FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA
SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2015 ROKU

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. będący Komplementariuszem Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29.827.652,12 PLN;
3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący stratę netto 949.909,64 PLN;
4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Majkowski

Robert Majkowski

Warszawa, 24 marca 2016 r.

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Spółka Komandytowo – Akcyjna

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000354255.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 142401602 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272628761.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według umowy Spółki 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 funduszów emerytalnych.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r..

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Komplementariusza stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego ograniczone ryzyko istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych w zamian za weksle własne przez jednostkę dominującą i powiązaną. Spółki te zabezpieczają bieżące zasilenie w krótkoterminowe źródła finansowania, co zapewnia utrzymanie bieżącej płynności finansowej i istotnie ogranicza ryzyko utraty płynności.

4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa"].

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu 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.

4.3. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), 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.

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.

Majkowski

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. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4.4. *Inwestycje*

4.4.1. *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.

4.5. *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.

Majkowski MP

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.

4.6. *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.

4.7. *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

4.8. *Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.9. *Przychody i koszty*

4.9.1. *Przychody ze sprzedaży*

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z :

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż

Majkowski

szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
- wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
- wzrostu wartości nieruchomości,

b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

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

c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

4.9.2. Koszty

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:
a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zwarciem umowy,
- spadku wartości nieruchomości,

b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

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

c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,

- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,

- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,

prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Łajkowski MP

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Aktywa		31.12.2015	31.12.2014
A.	**Aktywa trwałe**	**29.370.106,00**	**27.866.764,00**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	-	-
1.	Środki trwałe	-	-
	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	-	-
III.	**Należności długoterminowe**	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**29.370.106,00**	**27.866.764,00**
1.	Nieruchomości	29.370.106,00	27.866.764,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	**Aktywa obrotowe**	**457.546,12**	**542.400,96**
I.	**Zapasy**	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**	**39.319,37**	**21.764,31**
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	39.319,37	21.764,31
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
	c) inne	39.319,37	21.764,31
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**381.049,22**	**456.323,62**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	381.049,22	456.323,62
	a) w jednostkach powiązanych	-	
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	46.792,61	56.553,48
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	46.792,61	56.553,48
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	334.256,61	399.770,14
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	84.256,61	149.770,14
	- inne środki pieniężne	250.000,00	250.000,00
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**37.177,53**	**64.313,03**
Aktywa razem		**29.827.652,12**	**28.409.164,96**

Warszawa, 24.03.2016r.

Robert Majkowski

Marek Drużga
Sporządzający

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Pasywa		31.12.2015	31.12.2014
A.	**Kapitał własny**	**5.765.246,18**	**6.715.155,82**
I.	**Kapitał zakładowy**	**1.657.700,00**	**1.657.700,00**
II.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**	-	-
III.	**Udziały własne (wielkość ujemna)**	-	-
IV.	**Kapitał zapasowy**	**5.057.455,82**	**6.954.918,34**
V.	**Kapitał z aktualizacji wyceny**	-	-
VI.	**Pozostałe kapitały rezerwowe**	-	-
VII.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	-	-
VIII.	**Zysk (strata) netto**	**-949.909,64**	**-1.897.462,52**
IX.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	-	-
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**24.062.405,94**	**21.694.009,14**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**8.421,60**	**74.000,00**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	8.421,60	74.000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	8.421,60	74.000,00
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**18.875.977,70**	**17.159.825,62**
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	d) inne	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	**18.875.977,70**	**17.159.825,62**
	a) kredyty i pożyczki	1.824.850,00	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8.566.000,00	8.566.000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	8.485.127,70	8.593.825,62
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**5.178.006,64**	**4.460.183,52**
1.	Wobec jednostek powiązanych	4.121.022,79	1.124.983,88
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	193.925,29	17.767,21
	- do 12 miesięcy	193.925,29	17.767,21
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	3.927.097,50	1.107.216,67
2.	Wobec pozostałych jednostek	1.056.983,85	3.335.199,64
	a) kredyty i pożyczki	150.000,50	2.373.330,40
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100.949,07	93.472,60
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	747.633,07	751.736,11
	e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41.802,80	80.704,27
	- do 12 miesięcy	41.802,80	80.704,27
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g) zobowiązania wekslowe	-	-
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9.455,41	8.898,47
	i) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j) inne	7.143,00	27.057,79
3.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	-	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem		**29.827.652,12**	**28.409.164,96**

Warszawa, 24.03.2016r.

Robert Majkowski

Marek Drużga
Sporządzający

Rachunek zysków i strat

	Wariant porównawczy	za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**3.651.337,52**	**3.453.977,27**
	- od jednostek powiązanych	-	-
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	3.132.190,07
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	747.637,29	316.792,20
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	4.995,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**3.404.031,27**	**4.023.517,52**
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	361,55	2.461,91
III.	Usługi obce	1.259.542,24	1.351.301,17
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	32.686,01	32.086,60
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	3.954,95	6.635,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	12.507,62	9.935,28
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	715.604,21	759.318,24
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	555.712,00	1.595.123,32
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	589.236,69	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	234.426,00	266.656,00
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**247.306,25**	**-569.540,25**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**22.629,67**	**16.486,35**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	22.629,67	16.486,35
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**90.233,61**	**153.340,86**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	90.233,61	153.340,86
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**179.702,31**	**-706.394,76**
G.	**Przychody finansowe**	**5.939,22**	**2.405,60**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	5.939,22	2.405,60
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	**Koszty finansowe**	**1.135.551,17**	**1.193.473,36**
I.	Odsetki, w tym:	1.135.551,17	977.793,36
	- dla jednostek powiązanych	208.880,83	593.205,81
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-949.909,64	215.680,00
I.	**Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)**	**-949.909,64**	**-1.897.462,52**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)**	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
K.	**Zysk (Strata) brutto (I±J)**	**-949.909,64**	**-1.897.462,52**
L.	**Podatek dochodowy**	-	-
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	-	-
N.	**Zysk (Strata) netto (K-L-M)**	**-949.909,64**	**-1.897.462,52**

Warszawa, 24.03.2016r.

Robert Majkowski

Marek Drużga
Sporządzający

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie wystąpiły.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Spółka nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

2 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Nie wystąpiły.

3 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	-	-	-	-	-

4 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosił 1.657.700,00 PLN i był podzielony na 1.657.700,00 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji / udziałów	Ilość 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%**

	Zmiany w kapitałach zapasowych i rezerwowych	**za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.**	**za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.**
1.	Kapitał zapasowy na początek okresu	6.954.918,34	7.177.052,48
1.1.	Zmiany kapitału zapasowego	1.897.462,52	222.134,14
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
	- wpłaty udziałówców	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1.897.462,52	222.134,14
	- pokrycia straty	1.897.462,52	222.134,14
	- inne	-	-
1.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	5.057.455,82	6.954.918,34
2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
2.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-

5 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. będący Komplementariuszem Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. proponuje, aby strata za rok obrotowy kończący się 31.12.2015 r. została pokryta w całości z części kapitału zapasowego.

6 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2015	-	-	**18.000,00**	**56.000,00**	**74.000,00**
Zwiększenia	-	-	8.241,00	180,60	8.421,60
Wykorzystanie	-	-	8.241,00	46.692,44	54.933,44
Rozwiązanie	-	-	9.759,00	9.307,56	19.066,56
Stan na 31.12.2015					
tym:	-	-	**8.241,00**	**180,60**	**8.421,60**
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	-	**8.241,00**	**180,60**	**8.421,60**

Majkowski MJP

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2015 r. i w 2014 r. odpisów aktualizujących.

8 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	**998.582,64**	**12.065.730,03**	**1.806.555,71**	**5.003.691,96**	**19.874.560,34**
a) kredyty i pożyczki, w tym:	**150.000,50**	**1.824.850,00**	-	-	**1.974.850,50**
- krótkoterminowe	150.000,50	-	-	-	150.000,50
- długoterminowe	-	1.824.850,00	-	-	1.824.850,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	**100.949,07**	-	-	-	**8.666.949,07**
- krótkoterminowe*	100.949,07	-	-	-	100.949,07
- długoterminowe*	-	8.566.000,00	-	-	8.566.000,00
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	**747.633,07**	**1.674.880,03**	**1.806.555,71**	**5.003.691,96**	**9.232.760,77**
-krótkoterminowe	747.633,07	-	-	-	747.633,07
-długoterminowe	-	1.674.880,03	1.806.555,71	5.003.691,96	8.485.127,70
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	**998.582,64**	-	-	-	**998.582,64**
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	**12.065.730,03**	**1.806.555,71**	**5.003.691,96**	**18.875.977,70**

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

9 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRSOWE CZYNNE

	31.12.2015	31.12.2014
Koszty poniesione na zawarcie umów odwróconej hipoteki nie zak. do dnia bilansowego podpisaniem um. ostatecznej	37.177,53	53.063,03
Prowizja za udzielenie kredytu	-	11.250,00
Razem krótkoterminowe	**37.177,53**	**64.313,03**
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	**37.177,53**	**64.313,03**

10 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

	31.12.2015	31.12.2014
hipoteka na nieruchomościach	12.300.000,00	12.300.000,00

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

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

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 spółkę. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałoby 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.

Poza tym spółka 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. Sad wydał wyrok w którym stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Powodem, a Spółką

Ponadto Spółka jest stroną sprawy z maja 2015 r. o eksmisję z lokalu mieszkalnego jak również o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – wartość przedmiotu sporu w tych pozwach została określona na kwotę 8.300,00PLN.

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

12 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.
Kraj	3.651.337,52	3.453.977,27
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	**3.651.337,52**	**3.453.977,27**

13 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

14 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

Majkowski MJP

15 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

16 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie dotyczy.

17 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.
Strata brutto	**-949.909,64**	**-1.897.462,52**
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	**2.115.284,91**	**2.052.424,37**
Odpis akt. aktywa	2.115.284,91	2.052.424,37
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	**290.073,89**	**718.714,53**
Zapłacone odsetki	-	414.901,95
Zapłacone świadczenia okresowe	290.073,89	288.191,58
Badanie sf za rok poprzedni	-	15.621,00
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	**2.395.810,75**	**3.592.679,86**
Rezerwa na koszty	-	74.000,00
Aktualizacja aktywa	2.177.222,26	2.718.428,46
Naliczone odsetki	217.233,54	800.119,40
Nie wypłacone umowy zlecenia	1.354,95	-
Inne koszty (nkup)	-	132,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	**-959.457,69**	**-1.075.921,56**
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

18 INFORMACJE O ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ISTOTNYCH UMOWACH NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE, ISTOTNYCH TRANSAKCJACH

Jednostka w roku obrotowym nie zawierała umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie. Transakcje w roku obrotowym z jednostkami powiązanymi w ocenie Zarządu Komplementariusza jednostka zawierała na warunkach rynkowych.

Majkowska MJ

19 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Spółka nie zatrudniała pracowników na umowę o pracę w 2015 r. i w 2014 r..

20 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Nie wystąpiły.

21 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Nie wystąpiły.

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2014
Badanie rocznego spr. fin.	6.700,00	6.700,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	**6.700,00**	**6.700,00**

23 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Nie dotyczy.

24 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 15 marca 2016 r. Sąd wydał wyrok, w którym stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Powodem a Funduszem, obciążył Fundusz kosztami postępowania procesowego. Spółka w dniu 17 marca 2016 r. złożyła wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku – na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, Sąd nie sporządził pisemnego uzasadnienia wyroku. W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 209.000 zł.

Majkowska

MBP

25 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Podmiot dominujący

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

b. Podmioty powiązane

Wielkość transakcji z podmiotami powiązanymi w roku obrotowym oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy są następujące:

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Zakupy	946.059,46
Sprzedaż	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	193.925,29

c. Istotne transakcje ze spółkami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

d. Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczebli grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna:

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Al. Jana Pawła II 29

00 – 867 Warszawa

Majkowski