20	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	4,9	666 400,00	6,0	360 000,00	3,5
II. Kapitał zapasowy	27 540 710,00	203,9	27 540 710,00	246,4	21 840 710,00	213,6
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00		0,00		0,00	
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00		0,00		0,00	
V. Zysk/Strata z lat ubiegłych	-18 130 655,45	-134,2	-15 812 579,71	-141,5	-11 621 349,61	-113,7
VI. Zysk/Strata netto	-542 744,56	-4,0	-2 318 075,74	-20,7	-4 191 230,10	-41,0
VII. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	9 533 709,99	70,6	10 076 454,55	90,1	6 388 130,29	62,5
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
I. Rezerwy na zobowiązania	1 157 963,81	8,6	978 945,39	8,8	1 158 790,42	11,3
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00		0,00		0,00	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 815 760,10	20,8	123 213,96	1,1	2 676 565,49	26,2
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 973 723,91	29,4	1 102 159,35	9,9	3 835 355,91	37,5
SUMA PASYWÓW	13 507 433,90	100,0	11 178 613,90	100,0	10 223 486,20	100,0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2016- 31.12.2016	PRZYRÓST 2016/2015	01.01.2015- 31.12.2015	PRZYRÓST 2015/2014	01.01.2014- 31.12.2014
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi					
I Przychód netto ze sprzedaży produktów	748 853,06	-2,64%	769 154,03	-8,23%	838 090,85
II Zmiana stanu produktów	0,00		0,00		0,00
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00		0,00		0,00
IV Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00
	748 853,06	-2,64%	769 154,03	-8,23%	838 090,85
B. Koszty działalności operacyjnej					
I Amortyzacja	1 124,51	-98,98%	110 108,11	-48,73%	214 759,99
II Zużycie materiałów i energii	47 728,35	-38,23%	77 263,05	-16,55%	92 587,53
III Usługi obce	1 113 981,13	-9,15%	1 226 114,88	-10,93%	1 376 551,08
IV Podatki i opłaty	6 802,00	385,86%	1 400,00	-45,43%	2 565,50
V Wynagrodzenia	685 135,56	38,38%	495 112,50	-18,30%	605 988,10
VI Świadczenia na rzecz pracowników	70 765,92	-26,34%	96 067,34	-25,70%	129 303,24
VII Pozostałe	147 080,08	6,36%	138 280,61	-72,43%	501 621,85
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00
	2 072 617,55	-3,35%	2 144 346,49	-26,65%	2 923 377,29
C. Zysk/Strata ze sprzedaży					
	-1 323 764,49	3,74%	-1 375 192,46	34,05%	-2 085 286,44
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I Zysk z tytułu rozchodu niemam. aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
II Dotacje	0,00		0,00		0,00
III Inne przychody operacyjne	37 540,33	-65,11%	107 602,95	131,08%	46 565,44
	37 540,33	-65,11%	107 602,95	131,08%	46 565,44
E. Pozostałe koszty operacyjne					
I Strata z tytułu rozchodu niemam. aktywów trwałych	0,00	-100,00%	41 243,57	-85,88%	292 110,71
II Aktualizacja wartości aktywów niemam. operacyjnych	0,00		0,00		0,00
III Inne koszty operacyjne	1 123,65	-76,56%	4 793,81	19,59%	4 008,66
	1 123,65	-97,56%	46 037,38	-84,45%	296 119,37

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

ML

F.	Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-1 287 347,81	2,00%	-1 313 626,89	43,74%	-2 334 840,37
G.	Przychody finansowe					
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00		0,00		0,00
II.	Odsetki uzyskane	404 792,93	154,33%	159 162,32	-50,06%	318 692,15
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	438 144,00	100,00%	0,00		0,00
V.	Inne	0,00		0,00		0,00
		<u>842 936,93</u>	<u>429,61%</u>	<u>159 162,32</u>	<u>-50,06%</u>	<u>318 692,15</u>
H.	Koszty finansowe					
I.	Odsetki do zapłacenia	98 333,68	-53,99%	213 706,15	-23,02%	277 621,65
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-100,00%	949 905,02	-49,94%	1 897 460,23
IV.	Inne	0,00		0,00		0,00
		<u>98 333,68</u>	<u>-91,55%</u>	<u>1 163 611,17</u>	<u>-46,50%</u>	<u>2 175 081,88</u>
I.	Zysk/Strata brutto	-542 744,56	76,59%	-2 318 075,74	44,69%	-4 191 230,10
J.	Podatek dochodowy	0,00		0,00		0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zyska	0,00		0,00		0,00
L.	Zysk/Strata netto	<u>-542 744,56</u>	<u>76,59%</u>	<u>-2 318 075,74</u>	<u>44,69%</u>	<u>-4 191 230,10</u>

ML

Wybrane 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	-176,77%	178,79%	248,81%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan aktywów	-4,40%	-21,66%	-32,35%
	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	-72,48%	301,38%	500,09%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100%		-	-
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-72,48%	301,38%	500,09%
	Szybkość obrotu należności			
	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni	289	50
	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	14	19
	16			
B	FINANSOWANIE			
	Wskaźnik zadłużenia			
	zobowiązania ogółem x 100%			
	aktywa	29,42%	9,86%	37,52%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	zobowiązania długoterminowe x 100%			
	aktywa	0,00%	0,00%	0,00%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	41,68%	10,94%	60,04%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego			
	zobowiązania długoterminowe x 100%			
	kapitał własny	0,00%	0,00%	0,00%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwałe	130,46%	149,13%	78,86%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym			
	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100%			
	aktywa trwałe	130,46%	149,13%	78,86%

Płynność I				
	aktywa obrotowe			
	zobowiązania krótkoterminowe	2,09	19,23	0,76
Płynność II				
	aktywa obrotowe - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe	2,09	19,23	0,76
Płynność III				
	aktywa obrotowe - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe	1,75	18,33	0,74

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Spółki

Wskaźniki rentowności

W roku obrotowym wszystkie wskaźniki rentowności poprawiły się w stosunku do lat ubiegłych, nadal jednak osiągają wartości ujemne. Biorąc pod uwagę to, że Spółka osiąga przychody ze sprzedaży tylko od Spółki zależnej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A., wskaźniki te nie powinny być podstawą do analiz.

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.

Szybkość obrotu należności uległa znacznemu pogorszeniu. Cykl obrotu należności wzrósł z 50 do 289 dni. Wskaźnik obrotu zobowiązań w stosunku do lat ubiegłych wykazuje tendencję malejącą i w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się o 5 dni.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę.

Wskaźnik zadłużenia zwiększył się o 19,56 pkt proc. w stosunku do roku 2015 i wynosi 29,42%.

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.

Wskaźniki płynności uległy zmianie w stosunku do roku ubiegłego. Wskaźniki płynności I i II wynoszą 2,09; wskaźnik płynności III wynosi 1,75. W roku ubiegłym wskaźniki te wynosiły odpowiednio 19,23 i 18,33.

Powyższe wskaźniki nie wskazują na występowanie czynników, które miałyby istotny negatywny wpływ na zdolność Spółki do kontynuowania działalności w niezmiennym istotnie zakresie, w dającej się przewidzieć przyszłości.

Część szczegółowa raportu

I. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

System księgowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zgodne są z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są w biurze rachunkowym za pomocą informatycznego systemu finansowego Sage Symfonia ERP.

Dokonano wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej. Ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość dokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność i ciągłość stosowanych zasad rachunkowości,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdzono, że system księgowości można uznać za prawidłowy, spełniający wymogi art. 24 ustawy o rachunkowości. Celem badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

Kontrola wewnętrzna

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

Inwentaryzacja

Inwentaryzacje aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego okresu.

II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Inwestycje długoterminowe w kwocie 6 203 386,70 złotych są posiadanymi aktywami finansowymi w jednostce zależnej i stanowią 45,9% sumy bilansowej.

Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 2 815 760,10 złotych stanowią 20,8% sumy bilansowej.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 2,64% i wyniosły 748 853,06 złotych. Spółka uzyskuje przychody głównie z tytułu sprzedaży usług na rzecz Spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.

III. Zdarzenia po dacie bilansu

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu nie wystąpiły po dacie bilansu istotne zdarzenia dotyczące okresu od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym za ten rok.

IV. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, została sporządzona w sposób kompletny i poprawny z uwzględnieniem wymogów zawartych w art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

V. Sprawozdanie z działalności Spółki

Do sprawozdania finansowego Zarząd dołączył Sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Zawarte w nim informacje, uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

VI. Prezentacja

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości.

VII. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegала 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 sprawozdaniu finansowym Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Badanie 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

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