

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2021 ROKU**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 49.861,88 tys. PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto - 3.692,31 tys. PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 3.673,86 tys. PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 12,80 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 16 marca 2022 r.

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka 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 0000389370.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498.

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17.06.2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej,
- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

Zarząd Spółki 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 przez większościowego akcjonariusza w zależności od zakresu planowanych potrzeb.

W dniu 29 października 2018 roku Spółka w trybie art.492 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych połączyła się ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A..

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 2019r. poz. 351) [„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 ich ekonomicznej użyteczności. 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, 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, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %
Samochody osobowe	20 %
Inne środki trwałe	20 %

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4.4. *Inwestycje*

4.4.1. *Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych*

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

4.4.2. *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.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożności. Wyceny w księgach Spółki są dokonywane przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości.

Wycena nieruchomości, dla których operaty szacunkowe określające ich wartość zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w danym roku obrotowym, nastąpi na podstawie tych operatów.

4.5. *Leasing*

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

4.6. *Należności i zobowiązania*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia będzie dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

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

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

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

4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

4.11. Przychody i koszty

4.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

4.11.2 Przychody z działalności podstawowej

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 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.

4.11.2. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

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 zawarciem 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.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

AKTYWA	na dzień 31.12.2021 r.	na dzień 31.12.2020 r.
A AKTYWA TRWAŁE	49 743,74	41 171,71
I Wartości niematerialne i prawne	63,54	-
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	63,54	-
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II Rzeczowe aktywa trwałe	386,63	33,13
1 Środki trwałe	386,63	33,13
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	20,38	7,43
d środki transportu	366,25	25,70
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III Należności długoterminowe	103,09	91,74
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Od pozostałych jednostek	103,09	91,74
IV Inwestycje długoterminowe	49 190,47	41 046,83
1 Nieruchomości	49 190,47	41 046,83
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a w jednostkach powiązanych	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B AKTYWA OBROTOWE	118,14	159,40
I Zapasy	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II Należności krótkoterminowe	52,07	98,10
1 Należności od jednostek powiązanych	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Należności od pozostałych jednostek	52,07	98,10
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21,89	30,92
b	21,89	30,92
c inne	30,18	67,18
d dochodzone na drodze sądowej	-	-
III Inwestycje krótkoterminowe	20,18	33,42

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	20,18	33,42
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	-	-
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	9,49	9,92
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	9,49	9,92
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10,69	23,50
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10,69	23,50
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45,89	27,88
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		49 861,88	41 331,10

Warszawa, 16.03.2022r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

PASYWA	na dzień 31.12.2021 r.	na dzień 31.12.2020 r.
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	28 936,18	25 262,32
I Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150,00	1 150,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	47 083,78	47 102,23
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 083,78	47 102,23
V Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
VI Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	22 989,91	21 141,03
VIII Zysk (strata) netto	3 692,31	1 848,88
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 925,70	16 068,78
I Rezerwy na zobowiązania	670,46	647,24
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28,39	9,36
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	28,39	9,36
3 Pozostałe rezerwy	642,08	637,88
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	642,08	637,88
II Zobowiązania długoterminowe	17 671,28	14 212,57
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	17 671,28	14 212,57
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	294,10	-
d zobowiązania wekslowe	-	-
e zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	17 377,18	14 212,57
f inne	-	-
III Zobowiązania krótkoterminowe	2 583,96	1 208,98
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 008,01	-
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	1 008,01	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 573,26	1 206,30
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	91,26	51,80
d zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	1 078,14	862,46
e z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	317,98	255,03
- do 12 miesięcy	317,98	255,03
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g zobowiązania wekslowe	-	-
h z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	34,38	28,06
i z tytułu wynagrodzeń	24,94	-
j inne	26,55	8,95
3 Fundusze specjalne	2,68	2,68
IV Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Ujemna wartość firmy	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	49 861,88	41 331,10

Warszawa, 16.03.2022 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	01.01.2021r.- 31.12.2021r.	01.01.2020r.- 31.12.2020r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	14 010,66	7 310,76
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12 514,23	6 576,35
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnych	1 045,13	497,44
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	451,30	236,97
B. Koszty działalności operacyjnej	10 160,34	8 528,52
I. Amortyzacja	89,02	24,78
II. Zużycie materiałów i energii	198,64	178,76
III. Usługi obce	1 925,19	1 768,82
IV. Podatki i opłaty, w tym:	41,64	60,01
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 157,13	1 001,92
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	171,76	137,71
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 503,42	1 148,18
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnych	914,73	820,23
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 476,92	1 537,20
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnych	1 330,24	1 804,51
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	351,66	46,40
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	3 850,32	1 217,76
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	1 193,51	798,61
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	39,02	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	1 154,49	798,61
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 335,53	1 028,55
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 335,53	1 028,55
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 708,30	1 447,70
G. Przychody finansowe	6,01	0,12
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	-	0,12
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	-	-
V. Inne	6,01	-
H. Koszty finansowe	21,99	401,30
I. Odsetki, w tym:	21,99	396,88
- dla jednostek powiązanych	10,45	393,76
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	-	4,42
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	3 692,31	1 848,88
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	3 692,31	1 848,88

Warszawa, 16.03.2022r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	25 262,32	16 255,44
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	25 262,32	16 255,44
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	1 150,00	867,40
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	282,60
a) zwiększenie (z tytułu)	-	282,60
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	282,60
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 150,00	1 150,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Akcje własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	47 102,23	36 529,07
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-18,45	10 573,16
a) zwiększenie (z tytułu)	-	10 586,55
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	10 586,55
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	- 18,45	13,39
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	- 18,45	13,39
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	47 083,78	47 102,23
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 21 141,03	19 254,14
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 21 141,03	19 254,14
a) zwiększenie (z tytułu)	- 1 848,88	1 886,89
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 848,88	1 886,89
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- inne	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 22 989,91	21 141,03
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 22 989,91	21 141,03
8. Wynik netto	3 692,31	1 848,88
a) zysk netto	3 692,31	-
b) strata netto	-	1 848,88
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	28 936,18	25 262,32
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	28 936,18	25 262,32

Warszawa, 16.03.2022r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Treść pozycji		za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	3 692,31	- 1 848,88
II.	Korekty razem:	- 9 974,10	- 3 589,39
	1. Amortyzacja	89,02	24,78
	2. Odpisy wartości firmy	-	-
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21,99	639,11
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	- 10 248,16	- 4 597,97
	7. Zmiana stanu rezerw	23,23	281,41
	8. Zmiana stanu zapasów	-	-
	9. Zmiana stanu należności	46,03	9,84
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	111,81	50,01
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 18,01	3,42
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 6 281,79	- 5 438,27
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	6 526,06	3 374,02
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	39,02	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 317,80	2 979,50
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	0,12
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	0,12
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	0,12
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	169,23	394,39
II.	Wydatki	87,28	8,49
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20,00	8,49
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	67,28	-
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
	4. Dywid. i inne udziały w zys wypł. udział (akcji) mniej	-	-
	5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 438,78	3 365,53
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 120,00	12 455,76
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	10 855,76
	2. Kredyty i pożyczki	-	-
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
	4. Inne wpływy finansowe	1 120,00	1 600,00
II.	Wydatki	1 289,79	10 424,87
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	120,00	8 900,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 067,10	867,12
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	88,72	18,52
	8. Odsetki	13,98	639,23
	9. Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 169,79	2 030,89
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-	-
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-	-
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	23,50	65,35
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	10,69	23,50
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 16.03.2022r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Dominik Maciejak
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO, W TYM O RODZAJU POPEŁNIONEGO BŁĘDU ORAZ KWOCIE KOREKTY

Nie dotyczy

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

Nie wystąpiły.

3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	207,24	-	207,24
Zwiększenia, w tym:	-	-	67,28	-	67,28
Nabycie	-	-	67,28	-	67,28
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	274,52	-	274,52
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	207,24	-	207,24
Zwiększenia, w tym:	-	-	3,74	-	3,74
Amortyzacja okresu	-	-	3,74	-	3,74
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	210,98	-	210,98
<u>Wartość netto</u>	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	63,54	-	63,54

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	38,11	333,01	5,78	-	376,90
Zwiększenia, w tym:	-	-	20,00	418,78	-	-	438,78
Nabycie	-	-	20,00	418,78	-	-	438,78
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	58,11	751,79	5,78	-	815,68
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	30,68	307,31	5,78	-	343,77
Odpisy amortyzacyjne	-	-	30,68	307,31	5,78	-	343,77
Zwiększenia, w tym:	-	-	7,05	78,23	-	-	85,28
Amortyzacja okresu	-	-	7,05	78,23	-	-	85,28
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	37,73	385,54	5,78	-	429,05
Wartość netto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	7,43	25,70	-	-	33,13
Saldo zamknięcia	-	-	20,38	366,25	-	-	386,63

* inwestycje w obce budynki

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Spółka użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest spółce znana.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

5 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	41 046,83	-	-	-	41 046,83
Wartość brutto	41 046,83	-	-	-	41 046,83
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	17 544,23	-	-	-	17 544,23
Nabycie	7 061,33	-	-	-	7 061,33
Aktualizacja wartości	10 482,90	-	-	-	10 482,90
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	9 400,59	-	-	-	9 400,59
Sprzedaż	6 161,12	-	-	-	6 161,12
Aktualizacja wartości	2 476,92	-	-	-	2 476,92
Inne	762,56	-	-	-	762,56
Saldo zamknięcia, z tego:	49 190,47	-	-	-	49 190,47
Wartość brutto	49 190,47	-	-	-	49 190,47
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

6 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.150,00 tys. PLN i był podzielony na 11.500.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	10 140 387	10 140 387	0,1	88,18%
Robert Majkowski	342 937	342 937	0,1	2,98%
Pozostali	1 016 676	1 016 676	0,1	8,84%
Razem	11 500 000	11 500 000	0,1	100,00%

7 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby zysk w wysokości 3.692,31 PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2021 r. przeznaczyć na pokrycie strat z lat przyszłych. Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 6 z dnia 27.05.2021 r. postanowiło, że strata w wysokości 1.848,88 tys. PLN za rok 2020 zostanie pokryta z przyszłych zysków spółki.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

8 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2021	9,36	13,00	0,00	624,88	647,24
Zwiększenia	19,03	17,20	654,89	0,00	691,11
Wykorzystanie	-	13,00	-	-	13,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	654,89	0,00	654,89
Stan na 31.12.2021					
tym:	28,39	17,20	0,00	624,88	670,46
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	28,39	17,20	0,00	624,88	670,46

9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2021 r. i w 2020 r. odpisów aktualizujących.

10 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	1 169,41	2 818,05	3 173,28	11 550,78	18 840,69
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	91,26	164,93	129,17	-	385,36
- krótkoterminowe	91,26	-	-	-	91,26
- długoterminowe	-	164,93	129,17	-	294,10
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	1 078,14	2 653,12	3 173,28	11 550,78	18 455,33
-krótkoterminowe	1 078,14	-	-	-	1 078,14
-długoterminowe	-	2 653,12	3 173,28	11 550,78	17 377,18
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	1 169,41	-	-	-	1 169,41
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	2 818,05	3 302,45	11 550,78	17 671,28

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	3,02	1,62
Składki członkowskie	13,86	0,00
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	21,56	20,91
Pozostałe	7,45	5,34
Razem krótkoterminowe	45,89	27,88
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	45,89	27,88

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W Spółce w 2021 r. i w 2020 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień bilansowy oraz na koniec ubiegłego roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Nie dotyczy.

15 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.
Kraj	-	-
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12 514,23	6 576,35
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	1 045,13	497,44
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	451,30	236,97
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	14 010,66	7 310,76

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

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

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

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

18 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.
Strata brutto	3 692,31	- 1 848,88
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	14 993,35	7 627,06
Naliczone odsetki	-	-
Wyceny	14 985,82	7 599,64
Niezrealizowane różnice kursowe	7,52	0,60
Odpis akt. aktywa	-	-
Przychody COVID	-	26,81
Rozwiązane rezerwy	-	-
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	6 317,80	2 979,50
Zapłacone odsetki	-	-
Sprzedaż inwestycji	6 317,80	2 979,50
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	1 244,98	1 667,16
Zapłacone świadczenia okresowe	1 178,44	1 001,54
Zapłacone raty leasingowe	51,01	14,90
Zapłacone odsetki	2,43	636,12
Badanie sf za rok poprzedni	13,00	14,60
Wyłacone umowy zlecenia	0,09	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	6 651,14	5 788,40
Rezerwa na koszty	17,20	297,93
Rezerwa urlopowa	19,03	-
Amortyzacja	78,23	23,72
Odpis aktualizacyjny	23,48	-
Naliczone odsetki	10,45	393,76
Odsetki budżetowe	0,20	-
Nie wyłacone umowy zlecenia z narzutami	30,00	0,09
Składki członkowskie	41,68	37,88
Reprezentacja	2,76	12,15
Inne koszty (nkup)	21,52	59,17
Niezrealizowane różnice kursowe	1,44	1,64
Limitowane wydatki na samochody osobowe	20,85	16,44
Koszty COVID	-	26,81
Wyceny	6 384,31	4 918,80
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	422,93	- 2 375,20
Straty z lat poprzednich	422,93	-
Stawka podatkowa	19%	9%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

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

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

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

	2021	2020
Zmiana bilansowa	1 374,98	65,71
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	39,46
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	8,49
Korekta o zobowiązania wekslowe	-	1 008,01
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	-	215,69
Razem	111,81	50,01

20 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2021	Rok kończący się 31.12.2020
Zarząd	1	1
Pracownicy administracji	8	8
Zatrudnienie, razem	9	9

21 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I RAD NADZORCZYCH

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2021	Rok kończący się 31.12.2020
Zarząd Spółki	360,00	420,00
Rada Nadzorcza	8,04	4,02
Wynagrodzenia, razem	368,04	424,02

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2021	Rok kończący się 31.12.2020
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	17,20	13,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	-	-
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Wynagrodzenia, razem	17,20	13,00
----------------------	-------	-------

23 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Transakcje ze spółkami powiązаныmi

Nie dotyczy

b. Istotne transakcje ze spółkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

24 INFORMACJE O POŁĄCZENIU

W dniu 29 października 2018 roku nastąpiło połączenie spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (spółka przejmująca) ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.(spółka przejmowana).Połączenie rozliczono metodą nabycia. Jako wartość spółki przejmowanej przyjęto jej wartość aktywów netto. W wyniku połączenia nie nastąpiło podwyższenie kapitału spółki przejmującej, nie uległ również zmianie jej statut. Zastosowane przez jednostkę odstępianie od prezentacji danych porównawczych zgodnie z art.44b pkt 16 UoR nie spowodowało zniekształcenia obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

25 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI SPÓŁKI

W dniu 15 marca 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie zasad polityki rachunkowości ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2020 roku. Zmiana dotyczy sposobu wyceny nieruchomości, która będzie dokonywana przez Spółkę przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości, nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

W wyniku zmiany polityki rachunkowości, spółka odniosła na wynik finansowy lat ubiegłych kwotę 4.865,23 tys. PLN, a na wynik 2020 roku, objętego niniejszym sprawozdaniem, kwotę: 2.959,95 PLN.

26 INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach, w roku 2021 wirus nie został zneutralizowany i nadal stanowi zagrożenie epidemiczne. W lutym 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny na Ukrainie, co wywołało kryzys humanitarny na świecie. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2022. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2021, lecz za zdarzenie wymagające dodatkowych ujawnień. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę.