



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

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.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. S.K.A.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.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 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 działania 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.

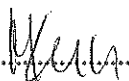
Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu 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.

Maria Kersz

..........

Biegły Rewident
Nr 12123

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Misters Andytór 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. S.K.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. Prawidłowość 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	13
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. S.K.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 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 2 z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2016.
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 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 30 455 527,85 złotych (*słownie: trzydzieści milionów czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset dwadzieścia siedem złotych 85/100*);
 - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 438 144,26 złotych (*słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy sto czterdzieści cztery złote 26/100*);
 - 4) 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 Komplementariusza 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 niezistnieniu 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 Auditor 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. S.K.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. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 kwietnia 2010 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000354255. Ostatniego wpisu w rejestrze dokonano w dniu 7 września 2016 roku.
3. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5272628761 oraz numer identyfikacyjny w systemie REGON 142401602.
4. W badanym okresie, przedmiot działalności Spółki był zgodny z ujawnionym w KRS i obejmował głównie:
 - pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności.
5. Kapitał podstawowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 1 657 700,00 złotych i dzielił się na 1 657 700 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Posiadacz	Ilość akcji	Ilość głosów	Procent posiadanych głosów
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.	1.657.699,00	1 657 700	99,99%
Robert Majkowski	1,00	2	0,01%
	1 657 700	1 657 702	100,00%

Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 6 203 390,44 złotych.

6. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
7. 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.

8. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. należy do Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest 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 Mistery 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 z objaśnieniami następującej treści:
„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż Spółka w sprawozdaniu finansowym wykazuje przychody z działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. Ponadto Spółka 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 Spółki. Istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania Spółki.”
2. Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się stratą netto w kwocie 949 909,64 złotych.
3. W dniu 9 czerwca 2016 roku Zwyczajne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2015 rok oraz uchwałą nr 3 zdecydowało o pokryciu poniesionej straty netto z kapitału zapasowego.
4. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 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.

MC

Część analityczna raportu

I. Analiza finansowa Spółki

Ogólna analiza 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		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00		0,00		0,00	
III. Należności długoterminowe	0,00		0,00		0,00	
IV. Inwestycje długoterminowe	29 774 562,51	97,8	29 370 106,00	98,5	27 866 764,00	98,1
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 774 562,51	97,8	29 370 106,00	98,5	27 866 764,00	98,1
B. Aktywa obrotowe						
I. Zapasy	0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	22 104,97	0,1	39 319,37	0,1	21 764,31	0,1
III. Inwestycje krótkoterminowe	658 860,37	2,2	381 049,22	1,3	456 323,31	1,6
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,0	37,00	0,1	64,00	0,2
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	680 965,34	2,2	457 546,12	1,5	542 400,96	1,9
D. Akcje własne	0,00		0,00		0,00	
SUMIA AKTYWÓW	30 455 527,85	100,0	29 827 652,12	100,0	28 409 164,96	100,0

PASYWA wraz z danymi porównawczymi

	PASYWA		PASYWA		PASYWA		PASYWA	
	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
A. Kapitał własny								
I. Kapitał podstawowy	1 657 700,00	5,4	1 657 700,00	5,6	1 657 700,00	5,8		
II. Kapitał zapasowy	4 107 546,18	13,5	5 057 455,82	16,9	6 954 918,34	24,5		
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	0,00		0,00		0,00			
VI. Zysk/Strata netto	438 144,26	1,4	-949 909,64	-3,2	-1 897 462,52	-6,7		
VII. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00		0,00		0,00			
	6 203 390,44	20,4	5 765 246,18	19,3	6 715 155,82	23,6		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania								
I. Rezerwy na zobowiązania	8 610,00	0,0	8 421,60	0,0	74 000,00	0,3		
II. Zobowiązania długoterminowe	8 523 999,05	28,0	18 875 977,70	63,3	17 159 825,62	60,4		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 698 528,36	51,5	5 178 006,64	17,4	4 460 183,52	15,7		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	21 000,00	0,1	0,00	0,0	0,00	0,0		
	24 252 137,41	79,6	24 062 405,94	80,7	21 694 009,14	76,4		
SUMA PASYWÓW	30 455 527,85	100,00	29 827 652,12	100,00	28 409 164,96	100,00		

W

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2016- 31.12.2016	PRZYROSŁ 2016/2015	01.01.2015- 31.12.2015	PRZYROSŁ 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. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 551 827,12	22,32%	2 903 700,23	-7,29%	3 132 190,07
III. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia	1 069 263,26	43,02%	747 637,29	136,00%	316 792,20
IV. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	30 756,00		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	0,00		0,00		0,00
II. Zużycie materiałów i energii	1 010,92	179,61%	361,55	-85,31%	2 461,91
III. Usługi obce	1 131 368,14	-10,18%	1 259 542,24	-6,79%	1 351 301,17
IV. Podatki i opłaty	41 753,87	27,74%	32 686,01	1,87%	32 086,60
V. Wynagrodzenia	22 492,75	468,72%	3 954,95	-40,39%	6 635,00
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	0,00		0,00		0,00
VII. Pozostałe	14 050,19	12,33%	12 507,62	25,89%	9 935,28
VIII. Wartości sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywocia	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 tyt. rent dożywocia	345 094,92	-41,43%	589 236,69		0,00
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	714 285,25	204,70%	234 426,00	-12,09%	266 656,00
	2 915 513,74	-14,35%	3 404 031,27	-15,40%	4 023 517,52
C. Zysk/Strata ze sprzedaży					
	1 736 332,64	602,10%	247 306,25	143,42%	-569 540,25
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I. Zysk z tytułu rozchodu niemans. aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
II. Dotacje	285 774,52	1162,83%	22 629,67	37,26%	16 486,35
III. Inne przychody operacyjne	285 774,52	1162,83%	22 629,67	37,26%	16 486,35

Mieters Auditor Adviser Sp. z o.o.

E. Pozostałe koszty operacyjne						
I	Strata z tytułu rozchodu niefinans. aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00
III	Inne koszty operacyjne	367 704,72	307,50%	90 233,61	-41,15%	153 340,86
		<u>367 704,72</u>	<u>307,50%</u>	<u>90 233,61</u>	<u>-41,15%</u>	<u>153 340,86</u>
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	1 654 402,44	820,64%	179 702,31	125,44%	-706 394,76
G. Przychody finansowe						
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00		0,00		0,00
II	Odsetki uzyskane	12 506,94	110,58%	5 939,22	146,89%	2 405,60
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
V	Inne	0,00		0,00		0,00
		<u>12 506,94</u>	<u>110,58%</u>	<u>5 939,22</u>	<u>146,89%</u>	<u>2 405,60</u>
H. Koszty finansowe						
I	Odsetki do zapłacenia	1 228 765,12	8,21%	1 135 551,17	16,13%	977 793,36
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
IV	Inne	0,00		0,00		215 680,00
		<u>1 228 765,12</u>	<u>8,21%</u>	<u>1 135 551,17</u>	<u>-4,85%</u>	<u>1 193 473,36</u>
I.	Zysk/Strata brutto	438 144,26	146,12%	-949 909,64	49,94%	-1 897 462,52
J.	Podatek dochodowy	0,00		0,00		0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00		0,00		0,00
L.	Zysk/Strata netto	438 144,26	146,12%	-959 909,64	49,94%	-1 897 462,52

**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	37,33%	6,77%	-16,49%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan aktywów	1,45%	-3,26%	-6,83%
	Rentowność kapitału własnego (ROE)			
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan kapitału własnego	7,32%	-15,22%	-24,76%
	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	9,42%	-26,02%	-54,94%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	9,42%	-26,02%	-54,94%
	Szybkość obrotu należności			
	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni	0	0
	Szybkość obrotu zapasów			
	średni stan zapasów x 360 dni			
	koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.pot.	dni	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	78	18
				9
B	FINANSOWANIE			
	Wskaźnik zadłużenia			
	zobowiązania ogółem x 100%			
	aktywa	79,63%	80,67%	76,36%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	aktywa	27,99%	63,28%	60,40%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	390,95%	417,37%	323,06%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego			
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	kapitał własny	137,41%	327,41%	255,54%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwałe	20,83%	19,63%	24,10%

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym				
(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe*) x 100%				
aktywa trwałe		49,46%	83,90%	85,68%
Płynność I				
aktywa obrotowe**				
zobowiązania krótkoterminowe***		0,09	0,09	0,12
Płynność II				
aktywa obrotowe** - zapasy				
zobowiązania krótkoterminowe***		0,09	0,09	0,12
Płynność III				
aktywa obrotowe** - zapasy - należności				
zobowiązania krótkoterminowe***		0,09	0,08	0,11

- * 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 Spółki

Wskaźniki rentowności

W roku obrotowym rentowność działalności podstawowej poprawiła się w stosunku do roku ubiegłego i kształtuje się na poziomie 37,33%. Pozostałe wskaźniki rentowności również uległy poprawie, co wynika z wypracowanego w bieżącym roku zysku netto w kwocie 438 tysięcy złotych.

Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji informują o szybkości spłaty należności i zobowiązań handlowych oraz o szybkości obrotu zapasami. Ze względu na specyfikację działalności Spółki wskaźniki te nie występują lub nie są istotne w jej analizie finansowej.

Stopa zadłużenia

Wskaźniki finansowania działalności służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. Wskaźniki te w badanym roku uległy poprawie nie osiągając jednak poziomów postulowanych. Wskaźnik zadłużenia ogółem ukształtował się na poziomie 79,63% (poziom postulowany 55%-67%). Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego wyniósł 137,41% (poziom postulowany 50%-100%.) i zmniejszył się o 190 pkt proc. w stosunku do roku ubiegłego.

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 0,04; w roku 2015 wskaźniki płynności I i II wynosiły 0,09, a wskaźnik płynności III 0,08.

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.

Me

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 prowadzone 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 29 774 562,51 złotych to stanowiące 97,8% sumy bilansowej nieruchomości inwestycyjne nabywane w zamian za dożywotnią rentę.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 8 523 999,05 złotych stanowią 27,99% sumy bilansowej. Obejmują one długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia.

Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 15 698 528,36 złotych stanowią 51,54% sumy bilansowej, z czego kwota 5 060 622,50 złotych to zobowiązania z tytułu pożyczek, a kwota 8 566 000 złotych to zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, których termin wykupu przypada w roku 2017.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w kwocie 4 652 tysięcy złotych w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 27,42%, na wysokość tej pozycji składają się zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3 552 tysięcy złotych oraz zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia w kwocie 1 069 tysięcy złotych.

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 przestrzegała 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. S.K.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