

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**EUROPEJSKI
FUNDUSZ
HIPOTECZNY
Spółka Akcyjna**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku**

Warszawa, 20 marca 2014 r.

Spis treści

1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.	5
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU	6
3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 ROKU	7
4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU	8
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU	10
6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	11
6.1 JEDNOSTKA DOMINUJĄCA	11
6.2 GRUPA KAPITAŁOWA	13
6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej.....	13
6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy.....	14
6.2.3 Pozostałe informacje	14
6.3 SKŁAD ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	14
7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.	15
8.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	19
8.2 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	20
9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	20
9.1 PROFESJONALNY OSĄD	20
9.2 NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW	20
10. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
10.1 TRANSAKcje WYRAŻONE W WALUTACH OBCYCH.....	21
10.2 UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	21
10.3 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	22
10.4 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	23
10.5 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	23
10.6 LEASING I PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	24
10.7 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	24
10.8 WARTOŚĆ FIRMY.....	25
10.9 ODZYSKIWALNA WARTOŚĆ AKTYWÓW DŁUGOTERMINOWYCH.....	25
10.10 INSTRUMENTY FINANSOWE.....	26
10.11 ZAPASY	28
10.12 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	29
10.13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	30
10.14 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	30
10.15 KAPITAŁ WŁASNY	31
10.16 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE	31

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

10.17	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31
10.18	REZERWY	31
10.19	PRZYCHODY	32
10.20	PODATEK DOCHODOWY	33
10.21	ZYSK NETTO NA AKCJĘ	34
11.	PRZYCHODY I KOSZTY	34
11.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	34
11.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	34
11.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	35
11.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	35
11.5	PRZYCHODY FINANSOWE	36
11.6	KOSZTY FINANSOWE	36
11.7	PODATEK DOCHODOWY	37
11.7.1	1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat	37
11.7.2	Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto	37
11.7.3	Odroczony podatek dochodowy	38
12.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	39
13.	PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY	39
14.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	40
15.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	42
15.1	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	42
16.	POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	43
16.1	ZMIANA STANU NA POZOSTAŁYCH DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	44
16.2	UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH	45
17.	POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	48
18.	ZAPASY	48
19.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	49
19.1	POZOSTAŁE ROZLICZENIA KRÓTKOTERMINOWE	50
19.2	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	50
20.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	50
21.	KAPITAŁ WŁASNY	51
21.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	51
21.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	52
21.3	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI	52
21.4	NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	55
21.5	KAPITAŁ ZAPASOWY	55
21.6	KAPITAŁ REZERWOWY	55
22.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	55
22.1	INFORMACJE O KREDYTACH	57
22.2	INFORMACJE O POŻYCZKACH	58
22.3	INFORMACJE O OBLIGACJACH	59
22.4	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	61
23.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	61

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

24.	PODMIOTY POWIĄZANE.....	62
25.	DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.	63
26.	DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI	64
27.	KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY	64
28.	PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	65
29.	INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....	65
30.	INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.....	65
31.	INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	65
32.	INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM	65
33.	WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA	66
34.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	67
34.1	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	67
35.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM.....	69
36.	INSTRUMENTY FINANSOWE	71
36.1	KLASYFIKACJA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	71
36.2	ZABEZPIECZENIA.....	72

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	2 845	4 989	676	1 195
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(3 821)	(18 823)	(907)	(4 510)
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(58 065)	(18 683)	(13 789)	(4 476)
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(58 291)	(18 032)	(13 843)	(4 320)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	758	3 154	180	756
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 772	(1 665)	421	(399)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 580)	(1 500)	(613)	(359)
Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2110	4,1736
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(3,98)	(0,12)	(0,94)	(0,03)
	Stan na 31 grudnia 2013 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2013 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR
Aktywa razem	196 028	249 326	47 267	60 987
Zobowiązania razem	54 726	49 734	13 196	12 165
Zobowiązania długoterminowe	17 212	18 986	4 150	4 644
Zobowiązania krótkoterminowe	37 514	30 748	9 046	7 521
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	141 301	199 592	34 071	48 821
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	35 349	35 859
Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy			4,1472	4,0882

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

		Rok zakończony	
		31.12.13 (badane)	31.12.12 (badane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	11.1	2 845	4 989
Koszt własny sprzedaży	11.2	(2 830)	(4 263)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży		15	726
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(1 237)	(1 012)
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	181	157
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	(2 781)	(18 694)
Zysk / (Strata) z działalności operacyjnej		(3 821)	(18 823)
Przychody finansowe	11.5	7 313	6 712
Pozostałe koszty finansowe	11.6	(61 557)	(6 572)
Zysk / (Strata) z działalności finansowej		(54 243)	140
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem		(58 065)	(18 683)
Podatek dochodowy	11.7	(226)	651
Razem podatek dochodowy		(226)	651
Zysk / (Strata) netto z działalności kontynuowanej		(58 291)	(18 032)
Zysk / (Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk / (Strata) netto		(58 291)	(18 032)

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 ROKU

		stan na dzień 31.12.2013 (badane)	stan na dzień 31.12.2012 (badane)
AKTYWA	Nota		
Aktywa trwałe		172 913	242 903
Rzeczowe aktywa trwałe	14	398	499
Pozostałe wartości niematerialne	15.1	-	162
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.7	1 915	3 038
Pozostałe aktywa finansowe	16	170 600	239 004
Pozostałe aktywa	17	-	200
Aktywa obrotowe		23 115	6 423
Zapasy	18	170	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	366	6 194
Pozostałe aktywa finansowe	20	22 506	2
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	19.1	53	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.2	19	69
SUMA AKTYWÓW		196 028	249 326
PASYWA			
Kapitał własny		141 301	199 592
Kapitał zakładowy	21		
	21.1	146 600	146 600
Akcje własne		(2 256)	(2 256)
Kapitał zapasowy	21.5	65 236	65 236
Kapitał rezerwowy	21.6	14 584	14 584
Niepodzielony wynik finansowy		(82 863)	(24 572)
Zobowiązania długoterminowe		17 212	18 986
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	22	15 433	16 310
Rezerwa na podatek odroczonego	11.7	1 779	2 676
Zobowiązania krótkoterminowe		37 514	30 748
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23	6 523	1 830
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	22	30 991	28 918
Zobowiązania razem		54 726	49 734
SUMA PASYWÓW		196 028	249 326

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Nota	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	(58 291)	(18 032)
II. Korekty razem	59 048	21 186
Amortyzacja	118	966
Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(3 336)	(2 150)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	80 206	1 711
Zmiana stanu rezerw	(720)	5 249
Zmiana stanu zapasów	(170)	-
Zmiana stanu należności	5 828	3 860
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 541	503
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 226	(1 604)
Inne korekty	(28 645)	12 651
III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej	758	3 154
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	2 694	1 642
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	698	1 607
Z aktywów finansowych, w tym:	1 996	35
a) w jednostkach powiązanych	1 993	5
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 780	-
- odsetki	213	5
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	3	30
zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	3	30
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
II. Wydatki	922	3 307
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	26	27
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	190	38
Na aktywa finansowe, w tym:	706	3 242
a) w jednostkach powiązanych	706	3 242
- nabycie aktywów finansowych	-	16
- udzielone pożyczki długoterminowe	706	3 226
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej	1 772	(1 665)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

I. Wpływy	450	12 916
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	12 916
Kredyty i pożyczki	450	-
II. Wydatki	3 030	14 416
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-
Spłaty kredytów i pożyczek	939	816
Wykup dłużnych papierów wartościowych	480	8 665
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	74
Odsetki	1 598	4 861
inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 580)	(1 500)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(50)	(11)
E. Środki pieniężne na początek roku	19.2	69
F. Środki pieniężne na koniec roku	19	69

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Stan na 01.01.2012	146 600	(43)	65 236	9 034	(990)	219 837
Podział zysku						-
Zakup akcji własnych		(2 213)				(2 213)
Podział wyniku				5 550	(5 550)	-
Wynik netto za okres					(18 032)	(18 032)
Stan na 31.12.2012	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(24 572)	199 592
Stan na 01.01.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(24 572)	199 592
Zakup akcji własnych						-
Podział wyniku						-
Wynik netto za okres					(58 291)	(58 291)
Stan na 31.12.2013	146 600	(2 256)	65 236	14 584	(82 863)	141 301

6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

6.1 Jednostka dominująca

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”, „EFH S.A.”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej EFH S.A. („Grupa”). Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134613. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wiertniczej 107, 02-952 Warszawa.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony. W 2013 roku ani Spółka nie zaniechała żadnego istotnego rodzaju działalności.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność inwestycyjna w sektorze nieruchomości. Grupa inwestuje w :

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy

Zgodnie ze statutem Spółki, przedmiotem działalności jest:

1. Uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługowa (PKD 01).
2. Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45).
3. Działalność związana z oprogramowaniem, związana z doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana (PKD 62).
4. Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z).
5. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z).
6. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z).
7. Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z).
8. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68).
9. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z).
10. Działalność firm centralnych firm centralnych (Head Office); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70).
11. Reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73).
12. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z).
13. Wynajem i dzierżawa (PKD 77).
14. Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników (PKD 78.30.Z).
15. Działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane (PKD 79).
16. Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca potwierdzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Informacje na temat akcjonariatu znajdują się w nocy 21.2 niniejszego sprawozdania.

SEKTOR HOTELOWY: W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, w strukturze Grupy funkcjonują cztery czynne operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

SEKTOR KOMERCYJNY: W ramach sektora komercyjnego, według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, w strukturze Grupy funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m² jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m² jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

SEKTOR PROJEKTOWY: W ramach sektora projektowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, w strukturze Grupy przewidziana była realizacja przedsięwzięć takich jak budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach a także budowa Hotelu Malbork.

Projekty te nie będą realizowane, gdyż Zarząd uznał, iż najważniejsze dla Grupy jest zaspokojenie roszczeń posiadaczy obligacji poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenia tych obligacji.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

6.2 Grupa Kapitałowa**6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, spółkami zależnymi od EFH S.A., są:

Nazwa jednostki zależnej	Kapitał zakładowy (w tys. PLN)	Siedziba	Zakres działalności	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2013	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym stan na 31 grudnia 2012
EFH – 1 Sp. z o.o.	100	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
HW-1 Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Malbork Sp. zo.o.(przeznaczony do sprzedaży)	9 645	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.(przeznaczony do sprzedaży)	21 209	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4 590	Łeba	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o. o.	2 503	Worliny Łukta	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	6 050	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
TALTY S.A.	1 000	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	1 300	Kazimierz Dolny	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o. (przeznaczony do sprzedaży)	4 046	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	5	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	50	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
NATIONAL TRUST S.A.	1 047	Warszawa	pozostała działalność hotelarska	100%	100%
EFH-P1 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P2 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
EFH-P3 Sp. z o.o.	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. (niekonsolidowane)	5	Warszawa	brak działalności operacyjnej	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2013 i 2012 roku, udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy

ZAWIĄZANIE NOWYCH SPÓŁEK

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa nie zawiązywała nowych spółek.

W 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE

W dniu 6 lipca 2012 r. Spółka złożyła wniosek o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy. Następnie w dniu 27 sierpnia 2012 r. Spółka zawnioskowała o anulowanie wniosku o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy oraz wniosła o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie. W dniu 18 stycznia 2013 r. złożono wniosek o cofnięcie wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie umorzył postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu.

SPRZEDAŻ SPÓŁEK

W dniu 12 kwietnia 2013 roku spółka zależna wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego - National Trust S.A. sprzedała 1 udział Spółki niekonsolidowanej (ze względu na nieznaczny poziom istotności kwot) o nazwie Hotel Król Kazimierz Bis Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł. do spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego tj. do spółki o nazwie Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.

W dniu 24 października 2013 roku spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego tj. Yona Sp. z o.o., Talty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o. zbyły do Spółki EFH S.A. udziały w ilości 80 815 w spółce Andros Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy.

6.2.3 Pozostałe informacje

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. Grupa nie dokonała zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału i zaniechania działalności. Jednakże wydzielono aktywa dostępne do sprzedaży spółek i ujęto je w krótkoterminowych aktywach finansowych. Aktywa dostępne do sprzedaży zostały przedstawione w nocie nr 20 niniejszego sprawozdania.

6.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- | | | |
|----|---------------|--------------------|
| 1) | Leszek Celuch | Prezes Zarządu |
| 2) | Michał Tober | Wiceprezes Zarządu |

W 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Jak informowano w raporcie bieżącym nr 25/2013 z dnia 29 maja 2013 roku, w dniu 29 maja 2013 roku Zarząd EFH S.A. otrzymał od Wiceprezesa Zarządu Spółki, Michała Barczaka decyzję o jego rezygnacji z pełnionej funkcji. Pan Michał Barczak złożył rezygnację ze skutkiem na dzień 29 maja 2013 roku i nie podał jej przyczyn.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 28/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku, w dniu 25 czerwca 2013 roku w związku z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2012, a więc ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu Spółki, wygasł mandat Pana Tadeusza Bieniaka – Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera – Wiceprezesa Zarządu. W dniu 25 czerwca 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: Pana Leszka Celucha, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu oraz Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodziła:

- | | | |
|----|--------------------------|--------------------|
| 1) | Aleksander Nauman | Przewodniczący |
| 2) | Jan Bogutyn | Wiceprzewodniczący |
| 3) | Barbara Stupnicka | Członek |
| 4) | Waldemar Markiewicz | Członek |
| 5) | Przemysław Ratajczak | Członek |
| 6) | Piotr Korwin-Małaszyński | Sekretarz |

W 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2014 roku.

8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych aktywów, które są wyceniane według wartości godziwej.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Jak poinformowaliśmy w raporcie bieżącym nr 13/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku, Zarząd EFH S.A., w dniu 15 lutego 2013 roku zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego.

W dniu 27 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydał postanowienie w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego (raport bieżący nr 16/2013 z dnia 6 marca 2013 roku).

Zgodnie z informacją zawartą w raporcie bieżącym nr 20/2013 z dnia 8 maja 2013 roku, w dniu 7 maja 2013 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Okręgowego XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy, który na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 par 2 k.p.c. w zw. z art. 229 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze postanowił oddalić zażalenie Spółki na postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dn. 27 lutego 2013 r. sygn. akt X GN 1/13 w przedmiocie zakazu wszczęcia postępowania naprawczego Spółce Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w Warszawie.

W związku z powyższym, jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku, Zarząd Spółki podpisał list intencyjny z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Przedmiotem listu intencyjnego było

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

przeprowadzenie szeregu transakcji, polegających na sprzedaży przez EFH S.A. na rzecz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. udziałów i akcji spółek zależnych EFH S.A. oraz nieruchomości posiadanych przez te spółki w zamian za spłatę zobowiązań EFH S.A. zabezpieczonych na nieruchomościach tych spółek z tytułu obligacji serii A, E i F, G, H, zwolnienie EFH S.A. z udzielonych na rzecz spółek zależnych poręczeń, zwolnienie z długu EFH S.A. i odpowiednio jej spółek zależnych ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów, zapłatę określonej kwoty ceny kupna, uwzględniającej: wartość zwolnienia z długów EFH S.A. kwotę dodatkową wynikającą z rynkowej wyceny zbywanych aktywów. EFH S.A. oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. postanowiły, że w wyniku dojścia do skutku transakcji, zostaną spłacone zobowiązania publicznoprawne oraz EFH zostanie uwolnione ze wszystkich długów i zobowiązań z tytułu kredytów, poręczeń i obligacji.

Skuteczna realizacja transakcji opisanych powyżej pozwoliłaby Spółce spłacić wierzycieli, których wierzytelności miały być objęte postępowaniem naprawczym (raport bieżący 13/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku). Spłata tych wierzytelności pozwoliłaby także Spółce bezpiecznie kontynuować realizację przyjętej strategii rozwoju.

Następstwem podpisania listu intencyjnego było, jak informowano w raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku zawarcie przez Spółkę, w dniu 16 lipca 2013 roku, przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. Zawarcie tej umowy jest elementem realizacji postanowień listu intencyjnego podpisanego przez Spółkę oraz Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. w dniu 21 maja 2013 roku. O fakcie podpisania tego listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym 23/2013 z dnia 21 maja 2013 roku. Umowę uznano za znaczącą, ponieważ jej szacunkowa wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Przedmiotem przedwstępnej umowy jest zobowiązanie Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. do kupna oraz zobowiązanie Spółki do sprzedaży nieruchomości i wierzytelności określonych niniejszą umową oraz 100% kapitału zakładowego i praw głosu w następujących spółkach, po spełnieniu wymienionych w umowie warunków: Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o., EFH-1 Sp. z o.o., Andros Sp. z o.o. – sprzedaż nastąpi poprzez zakup udziałów w spółkach Tałty S.A., Mazury Lakes Resort Sp. z o.o., Hotel Malbork Sp. z o.o. oraz poprzez sprzedaż udziałów przez Spółki zależne od Spółki – Yona Sp. z o.o. i National Trust S.A., DLKF Sp. z o.o., Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o., Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. Ponadto Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązuje się do nabycia wierzytelności Spółki wobec wymienionych powyżej spółek zależnych od EFH S.A. Łączna kwota wierzytelności objętych tym zobowiązaniem wynosi 35.822 tys. zł.

Łączna kwota sprzedaży wszystkich wymienionych powyżej spółek jest szacowana w dniu zawarcia umowy przez Spółkę na 119.189 tys. złotych. Kwota ta zgodnie z zapisami umowy, może ulec zwiększeniu o różnego rodzaju odsetki ustawowe i należne, które zostaną dodatkowo zaliczone i będą wymagalne w dniu zawarcia ostatecznej umowy dotyczącej części lub całości aktywów, będących przedmiotem niniejszej umowy. Ceny mogą również ulec zmianie i zostaną ostatecznie ustalone na podstawie rynkowej wyceny nieruchomości należących do sprzedawanych Spółek wykonanej przez profesjonalny podmiot zajmujący się wyceną i obrotem nieruchomościami. W ramach przewidywanych transakcji Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązał się również do spłaty w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu przeterminowanych obligacji Spółki serii G, EF, H, A oraz kredytów i zobowiązań z tytułu umów leasingowych zaciągniętych przez sprzedawane Spółki lub przejęcia tych zobowiązań przez Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o.

W umowie określono również szereg warunków zawieszających jej wykonanie w całości lub w częściach dotyczących sprzedaży poszczególnych spółek zależnych Spółki:

1. Uregulowanie zobowiązań z tytułu obligacji serii G, EF, H, A.
2. Zobowiązanie do nieprzeznaczenia posiadanej przez spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o. na inne cele, niż wynikające z umowy sprzedaży z 2008 roku nieruchomości przez Gminę Miasto Malbork, czyli na budowę obiektu hotelowo – wypoczynkowego.
3. Uzyskanie zgody na sprzedaż udziałów w spółkach banków i innych instytucji finansowych, jeśli taka zgoda wymagana jest stosownymi przepisami prawa, lub umowami zawartymi z tymi instytucjami.
4. Zachowanie przez Spółkę prawa do użytkowania nieruchomości przy ulicy Wiertniczej 107 (siedziba Spółki).
5. Jednoczesne zawarcie z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. długoterminowych umów dzierżawy nieruchomości hotelowych będących w posiadaniu sprzedawanych przez Spółkę spółek zależnych, co jest kluczowym elementem strategii rozwoju Spółki ogłoszonej w styczniu 2013 roku (raport bieżący 6/2013 z dnia 21 stycznia 2013 roku).
- 6.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Uzyskanie przez Spółkę zgody UOKiK na zawarcie transakcji, jeśli taka zgoda będzie wymagana. 7. Podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie transakcji.

W opinii Zarządu, umowa będzie realizowana stopniowo, poprzez podpisywanie umów sprzedaży udziałów / akcji dotyczących poszczególnych spółek będących przedmiotem niniejszej umowy w ciągu kilku miesięcy.

Jak informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. powziął wiadomość o złożeniu w dniu 4 lipca 2013 roku przez Akura Sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki. Wniosek został złożony w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. (raport bieżący 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku) wniosek był bezzasadny. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

W dniu 5 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 33/2013) w związku z wnioskiem złożonym przez Akura Sp. z o.o. (komunikat bieżący 32/2013 z 24 lipca 2013 roku) Zarząd Spółki otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych w sprawie ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego wydane dnia 2 sierpnia 2013 roku. Zgodnie z treścią postanowienia głównym zadaniem tymczasowego nadzorcy sądowego, było podjęcie czynności nadzorczych w myśl art. 180 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku (raport bieżący nr 34/2013) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 14 sierpnia 2013 roku odbyła się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych rozprawa w związku z wnioskiem Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku).

W dniu 14 sierpnia 2013 roku Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

W związku ze złożonym przez Spółkę wnioskiem, ogłoszenie postanowienia w sprawie, Sąd odroczył wyznaczając kolejny termin rozprawy na dzień 19 września 2013 roku, uznając potrzebę łącznego rozpatrzenia obu wniosków.

W dniu 19 września 2013 roku (raport bieżący nr 37/2013) odbyła się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych rozprawa w związku z wnioskiem Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport bieżący 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku) oraz w związku z wnioskiem Spółki o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu złożonym do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i Naprawczych (raport bieżący 34/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku).

W związku z wycofaniem wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej przez Akura Sp. z o.o. oraz wycofaniem wniosku o ogłoszenie upadłości układowej Spółki przez Zarząd Spółki Sąd umorzył w dniu 19 września 2013 roku postępowanie w obu sprawach.

Zarząd Spółki wycofał swój wniosek o ogłoszenie upadłości układowej w związku z zawarciem porozumień z obligatariuszami (raport bieżący 37/2013) w sprawie uregulowania zobowiązań Spółki wynikających z obligacji serii EF, G, oraz H. W dniu 19 września 2013 roku Spółka zawarła porozumienia z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii EF, G, oraz H, które nie zostały spłacone przez Spółkę zgodnie z terminem ich zapadalności. Zgodnie z porozumieniem, Spółka zobowiązała się do dodatkowego zabezpieczenia obligatariuszy posiadających obligacje serii EF w postaci ustanowienia hipoteki zabezpieczającej na wybranych nieruchomościach posiadanych przez Spółkę oraz podmioty zależne.

Spółka zobowiązała się również do zrealizowania bez zbędnej zwłoki transakcji sprzedaży nieruchomości, na których ustanowione jest zabezpieczenie obligacji i przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków w całości na spłatę zobowiązań wobec obligatariuszy. Zgodnie z porozumieniem, na warunki sprzedaży nieruchomości będą musieli wyrazić zgodę obligatariusze.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Jednocześnie obligatariusze zobowiązali się do wstrzymania wszelkich działań windykacyjnych wobec Spółki i podmiotów zależnych oraz do nieskładania dalszych wniosków o ogłoszenie upadłości Spółki. Porozumienia zostały zawarte na czas określony i obowiązują strony w części do dnia 8 listopada 2013 roku, oraz pozostałe do dnia 28 lutego 2014 roku.

W dniu 11 października 2013 roku (raport bieżący 39/2013) Spółka otrzymała odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydane dnia 19 września 2013 roku o umorzeniu postępowania w sprawie wniosku Akura Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki (raport bieżący 32/2013 z dnia 24 lipca 2013 roku) oraz w związku z wnioskiem Spółki o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu złożonym do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i Naprawczych (raport bieżący 34/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku).

Jak poinformowaliśmy w raporcie bieżącym nr 40/2013 z dnia 7 listopada 2013 roku, w dniu 7 listopada 2013 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży z CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o.

Zdaniem Zarządu Spółki wykonanie podpisanej 7 listopada 2013 roku umowy umożliwiłoby wywiązanie się Spółki ze wszystkich zobowiązań wynikających z wyemitowanych przez Spółkę i zapadłych obligacji. Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Spółkę na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o.: 21 209 udziałów o łącznej wartości nominalnej 21.209.000 złotych w kapitale zakładowym spółki "Mazury Lakes Resort" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki, 192 900 udziałów o łącznej wartości nominalnej 9.645.000 złotych w kapitale zakładowym spółki "Hotel Malbork" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki, 80 915 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.045.750 złotych w kapitale zakładowym spółki "Andros" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 100% udziałów w kapitale tej spółki oraz 32 447 sztuk obligacji serii AN wyemitowanych przez Andros Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 1.622.350 złotych. Cena sprzedaży została ustalona w umowie na 19.993.215, 60 złotych. Zgodnie z umową własność wszystkich sprzedawanych aktywów przechodzi na CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. z dniem dokonania zapłaty. Warunki dojścia do skutku niniejszej umowy: 1) W stosunku do spółki Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.: - Przedstawienie przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. dowodu spłaty zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy lub dowodu przejęcia długu i zwolnienia z niego Spółki (obligacje serii EF); - W przypadku wykupu obligacji przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. – dokonania przez Spółkę i CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. potrącenia wzajemnych wierzytelności. 2) W stosunku do spółki Hotel Malbork Sp. z o.o.: - Przedstawienie przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. dowodu spłaty zobowiązań Spółki wobec UniFundusze FIO lub dowodu przejęcia długu i zwolnienia z niego Spółki (obligacje serii G); - Przedstawienie przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. dowodu spłaty zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy lub dowodu przejęcia długu i zwolnienia z niego Spółki (obligacje serii EF i H); - Przedstawienie przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. dowodu spłaty zobowiązań Spółki wobec UniFundusze FIO z tytułu postępowania sądowego; - W przypadku wykupu obligacji przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. – dokonania przez Spółkę i CEFARM Nieruchomości sp. z o.o. potrącenia wzajemnych wierzytelności; - Potrącenia zobowiązania Spółki wobec spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. z pozostałą częścią ceny sprzedaży i tym samym zwolnienie Spółki z długu wobec spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. - Zobowiązanie się CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. do nieprzeznaczenia nieruchomości posiadanej przez spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o. na cele inne niż hotelowe, chyba że CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. uzyska zgodę Gminy Miasta Malbork na zmianę przeznaczenia nieruchomości. 3) W stosunku do spółki Andros Sp. z o.o.: - Przedstawienie przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. dowodu spłaty zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy lub dowodu przejęcia długu i zwolnienia z niego Spółki (obligacje serii EF); - W przypadku wykupu obligacji przez CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. – dokonania przez Spółkę i CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. potrącenia wzajemnych wierzytelności.

W dniu 21 listopada 2013 roku (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 22 listopada 2013 roku) Spółka podpisała umowę sprzedaży udziałów spółki Łeba Hotel Sp. z o.o. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez Spółkę na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. 100% udziałów (18.360 udziałów) w spółce Łeba Hotel Sp. z o.o. z siedzibą w Łebie. Cena sprzedaży została ustalona na 16 mln złotych i może ulec zwiększeniu o odsetki naliczone od dnia 31.10.2013 do dnia zapłaty.

W dniu 4 grudnia 2013 roku przypadał dzień wykupu obligacji hipotecznych serii A Spółki oznaczonych kodem PLEFH0000014 (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 5 grudnia 2013 roku). Zgodnie z informacją przekazaną

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

raportem bieżącym 36/2013 z dnia 11 września 2013 roku w tym dniu obligatariusze powinni otrzymać odsetki w wysokości 8,67 zł za każdą obligację serii A oraz kwotę główną w wysokości 610 zł za każdą obligację serii A z tytułu całkowitego wykupu tych obligacji.

Zarząd poinformował, że obligacje nie zostały wykupione w całości w związku z trudną sytuacją finansową Spółki. Zarząd Spółki wielokrotnie informował o fakcie uzależnienia wypełnienia zobowiązań Spółki wobec obligatariuszy od terminu realizacji planowanej sprzedaży spółek i nieruchomości w związku z realizacją umów o których Spółka informowała w raportach bieżących 40/2013 z 7 listopada 2013 roku i 31/2013 z dnia 17 lipca 2013 roku.

Zdaniem Zarządu Spółki wszelkie zobowiązania wobec obligatariuszy posiadających obligacje serii A Spółki zostaną wypełnione w 2014 roku, wraz z należnymi z tytułu opóźnienia odsetkami ustawowymi.

Jednocześnie w dniu 5 grudnia 2013 roku (raport bieżący nr 43/2013 z dnia 5 grudnia 2013 roku) spółka zależna od EFH S.A. - EFH-1 Sp. z o.o. podpisała warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiących nieruchomości położonych Konstancinie-Jeziorna, na których zabezpieczone są obligacje serii A na rzecz CEFARM Nieruchomości Sp. z o.o. za kwotę 12 milionów złotych.

W dniu 31 stycznia 2014 roku (raport bieżący nr 2/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że strony uzgodniły przesunięcie terminu podpisania przez spółkę zależną EFH-1 Sp. z o.o. ostatecznej umowy z CEFARM Nieruchomości opisaną w tym raporcie do dnia 31 marca 2013 roku. Zmiana terminu związana jest z przedłużającym się procesem technicznego audytu budynków na działkach w Konstancinie-Jeziornie, które są przedmiotem umowy.

Zarząd EFH S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 20 marca 2014 roku udziały w spółkach Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. oraz Talty S.A. nie zostaną sprzedane w 2014 roku.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę, chociaż istnieją poważne zagrożenia w obecnym stanie finansowym Spółki. Zagrożenie kontynuacji działalności Spółki jest związane z ewentualnym niepowodzeniem procesu restrukturyzacji finansowej, w tym w szczególności restrukturyzacji zadłużenia wynikającego z wyemitowanych w poprzednich latach obligacji.

Zdaniem Zarządu EFH S.A., tylko częściowe, wykonanie w 2014 roku podpisanej z Cefarm Nieruchomości Sp. z o.o. umowy sprzedaży nie pozwoliłoby Spółce rozwiązać problemu zapadłych obligacji.

W związku z powyższym Zarząd EFH S.A. informuje, iż w celu wyeliminowania ewentualnego ryzyka dla możliwości kontynuowania przez Spółkę działalności w roku 2014 r., Zarząd Spółki postanowił, że zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji Spółki. Zarząd planuje zwołanie w tej sprawie Walnego Zgromadzenia nie później niż 30 maja b.r.

Sprzedaż części nieruchomości oraz nowa emisja mająca na celu pozyskanie inwestorów zainteresowanych dokapitalizowaniem Spółki, dają pozytywną prognozę na kontynuowanie przez Spółkę działalności. Jest to tym bardziej prawdopodobne, że do Zarządu docierają także informacje o zainteresowaniu niektórych obligatariuszy konwersją wierzytelności na kapitał Spółki.

Zarząd podtrzymuje, wyrażoną wcześniej opinię, że działalność operacyjna w zakresie hotelowym i wynajmu powierzchni biurowych, długoterminowo przynosić będzie wystarczające dodatnie nadwyżki finansowe, takie by pokrywać wszystkie, wynikające z prowadzonej działalności koszty oraz obsługiwać kredyty, związane z obiektami, w których prowadzona jest ta działalność.

Rozliczenie w opisany powyżej sposób zapadłych w 2012 i 2013 roku obligacji oraz zakończenie, rozpoczętej w 2013 roku, optymalizacji działalności operacyjnej Grupy, stanowić będzie trwały fundament umożliwiający dalszy jej rozwój.

8.1 Oświadczenie o zgodności z przepisami

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność, jak również uwzględnia

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 roku nr 33, poz. 259) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 roku, nr 209, poz. 1743 z późniejszymi zmianami).

Zarząd Spółki nie stwierdza istotnych różnic między Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE a Ustawą o Rachunkowości, które w istotny sposób wpływałyby na prezentację sprawozdania finansowego, informacji czy kwot w nim zawartych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W 2013 roku nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

8.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą EFH S.A. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

9.1 Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

9.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Grupy dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2013 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- Szacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- Szacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko EFH S.A. postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Szacowana utrata wartości firmy EFH S.A. corocznie testuje wartość firmy pod kątem utraty wartości. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli spółek, do których odnosi się wartość firmy, wyliczana jest metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).
- Szacowana utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów.
- Szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji.

10. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

10.1 Transakcje wyrażone w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2013	31.12.2012
EURO	4,1472	4,0882

10.2 Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są według ceny nabycia po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Przeprowadzenie testu na utratę wartości wymaga oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania, w celu obliczenia bieżącej wartości przepływów. Wartość odzyskiwalna udziałów i akcji w jednostkach zależnych odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do udziałów i akcji w jednostkach zależnych jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną udziałów i akcji. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej udziałów i akcji. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową udziałów i akcji do wysokości ich wartości odzyskiwalnej.

10.3 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

W wartości bilansowej środka trwałego ujmuje się koszty regularnych, znaczących przeglądów, których przeprowadzenie jest niezbędne w celu zapobieżenia wystąpienia usterek oraz których wartość w poszczególnych okresach sprawozdawczych różni się istotnie. Wartość przeglądu podlega amortyzacji w okresie do następnego przeglądu lub do końca okresu użytkowania danego środka trwałego w zależności od tego, który moment wystąpi wcześniej. Ewentualna pozostała wartość bilansowa kosztów poprzedniego przeglądu jest usuwana z wartości bilansowej środka trwałego.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Budynki i budowle	10-40 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	3-7 lat
Urządzenia biurowe	5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	5 lat
Inwestycje w obcych środkach trwałych	5-40 lat

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy

dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

10.4 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia.

10.5 Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowy majątek trwały* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

10.6 Leasing i prawo wieczystego użytkowania gruntu

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane zgodnie z szacowanym okresem użytkowania środka trwałego.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Jeżeli umową leasingu objęty jest zarówno grunt, jak i budynki, jednostka odrębnie klasyfikuje każdy z tych elementów jako leasing finansowy lub operacyjny. Ustalając, czy grunt należy zaklasyfikować do leasingu operacyjnego lub finansowego, uwzględnia fakt, iż grunt ma zwykle nieograniczony ekonomiczny okres użytkowania.

10.7 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i/lub odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości.

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów wynoszący:

Oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat
Licencje i prawa	2-10 lat

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

10.8 Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

10.9 Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

10.10 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe hierarchicznie, zgodnie z trzema głównymi poziomami wyceny według wartości godziwej, odzwierciedlającymi podstawę przyjętą do wyceny każdego z instrumentów.

Hierarchia wartości godziwej kształtuje się następująco:

Poziom 1 - ceny notowań rynkowych z aktywnych rynków dla identycznych aktywów i zobowiązań (np. notowane akcje i obligacje);

Poziom 2 - ceny z aktywnych rynków, lecz inne niż ceny notowań rynkowych - ustalone bezpośrednio (poprzez porównanie z faktycznymi transakcjami) lub pośrednio (poprzez techniki wyceny bazujące na faktycznych transakcjach) - np. większość instrumentów pochodnych;

Poziom 3 - ceny nie pochodzące z aktywnych rynków.

Pozycja instrumentu finansowego w hierarchii wartości godziwej jest uzależniona od najniższej podstawy wyceny wpływającej na ustalenie jego wartości godziwej.

Aktywa finansowe Spółka klasyfikuje do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Podstawę dokonania klasyfikacji stanowi cel nabycia aktywów finansowych oraz ich charakter. Spółka określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. Początkowa wycena powiększana jest o koszty transakcji z wyjątkiem aktywów finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne ewentualnego zbycia składnika aktywów nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie aktywów finansowych. Składnik aktywów finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Grupa staje się stroną umowy (kontraktu), z której to aktywo finansowe wynika.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych (lub grupy aktywów finansowych). W przypadku instrumentów zaliczonych do dostępnych do sprzedaży, przy ustalaniu, czy nastąpiła utrata wartości, bierze się pod uwagę między innymi znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papieru wartościowego poniżej kosztu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Kategoria ta obejmuje dwie grupy aktywów: aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych zalicza się do kategorii przeznaczonych do obrotu jeżeli nabyty został w celu sprzedaży w krótkim terminie, jeżeli stanowi część portfela, który generuje krótkoterminowe zyski lub też jest instrumentem pochodnym o dodatniej wartości godziwej.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W Spółce do tej kategorii należą przede wszystkim instrumenty pochodne (Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń) oraz instrumenty dłużne lub kapitałowe, które zostały nabyte w celu ich odsprzedaży w krótkim terminie.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany,
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone w zysk/stratę netto (tj. instrument pochodny, który jest wbudowany w składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, nie jest wydzielony).

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w analogiczny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne.

Aktywa zaliczone do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe. Wyceny instrumentów pochodnych w wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się stosując notowania giełdowe, a w przypadku ich braku odpowiednie techniki wyceny, które obejmują: wykorzystanie cen niedawno zawartych transakcji lub cen ofertowych, porównanie do podobnych instrumentów, modele wyceny opcji. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. W zależności od ich terminu wymagalności zalicza się je do aktywów trwałych (aktywa wymagalne powyżej w terminie powyżej 1 roku od dnia sprawozdawczego) lub obrotowych (aktywa wymagalne w terminie do 1 roku od dnia sprawozdawczego). Pożyczki i należności są wyceniane na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Do grupy tej Spółka zalicza głównie należności handlowe oraz depozyty bankowe i inne środki pieniężne jak również pożyczki i nabyte, nienotowane instrumenty dłużne, niezliczone do pozostałych kategorii aktywów finansowych.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe utrzymywane do upływu terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie zapadalności, co do których Spółka posiada zamiar i możliwość utrzymywania do upływu zapadalności. Spółka zalicza do tej kategorii wyłącznie notowane instrumenty dłużne o ile nie zostały uprzednio zakwalifikowane do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy lub do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to instrumenty finansowe, inne niż instrumenty pochodne, wyznaczone jako „dostępne do sprzedaży” albo niezaliczone do żadnej z pozostałych kategorii. Do aktywów dostępnych do sprzedaży Spółka zalicza głównie instrumenty dłużne nabyte w celu lokowania nadwyżek finansowych o ile instrumenty te nie zostały zakwalifikowane do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy z uwagi na zamiar krótkiego ich utrzymywania w Spółce. Ponadto Spółka kwalifikuje do tej kategorii inwestycje kapitałowe nie objęte obowiązkiem konsolidacji.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych, o ile nie istnieje zamiar zbycia inwestycji w ciągu 1 roku od dnia bilansowego lub do aktywów obrotowych – w przeciwnym wypadku. Aktywa

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a zyski i straty (za wyjątkiem strat z tytułu utraty wartości) ujmowane są w kapitale własnym.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. W początkowej wycenie uwzględniane są koszty transakcji z wyjątkiem zobowiązań finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne wyzbycia się składnika zobowiązań finansowych nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie tych zobowiązań. Składnik zobowiązań finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Spółka staje się stroną umowy (kontraktu), z której to zobowiązanie finansowe wynika.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Kategoria ta obejmuje dwie grupy zobowiązań: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są to zobowiązania, które: zostały zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub są częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie, i dla których można potwierdzić generowanie krótkoterminowych zysków lub też stanowią instrumenty pochodne.

W Spółce do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą przede wszystkim instrumenty pochodne (Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń) o ujemnej wartości godziwej. Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości godziwej a wszelkie zyski lub straty odnoszone są w przychody lub koszty finansowe. Wyceny instrumentów pochodnych w wartości godziwej dokonuje się na dzień bilansowy oraz na każdy koniec okresu sprawozdawczego w oparciu o wyceny przeprowadzone przez banki realizujące transakcje. Wartość godziwą instrumentów dłużnych stanowią przyszłe przepływy pieniężne zdyskontowane bieżącą rynkową stopą procentową właściwą dla podobnych instrumentów.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Pozostałe zobowiązania finansowe, niezliczone do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się do zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Do kategorii tej Spółka zalicza głównie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaciągnięte kredyty i pożyczki. Zobowiązania zaliczone do tej kategorii wycenia się w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

10.11 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

Materiały	–	w cenie nabycia ustalonej metodą średniej ważonej
Produkty gotowe i produkty w toku	–	koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego.
Towary	–	w cenie nabycia ustalonej metodą średniej ważonej

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu; koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (inne niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez jednostkę gospodarczą od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku, wyładunku oraz innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się opusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zapasy są wykazywane w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące wartość zapasów tworzy się w związku z utratą ich wartości, celem doprowadzenia wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do odzyskania. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne, natomiast odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest jako pozostałe przychody operacyjne. Wartość odpisu pomniejsza wartość bilansową zapasów objętych odpisem aktualizującym.

10.12 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Wartość należności jest aktualizowana przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że nie będzie można otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Ocena, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości należności przeprowadzana jest na bieżąco, po powzięciu informacji o wystąpieniu obiektywnego dowodu, który może determinować utratę wartości, nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

Jeżeli istnieją obiektywne dowody, że nastąpiła utrata wartości należności wykazywanych według zamortyzowanego kosztu, kwota straty z tytułu utraty wartości ustalana jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywa i wartością bieżącą przyszłych strumieni pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o efektywną stopę procentową. Prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych strumieni pieniężnych ustalone jest w oparciu o analizę danych historycznych. Prawdopodobieństwo utraty należności ustalone w wyniku szacunków opartych na analizie danych historycznych kwota odpisów może ulec zmniejszeniu w przypadku posiadania przez Zarząd wiarygodnych dokumentów, z których wynika, iż należności zostały zabezpieczone i ich zapłata jest wysoce prawdopodobna.

W szczególności dokonuje się odpisu aktualizującego w wysokości 100% w odniesieniu do należności:

- od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, do wysokości nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli masa dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości roszczenia,
- kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą których dłużnik zalega do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innymi zabezpieczeniami, jeśli ocena sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności w umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest możliwa,

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego w wysokości tych kwot do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- przeterminowanych lub nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wiarygodnie oszacowanej kwocie odpisu na nieściągalne należności,
- należnych odsetek za zwłokę w zapłacie.
- należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył 360 dni w wysokości. Spółka tworzy rezerwę do wysokości 50% kwoty należności, w przypadku gdy, termin wymagalności na dzień bilansowy przekroczył 180 dni.

Odpisy aktualizujące wartość należności ujmuje się w ciężar kosztów sprzedaży. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywa finansowego może być przypisany do zdarzeń występujących po momencie ujęcia odpisu. W wyniku odwrócenia odpisu wartość bilansowa aktywów finansowych nie może przekraczać wysokości zamortyzowanego kosztu, jaki zostałyby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie kosztów sprzedaży.

10.13 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.14 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa będzie odzyskana raczej poprzez transakcje sprzedaży niż poprzez kontynuowanie użytkowania, pod warunkiem, iż są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, z zachowaniem warunków, które są zwyczajowo stosowane przy sprzedaży tych aktywów (lub grup do zbycia) oraz ich sprzedaż jest wysoce uprawdopodobniona.

Bezpośrednio przed początkową kwalifikacją składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, dokonuje się wyceny tych aktywów, tj. ustala się ich wartość bilansową zgodnie z przepisami właściwych standardów. Rzeczowe aktywa trwale oraz wartości niematerialne podlegają amortyzacji do dnia reklasyfikacji, a w przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia utraty wartości, zostaje przeprowadzony test na utratę wartości i w konsekwencji ujęty odpis, zgodnie z MSR 36 „*Utrata wartości aktywów*”.

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia), których wartość została ustalona w sposób jak wyżej podlegają przekwalifikowaniu na aktywa przeznaczone do sprzedaży. Na moment przekwalifikowania aktywa te wycenia się według niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Różnica z wyceny do wartości godziwej ujmowana jest w pozostałych kosztach operacyjnych. W momencie późniejszej wyceny, ewentualne odwrócenie wartości godziwej ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przypadku gdy jednostka nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujmuje się w tej pozycji bilansowej, z której był uprzednio przekwalifikowany i wycenia się go w kwocie niższej z dwóch:

- wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub
- wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego nie sprzedawaniu.

10.15 Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Akcje własne oraz należne wpłaty na poczet kapitału akcyjnego pomniejszają wartość kapitału własnego Spółki.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej – kapitał ten stanowią nadwyżki osiągnięte przy emisji, pomniejszone o koszty poniesione w związku z emisją akcji.

Pozostałe kapitały stanowi kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zaliczonych do kategorii aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zyski zatrzymane stanowią: kapitał zapasowy oraz kapitały rezerwowe tworzone z zysku za kolejne lata, niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych), wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

10.16 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

10.17 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek, którego wypełnienie, według oczekiwań, spowoduje wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej). W przypadku zobowiązań krótkoterminowych o terminie płatności do 360 dni wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania nie zaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

10.18 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z

danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

10.19 Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) i inne podatki (poza akcyzowym) oraz rabaty (dyskonta, premie, bonusy).

Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 360 dni).

Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług długoterminowych

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania.

W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

Dotacje rządowe

Spółka ujmuje dotacje rządowe w momencie zaistnienia uzasadnionej pewności, że dotacja zostanie uzyskana oraz że spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki. W celu ujęcia dotacji rządowej obydwa powyższe warunki muszą być spełnione łącznie.

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów rocznych, odpisywana do rachunku zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów.

Jeżeli dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Jeżeli dotacja jest formą rekompensaty za już poniesione koszty lub straty, lub została przyznana jednostce gospodarczej celem udzielenia jej natychmiastowego finansowego wsparcia, bez towarzyszących przyszłych kosztów, ujmuje się ją jako przychód w okresie, w którym stała się należna.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne otrzymane w formie dotacji ujmują się w wartości godziwej.

10.20 Podatek dochodowy

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów nie podlegających opodatkowaniu i kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.
- aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:
- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

10.21 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

11. PRZYCHODY I KOSZTY**11.1 Przychody ze sprzedaży**

	Rok zakończony	
	31.12.2013	31.12.2012
	(badane)	(badane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa		-
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	241	220
- usługi zarządzania i doradcze	2 427	4 297
- pozostałe przychody	177	472
Razem	2 845	4 989

Całość przychodów Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku Polskim, w Polskich złotych. Głównymi odbiorcami są spółki z Grupy. Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zaprezentowane w nocie 24.

11.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony	
	31.12.13	31.12.12
	(badane)	(badane)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	118	966
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	2 049	1 470
Zużycie materiałów i energii	101	92
Usługi obce	1 676	2 399
Podatki i opłaty	65	92
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	50	90
Pozostałe koszty rodzajowe	6	166
Razem koszty rodzajowe	4 066	5 275
Koszty ogólnego zarządu	(1 237)	(1 012)
Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży	2 830	4 263

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty wynagrodzeń	1 872	1 314
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	177	156
Razem koszty świadczeń pracowniczych	2 049	1 470

11.3 Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Zysk netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	150	55
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności handlowych	-	24
Rozwiązanie pozostałych odpisów aktualizujących	-	-
Otrzymane dotacje	-	22
Inne	31	56
Razem pozostałe przychody operacyjne	181	157
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	181	157
- działalność zaniechaną	-	-

11.4 Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Rozliczenie należności długoterminowych		5 900
Odpis aktualizujący wartości niematerialne	162	4 210
Spisanie należności	205	3 700
Odpis aktualizujący wartość pozostałych aktywów finansowych dł.	2 130	1 379
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	2 500
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	-	690
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	6	248
Strata z likwidacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	10
Koszty toczących się postępowań sądowych	139	-
Inne	139	57
Razem pozostałe koszty operacyjne	2 781	18 694

Przypadające na:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

- działalność kontynuowaną	2 781	18 694
- działalność zaniechaną	-	-

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku i w trakcie roku obrotowego, Zarząd EFH S.A. dokonał szczegółowego przeglądu poszczególnych składników aktywów Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości generowania przyszłych korzyści finansowych. W wyniku tego Zarząd zdecydował się na kilka odpisów aktualizujących wartość poszczególnych składników majątku, zgodnie z powyższym zestawieniem.

11.5 Przychody finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji od podmiotów zależnych	6 298	5 797
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek	-	828
Zysk ze zbycia inwestycji	1 011	-
Pozostałe przychody finansowe od pozostałych jednostek	4	87
Razem	7 313 -	6 712

11.6 Koszty finansowe

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Koszty z tytułu odsetek (od innych jednostek)		
- z tytułu kredytów	1 302	1 680
- z tytułu obligacji	2 940	2 851
- z tytułu leasingu finansowego	3	7
- pozostałe	240	24
Strata z wyceny pozostałych aktywów finansowych:		
- aktualizacja wartości udziałów spółki zależnej HW-2		523
- aktualizacja wartości należności spółki zależnej HW-2		1 176
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek HW-1 oraz HW-2	16 771	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach przeznaczonych do sprzedaży	37 227	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach	3 070	-
Strata ze zbycia akcji, udziałów i innych papierów wartościowych		-
Pozostałe koszty finansowe od innych jednostek	4	311
Koszty finansowe ogółem	61 557	6 572
Przypadające na:		
- działalność kontynuowaną	61 557	6 572
- działalność zaniechaną	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.7 Podatek dochodowy**11.7.1 1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Rachunek zysków i strat		
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	226	(651)
Razem	226	(651)

11.7.2 Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony	
	<u>31.12.2013 (badane)</u>	<u>31.12.2012 (badane)</u>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(58 065)	(18 683)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		-
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	(58 065)	(18 683)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2012: 19%)	(11 032)	(3 550)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 660)	12 852
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	412	171
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 502	2 232
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania		
Pozostałe		
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	1 189	(3 428)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	226	(651)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		-
Efektywna stawka podatkowa	0%	3%

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

11.7.3 Odroczone podatek dochodowy

31.12.2013	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Wartości niematerialne i prawne	800	31	831
Rezerwy	72	119	191
Należności wątpliwe	305	(7)	298
Udziały i akcje	396	(396)	-
Inwestycje finansowe	262	(262)	-
Odsetki od pożyczek i obligacji	141	409	550
Straty podatkowe	1 062	(1 017)	45
	3 038	(1 123)	1 915

Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

Udziały i akcje	(617)	-	(617)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(2 059)	1 054	(1 005)
Leasing finansowy	-	(157)	(157)
	(2 676)	897	(1 779)

Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników	(226)
--	--------------

31.12.2012	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Wartości niematerialne i prawne	-	800	800
Rezerwy	30	42	72
Należności wątpliwe	38	267	305
Udziały i akcje	294	102	396
Inwestycje finansowe	-	262	262
Odsetki od pożyczek i obligacji	24	117	141
Straty podatkowe	1 062		1 062
	1 448	1 590	3 038

Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

Udziały i akcje	(617)	-	(617)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(1 108)	(951)	(2 059)
Leasing finansowy	(12)	12	-
	(1 737)	(939)	(2 676)

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników**651****12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(58 291)	(18 032)
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	14 660 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(3,98)	(0,12)

13. PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku z przyszłych zysków Spółki.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku:

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
a) wartość brutto środków trwałych na początek roku	-	64	353	890	597	690	2 594
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	5	-	-	190	195
- zakup	-	-	5	-	-	190	195
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(35)	(607)	(79)	-	(721)
- sprzedaż	-	-	(16)	(607)	-	-	(623)
- likwidacja	-	-	(19)	-	(79)	-	(98)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec roku	-	64	323	283	518	880	2 068
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek roku	-	(34)	(323)	(474)	(574)	-	(1 405)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(7)	21	351	60	-	425
- roczny odpis amortyzacyjny	-	(7)	(8)	(78)	(10)	-	(103)
- sprzedaż środka trwałego	-	-	12	429	-	-	441
- likwidacja środka trwałego	-	-	17	-	70	-	87
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	-	(41)	(302)	(123)	(514)	-	(980)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)	-	-	-	-	-	(690)	(690)
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego	-	-	-	-	-	(690)	(690)
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	-	-	-	-	-	(690)	(690)
j) wartość netto środków trwałych na początek roku	-	30	30	416	23	-	499
k) wartość netto środków trwałych na koniec roku	-	23	21	160	4	190	398

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku:

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
a) wartość brutto środków trwałych na początek roku	-	64	343	982	612	657	2 658
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	13	-	-	33	46
- zakup	-	-	13	-	-	33	46
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(3)	(92)	(15)	-	(110)
- sprzedaż	-	-	(3)	(92)	-	-	(95)
- likwidacja	-	-	-	-	(15)	-	(15)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec roku	-	64	353	890	597	690	2 594
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek roku	-	(28)	(311)	(382)	(564)	-	(1 285)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(6)	(12)	(92)	(10)	-	(120)
- roczny odpis amortyzacyjny	-	(6)	(12)	(185)	(15)	-	(218)
- sprzedaż środka trwałego				93			93
- likwidacja środka trwałego					5		5
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	-	(34)	(323)	(474)	(574)	-	(1 405)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie(z tytułu)	-	-	-	-	-	(690)	(690)
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego						(690)	(690)
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	-	-	-	-	-	(690)	(690)
j) wartość netto środków trwałych na początek roku	-	36	32	600	48	657	1 373
k) wartość netto środków trwałych na koniec roku	-	30	30	416	23	-	499

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 i 2012 roku Spółka nie posiadała istotnych rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

Spółka nie posiada środków trwałych wykazywanych w ewidencji pozabilansowej.

Rzeczowe aktywa trwałe nie są zabezpieczeniem otrzymanych przez Spółkę zobowiązań z tytułów, kredytów, pożyczek i obligacji.

15. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE**15.1 Wartości niematerialne i prawne**

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp..	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	5 859	34	5 893
b) zwiększenia (z tytułu)	-	16	16
- zakup		16	16
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- sprzedaż		-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	5 859	50	5 909
e) skumulowana amortyzacja na początek roku	(1 487)	(34)	(1 521)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(16)	(16)
- amortyzacja (odpis roczny)		(16)	(16)
- sprzedaż		-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	(1 487)	(50)	(1 537)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	(4 210)	-	(4 210)
- zwiększenie	(162)	-	(162)
- utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	(162)		(162)
- zmniejszenie	-	-	-
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy			-
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi			-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	(4 372)	-	(4 372)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	162	-	162
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	-	-	-

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku:

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp..	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	7 760	17	7 777
b) zwiększenia (z tytułu)	-	17	17
- zakup		17	17
c) zmniejszenia (z tytułu)	(1 901)	-	(1 901)
- sprzedaż	(1 901)	-	(1 901)
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	5 859	34	5 893
e) skumulowana amortyzacja na początek roku	(1 112)	(13)	(1 125)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(375)	(21)	(396)
- amortyzacja (odpis roczny)	(726)	(21)	(747)
- sprzedaż	351	-	351
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec roku	(1 487)	(34)	(1 521)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek roku	-	-	-
- zwiększenie	(4 210)	-	(4 210)
- utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	(4 210)		(4 210)
- zmniejszenie	-	-	-
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy			-
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi			-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec roku	(4 210)	-	(4 210)
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek roku	6 648	4	6 652
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku	162	-	162

16. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Długoterminowe		
Udziały w spółkach zależnych	126 908	167 691
Pożyczki udzielone spółkom zależnym	28 363	54 652
Obligacje spółek zależnych	15 329	14 589
Wydatki poniesione na spółki zależne	-	2 069
Pozostałe	-	3
Razem	170 600	239 004

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe długoterminowe są denominowane w złotych Polskich i dotyczą spółek zależnych zgodnie z kategoriami wymienionymi powyżej. Charakteryzują się ograniczoną zbywalnością – nie notowane na rynku regulowanym.

16.1 Zmiana stanu na pozostałych długoterminowych aktywów finansowych

	Udziały w spółkach zależnych	Pożyczki udzielone spółkom zależnym	Obligacje spółek zależnych	Wydatki poniesione na spółki zależne	Pozostałe	Razem
Stan na początek roku	168 214	55 828	14 589	3 448	3	242 082
Udzielone pożyczki		64 481				64 481
Naliczone odsetki		5 486	753			6 239
Sprzedaż jednostki zależnej						-
Zakup spółek zależnych	2 500					2 500
Dopłaty do spółek zależnych	18 700					18 700
Zakup obligacji od spółek zależnych			3 640			3 640
Spłata obligacji do spółek zależnych			(1 905)			(1 905)
Zmiana z aktywów długoterminowych na krótkoterminowe	(60 407)		(1 623)			(62 030)
Spłaty		(80 783)	(125)			(80 908)
Inne				61		61
Stan na koniec roku	129 007	45 012	15 329	3 509	3	192 860
<u>Odpis aktualizujący wartość</u>						
Stan na początek roku	(523)	(1 176)	-	(1 379)	-	(3 078)
Utworzenie odpisu	(1 576)	(15 473)		(2 130)	(3)	(19 182)
Stan na koniec roku	(2 099)	(16 649)	-	(3 509)	(3)	(22 260)
<u>Wartość Bilansowa razem:</u>						
Stan na początek roku	167 691	54 652	14 589	2 069	3	239 004
Stan na koniec roku	126 908	28 363	15 329	-	-	170 600

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
 Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
 (wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

16.2 Udziały w spółkach zależnych

Poniżej zestawienie spółek zależnych od EFH S.A. Spółki zależne mają zarejestrowaną siedzibę w Warszawie oprócz spółek: Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.(siedziba Kazimierz Dolny), Łeba Hotel Sp. z o.o. (siedziba Łeba), Masuria Hotel Sp. z o.o. (siedziba Worliny Łukta) i są konsolidowane metodą pełną, z wyjątkiem spółki HW-2 Sp. z .o. o, która jest w likwidacji.

Lp.	nazwa jednostki	przedmiot wykonywanej działalności	data objęcia kontroli	wartość udziałów akcji według ceny nabycia	wartość nakładów poniesionych na podwyższenia kapitału podstawowego	wartość dopłat do kapitału zapasowego	wartość dopłat do kapitału rezerwowego	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	EFH-1 Sp. z o.o.	Spółka prowadząca dzierżawę zwrotną nieruchomości CPK w Konstancinie-Jeziornej	31.12.2001	53	124	-	-	-	177	100	100
2.	HW-2 Sp. z o.o.	Spółka posiadająca Hotel Millenium w Bochni dzierżawiony przez spółkę Hotel Millenium	20.06.2006	50	10	74	400	(534)	-	100	100
3.	Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	17.01.2011	353				-	353	100	100
4.	Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	Spółka będąca właścicielem Hotelu Król Kazimierz w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą	14.11.2007	32 624	1 860	6 587		3 246	44 317	100	100
5.	Masuria Hotel Sp. z o.o.	Spółka będąca właścicielem Hotelu Masuria w miejscowości Worliny k. Ostródy	29.06.2007	9 214	4 281	2 336		-	15 831	100	100
6.	Łeba Hotel Sp. z o.o.	Spółka będąca właścicielem Hotelu Łeba w Łebie nad Morzem Bałtyckim	31.05.2007	635	9 630	10 259		-	20 524	100	100

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

7.	HW-1 Sp. z o.o.	Spółka celowa będąca dzierżawcą nieruchomości Hotelu Millenium w Bochni	8.11.2004	50	-	2 530		(2 580)	-	100	100
10.	TALTY S.A.	Spółka miała realizować inwestycję o nazwie Budowa apartamentów wakacyjnych w Taltach. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.	30.06.2007	11 979	-	2	-	-	11 981	100	100
12.	YONA Sp. z oo.	Spółka prowadzi obsługę i wynajem budynku biurowego w Warszawie przy ul. Wyczółki 71	14.01.2010	32 320	-	1 370	-	-	33 690	100	100
13.	NATIONAL TRUST S.A.	Spółka prowadzi działalność inwestycyjną w sektorze finansowym	28.01.2011	500	-	16	-	(490)	26	100	100
14.	EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	23.03.2011	9	-	-	-	-	9	100	100
Razem				87 787	15 905	23 174	400	(358)	126 908	100	100

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej zestawienie spółek zależnych pośrednio od EFH S.A.

1.	EFH-P1 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
2.	EFH-P2 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
3.	EFH-P3 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
4.	Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o.		28.06.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
Razem				20	-	-	-	-	20	100	100

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

17. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Pozostałe aktywa trwałe		200
<u>Zmiana stanu pozostałych aktywów trwałych</u>		
Stan na początek okresu (kaucje)	200	7 600
Rozliczenie należności długoterminowych		(5 900)
Zmniejszenie na aktywa krótkoterminowe		(1 500)
Stan na koniec roku	200	200
<u>Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość</u>		
Stan na początek roku	-	-
Zmiana	(200)	-
Stan na koniec roku	(200)	-
<u>Wartość bilansowa Pozostałych aktywów trwałych</u>		
Stan na początek roku	200	7 600
Stan na koniec roku	-	200

Pozostałe aktywa długoterminowe są denominowane w Polskich złotych i nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

18. ZAPASY

	31.12.2013	31.12.2012
Materialy	-	-
Według ceny nabycia		2 500
Odpis aktualizujący wartość zapasów		(2 500)
Razem	-	-
	31.12.2013	31.12.2012
Towary	170	-
Według ceny nabycia	170	2 500
Odpis aktualizujący wartość zapasów		(2 500)
Razem	170	-
	31.12.2013	31.12.2012
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku		
Utworzony odpis w wartości sprzedanych towarów i materiałów		(2 500)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec roku	-	(2 500)

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

19. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Należności od jednostek powiązanych	330	4 558
należności z tytułu dostaw i usług od jednostek zależnych	262	2 105
inne należności niefinansowe od jednostek zależnych	68	2 453
Należności od pozostałych jednostek	489	2 270
należności z tytułu dostaw i usług	369	403
należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	3	67
inne należności niefinansowe	117	1 800
Należności brutto	819	6 828
Odpis aktualizujący należności	(453)	(634)
Należności ogółem (netto)	366	6 194

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych

	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek roku	634	386
zwiększenia z tytułu dostaw i usług	6	248
rozwiązanie rezerw z tytułu dostaw i usług	(8)	-
zmniejszenia odpisów od należności z tytułu dostaw i usług spisanych w koszty	(44)	-
zmniejszenia odpisów od należności pozostałych spisanych w koszty	(135)	-
Stan na koniec roku	453	634

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 2012 roku, wszelkie należności były denominowane w Polskich złotych. Należności krótkoterminowe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Wiekowanie należności znajduje się w nocie 34.1.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

19.1 Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	53	158
koszty ubezpieczeń	9	86
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	44	72
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe ogółem (netto)	53	158

19.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
środki w PLN	19	67
środki w EUR	-	2
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	69

20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Krótkoterminowe		
Udziały w spółkach zależnych	21 686	-
Obligacje	820	-
Odsetki od pożycz. w Grupie	-	2
Razem	22 506	2

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH – KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (w tys. zł) -Aktywa dostępne do sprzedaży

Lp.	nazwa jednostki	przedmiot wykonywanej działalności	data objęcia kontroli	wartość udziałów akcji według ceny nabycia	wartość nakładów poniesionych na podwyższenia kapitału podstawowego	wartość dopłat do kapitału zapasowego	wartość dopłat do kapitału rezerwowego	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji
1.	Hotel Malbork Sp. z o.o.	Spółka miała realizować przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie Budowa Hotelu Malbork. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.	21.06.2006	50	9 603	252	2 300	(5 023)	7 182
2.	Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	Spółka miała realizować inwestycję o nazwie Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort. Przedsięwzięcie to nie będzie realizowane.	14.12.2001	16 373	10 973	1 239	5 501	(24 586)	9 500
3.	DLKF Sp. z o.o.	Spółka prowadzi obsługę i wynajem budynku biurowego w Warszawie przy ul. Wiertniczej	26.11.2009	9 595	-	-	-	(7 902)	1 693
4.	Andros Sp. z o.o.		31.03.2011	8	2 500	2 014	-	(1 211)	3 311
Razem				26 026	23 076	3 504	7 801	(38 722)	21 686

Spółka posiada 100% w kapitale zakładowym w powyższych spółkach przeznaczonych do sprzedaży oraz jej udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wynosi 100%.

21. KAPITAŁ WŁASNY

21.1 Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, kapitał zakładowy Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A składał się z:

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji w zł	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	imienne	co do głosu, w ten sposób, że na każdą akcję przypadają dwa głosy	brak	10 000	10	100 000
B	na okaziciela	brak	brak	14 650 000	10	146 500 000
Razem				14 660 000		146 600 000

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

21.2 Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusz posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	2 470 000	16,85%	2 480 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	2 035 640	13,89%	2 035 640	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		10 154 360	69,26%	10 154 360	69,21%
	Razem		14 660 000	100,00%	14 670 000	100,00%

21.3 Zmiana wartości nominalnej akcji

W dniu 20 grudnia 2012 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia EFH S.A. podjęło uchwałę nr 6 w sprawie zmiany oznaczenia akcji, połączenia (scalenia) akcji oraz zmiany Statutu spółki. Decyzja w tej sprawie spowodowana była tym, iż:

- akcje Spółki miały niską wartość nominalną;
- notowania akcji na rynku regulowanym mają zapewnić prawidłową i rzetelną ich wycenę, co przy ówczesnej wartości nominalnej akcji było utrudnione, ze względu na fakt, iż średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu, z okresu ostatnich 6 miesięcy wynosiła poniżej 50 groszy;
- obecna wycena akcji Spółki na rynku regulowanym była niekorzystna dla wszystkich akcjonariuszy Spółki,

Na mocy w/w uchwały:

1. Oznaczenia istniejących akcji Spółki zostały zmienione w następujący sposób:
 - a. akcje serii A o numerach od A-8.648.501 do A-8.748.500 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 000.001 do 100.000;
 - b. akcje serii A o numerach od A-1 do A-8.648.500 oraz od A-8.748.501 do A-16.381.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 16.281.000;
 - c. akcje serii B o numerach od B-1 do B-3.680.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 012.681.010 do 019.961.000;
 - d. akcje serii C o numerach od C-1 do C-1.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 019.961.010 do 21.461.000;
 - e. akcje serii E o numerach od E-1 do E-3.666.574 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 21.461.001 do 25.127.574;
 - f. akcje serii F o numerach od F-1 do F-45.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.127.575 do 25.172.574;
 - g. akcje serii J o numerach od J-1 do J-34.000.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 25.172.575 do 59.172.574;
 - h. akcje serii L o numerach od L-1 do L-30.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.172.575 do 59.202.574;
 - i. akcje serii M o numerach od M-1 do M-87.297.426 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 59.202.575 do 146.500.000.
2. Podwyższona została wartość nominalną każdej akcji Spółki wszystkich serii z kwoty 1,00 (jeden) złoty do kwoty 10 (dziesięć) złotych.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Połączono (scalono) akcje poprzez połączenie każdych 10 (dziesięciu) akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 1 (jeden) złoty w jedną nową akcję Spółki o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych („stosunek wymiany”). Połączenie (scalenie) akcji nastąpiło przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej ilości akcji Spółki wszystkich serii ze 146.600.000 (stu czterdziestu sześciu milionów sześciuset tysięcy) do 14.660.000 (czternastu milionów sześciuset sześćdziesięciu tysięcy). Scalenie akcji przeprowadzono przy zachowaniu niezmienną wysokości kapitału zakładowego w wysokości 146.600.000 (sto czterdzieści sześć milionów sześćset tysięcy) złotych.

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:

1. W przypadku wystąpienia tzw. niedoborów scaleniowych dotyczących akcji na okaziciela, tj. sytuacji, w której w toku realizacji procesu połączenia (scalenia) akcji akcjonariusz uprawniony z akcji na okaziciela, po zastosowaniu przyjętego stosunku wymiany (10:1), nie mógłby otrzymać akcji na okaziciela o nowej wartości nominalnej (tj. 10 złotych), z uwagi na zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej (tj. 1 złoty) (tzw. resztówka scaleniowa), to scalenie akcji zostanie przeprowadzone w taki sposób, że w zamian za akcje stanowiące tzw. resztówki scaleniowe akcjonariusz będący ich posiadaczem otrzyma po jednej akcji o nowej wartości nominalnej kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przeznaczenie akcji własnych Spółki w celu pokrycia niedoborów scaleniowych.
2. W celu pokrycia niedoborów scaleniowych Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nieodpłatnie zrzeka się swoich praw akcyjnych z akcji na okaziciela w Spółce na rzecz akcjonariuszy Spółki posiadających tzw. niedobory scaleniowe dotyczące akcji na okaziciela, w zakresie jakim jest to niezbędne do umożliwienia akcjonariuszom Spółki posiadającym zbyt małą liczbę akcji o dotychczasowej wartości nominalnej do uzyskania akcji o nowej wartości nominalnej (czyli tzw. resztówki scaleniowe), z zastrzeżeniem, że liczba akcji przyznana wszystkim akcjonariuszom w ramach pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych kosztem Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna nie może przekroczyć liczby akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
3. Zrzeczenie się praw, o którym mowa powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym rejestracji zmian do Statutu Spółki wynikających z niniejszej uchwały oraz wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego (o którym mowa w szczegółowych zasadach działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) ze skutkiem na dzień przeprowadzenia połączenia (scalenia) akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz warunkiem rozwiązującym niedojścia procesu połączenia (scalenia) akcji do skutku.

W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w tzw. dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (dziewięciu), stanie się uprawnionym do otrzymania w zamian za te akcje jednej akcji o wartości nominalnej 10 (dziesięć) złotych, zaś uprawnienie Europejskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna do otrzymania w zamian za posiadane przez te podmioty w dniu referencyjnym akcje Spółki o wartości nominalnej (tj. 1 złoty)

4. ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycia niedoborów scaleniowych, jednak nie więcej niż łączna liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę.
5. Proces połączenia (scalenia) akcji Spółki nie dojdzie do skutku w przypadku gdyby okazało się, że (i) powstaną niedobory scaleniowe dotyczące akcji imiennych lub (ii) likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych akcji na okaziciela w wyżej określony sposób nie będzie możliwa.

Postanowiono także o zmianie oznaczenia akcji Spółki po połączeniu (scaleniu) akcji w następujący sposób:

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

-
- a. dotychczasowe akcji serii A o numerach od 000.001 do 100.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000;
 - b. dotychczasowe akcje serii B o numerach od 000.000.001 do 146.500.000 otrzymały oznaczenie – akcje serii B o numerach od 00.000.001 do 14.650.000.

NWZ upoważniło i zobowiązało jednocześnie Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały, w tym w szczególności:

- do wyznaczenia tzw. dnia referencyjnego, tj. dnia według stanu na który zostanie określona liczba akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej, które w związku z połączeniem (scaleniem) akcji, powinny zostać w ich miejsce wydane posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych;
- dokonywania wszelkich czynności związanych z rejestracją zmian do Statutu Spółki przez właściwy sąd rejestrowy,
- dokonywania wszelkich czynności związanych z niniejszą uchwałą przed Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w tym do złożenia stosownych listów księgowych oraz występowania z wnioskami o zawieszenie notowań akcji Spółki w celu przeprowadzenia procesu połączenia (scalenia) akcji;
- zwrócenia się do akcjonariuszy Spółki o dostosowanie stanu posiadania akcji Spółki w taki sposób, aby posiadana liczba akcji Spółki zapisana na ich rachunkach papierów wartościowych w tzw. dniu referencyjnym stanowiła 10 sztuk lub wielokrotność tej liczby.

Następnie Zarząd Spółki złożył stosowne dokumenty do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz zwrócił się do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z wnioskiem o zawieszenie notowań akcji Spółki od dnia 28 stycznia 2013 r. do 15 lutego 2013 r. w związku z planowanym scaleniem akcji. Wniosek ten został uwzględniony.

Jako dzień referencyjny został ustalony 6 lutego 2013 r. Na 15 lutego 2013 r. ustalono natomiast dzień wymiany, a więc dzień wymiany 146.500.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 1 złoty na 14.650.000 akcji po scaleniu o jednostkowej wartości nominalnej 10 złotych.

Łączna ilość niedoborów scaleniowych wyniosła 5259 akcji. Niedobory zostały uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Spółkę, w ten sposób, że Zarząd Spółki podjął uchwałę w której zrzekł się praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe.

Pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 r.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 18 kwietnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki działającej pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 146.600.000,00 zł i dzieli się na 14.660.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

10.000 akcji serii A oznaczonych numerami od 00.001 do 10.000 po 10 zł każda,

14.650.000 akcji serii B oznaczonych numerami od 00.000.001 do 14.650.000 po 10 zł każda.

Akcje serii A o numerach od 00.001 do 10.000 są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu, na każdą z tych akcji przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

21.4 Nabycie akcji własnych

Informacje dotyczące nabycia akcji własnych zostały zaprezentowane w pkt. 4.5 sprawozdania z działalności Zarządu Spółki EFH.

21.5 Kapitał zapasowy

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	61 786	61 786
Tworzony ustawowo	3 450	3 450
Inny	-	-
Razem kapitał zapasowy	65 236	65 236

21.6 Kapitał rezerwowy

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Z zysku z lat ubiegłych	131	131
Na zakup akcji własnych	14 453	14 453
Razem kapitał rezerwowy	14 584	14 584

22. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Długoterminowe zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	30	30
Kredyty bankowe	15 253	16 273
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	120	-
Inne	30	7
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	15 433	16 310

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	31.12.2013 <i>(badane)</i>	31.12.2012 <i>(badane)</i>
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	14	20
Kredyty bankowe	1 364	1 020
Pożyczki	269	-
Obligacje krótkoterminowe	29 344	27 878
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	30 991	28 918

Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe są denominowane w Polskich złotych i stanowią zobowiązanie wobec pozostałych jednostek.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
 Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
 (wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

22.1 Informacje o kredytach

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	31.12.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. złotych				
Bank Zachodni WBK S.A.	PLN	20 350	16 617	17 293	WIBOR 3M + marża	2022-12-31	- hipoteka łączna kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach spółki Hotel Król Kazimierz - cesja praw z umów dot. Spółki Hotel Król Kazimierz (HKK) oraz gwarancji wystawionych na rzecz spółki - cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez HKK - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie HKK - zastaw rejestrowy i finansowy o najwyższym pierwszeństwie na udziałach HKK - zastaw na rachunkach bankowych HKK oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB do kwoty stanowiącej dwukrotną wartość kredytu - umowy wsparcia pomiędzy EFH, Hotelem i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową
Razem kredyty		20 350	16 617	17 293			
Część krótkoterminowa			1 364	1 020			
Część długoterminowa			15 253	16 273			
Razem kredyty			16 617	17 293			

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

22.2 Informacje o pożyczkach

Pożyczkodawca / Pożyczkobiorca	Wielkość pożyczki	31.12.2013	31.12.2012	warunki oprocentowania	Termin zawarcia umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenia
w tys. zł							
Candela Sp. z o.o. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	200	213	-	według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M+5,12 p.p.	2013-02-14	2013-12-31	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Pożyczkodawcę do wypełnienia w określonych umową warunkach
Inne podmioty / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	50	56	-	12% w skali roku	2013-01-14	2013-05-31	brak
Razem pożyczki		269	-				

Terminy spłaty pożyczek minęły w 2013 roku zgodnie z tabelą. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 20 marca 2014 roku pożyczki te nie zostały spłacone.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.
Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

22.3 Informacje o obligacjach

Obligacje denominowane są w Polskich złotych. Obligacje 10-letnie serii A są notowane na Catalyst. Natomiast pozostałe nie są notowane.

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość emisyjna 1 szt. w tys.zł.	Wartość przydzielonych obligacji	31.12.2013	31.12.2012	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	9 994	10 309	WIBOR 3M + 3%	2013-12-04	- łączna hipoteka kaucyjna na nieruchomościach położonych w Skolimowie, Konstancinie Jeziorna i Piasecznie będących własnością spółki EFH-1 Sp. z o.o. - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki EFH-1 Sp. z o.o. - poręczenie udzielone przez EFH-1 Sp. z o.o. do kwoty 33 mln zł.
Obligacje 3 letnie serii G zamienne na akcje serii I	200	10 000	2 542	2 247	12%	2012-07-14	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w m. Tałty będącą własnością spółki Tałty S.A. - hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w Malborku będącej własnością spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. -poręczenie zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii G przez spółkę Hotel Malbork Sp. z o.o.
Obligacje hipoteczne serii H	10	4 500	2 245	2 046	12%	2013-04-22	- hipoteka umowna na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty S.A.
Obligacje hipoteczne serii EF	1	12 916	14 563	13 276	12%	2013-02-18	- hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości stanowiącej własność Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. położonej w m. Tałty - hipoteka na prawie własności nieruchomości położonej w Piasecznie, stanowiącej własność spółki Andros Sp. z o.o. - hipoteka na prawie własności nieruchomości położonej w Malborku, stanowiącej własność spółki Hotel Malbork Sp. z o.o.
Razem obligacje		43 416	29 344	27 878			

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka wykupiła obligacje serii A w kwocie 480 tys. zł. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii A w kwocie 504 tys. zł. W dniu 4 grudnia 2013 roku minął termin spłaty obligacji serii A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 20 marca 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione. W dniu 18 lutego 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii EF. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii EF w kwocie 391 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 20 marca 2014 roku, obligacje te nie zostały wykupione. W dniu 29 lutego 2012 roku wykupiono część obligacji serii G o wartości 8 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj., na dzień 20 marca 2014 roku pozostała część obligacji nie została wykupiona.

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

W dniu 22 kwietnia 2013 roku minął termin wykupu obligacji serii H. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka spłaciła odsetki od obligacji serii H w kwocie 60 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj., na dzień 20 marca 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione.

W dniu 20 września 2013 roku (raport bieżący 38/2013) Zarząd EFH S.A. podjął w obecności notariusza uchwałę o umorzeniu 1.000 obligacji serii I wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 25 czerwca 2009 roku o wartości nominalnej 10.000 złotych każda oraz 1.000 obligacji serii J wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 25 czerwca 2009 roku o wartości nominalnej 10.000 złotych każda. Obligacje zostały umorzone zgodnie z Ustawą o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (późniejszymi zmianami) w związku z ich wykupem.

22.4 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
W okresie 1 roku	13	20
W okresie od 1 do 5 lat	23	30
Powyżej 5 lat	-	-
Razem	36	50

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		
W okresie 1 roku	16	17
W okresie od 1 do 5 lat	28	44
Powyżej 5 lat	-	-
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem	44	61

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są denominowane w Polskich złotych.

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek zależnych	4 116	582
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	218	164
inne zobowiązania finansowe (zakup udziałów i obligacji Andros Sp. z o.o.)	2 874	-
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)	1 024	-
inne zobowiązania niefinansowe	-	418
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych	2 407	1 248
zobowiązania z tytułu dostaw i usług i rezerwy na zobowiązania	1 039	565
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	1 014	394
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	282	194
inne zobowiązania niefinansowe	71	93
Pozostałe		2
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 523	1 830

24. PODMIOTY POWIĄZANE

Poniżej zestawienie sald i obrotów z podmiotami powiązanymi (jednostki zależne) na dzień i w latach obrotowych zakończonych 31 grudnia 2013 i 2012 roku.

	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Należności długoterminowe od jednostek powiązanych netto	43 692	69 241
z tytułu dostaw i usług		-
z tytułu dywidend		-
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	45 008	55 828
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)	-	-
z tytułu objętych obligacji	15 329	14 589
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu pożyczek	(16 645)	(1 176)
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto	1 942	4 515
z tytułu dostaw i usług	239	2 083
pozostałe	68	-
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)		2
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)		2 453
z tytułu obligacji	1 635	-
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu dostaw i usług	-	(23)
odpis aktualizujący obligacje	(815)	-
Zobowiązania długoterminowe wobec podmiotów powiązanych	120	-
z tytułu dostaw i usług	-	-
z tytułu dywidend		-
inne zobowiązania finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	120	-
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	4 116	582
z tytułu dostaw i usług	218	164
inne zobowiązania finansowe (zakup udziałów i obligacji Andros Sp. z o.o.)	2 874	-
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)	1 024	418
Rok zakończony		
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Przychody ze sprzedaży jednostkom powiązanym	9 976	12 194
przychody ze sprzedaży produktów	2 667	4 847
przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
przychody ze sprzedaży środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-	1 550
przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	6 298	5 797
zysk ze zbycia inwestycji	1 011	-
Zakup pochodzący od jednostek powiązanych	453	937
zakupu usług	441	929
zakupu towarów i materiałów		
pozostałe koszty		8
zakup środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych		
koszty z tytułu odsetek od pożyczek	12	-

25. DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.

Wszelkie zobowiązania warunkowe Spółki są związane z korzystaniem z finansowania zewnętrznego (kredyty i obligacje) i zostały opisane w notach 25.3 oraz 28.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w kolumnie zabezpieczenia.

Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka oraz jej spółki zależne są stronami w około 80 postępowaniach przed sądami, organami administracji oraz organami egzekucyjnymi na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. Sprawy te można podzielić na trzy zasadnicze grupy: sprawy pracownicze, sprawy o zapłatę oraz inne.

Poniżej opis kilku postępowań, które według Spółki są najistotniejsze:

- UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty przeciwko EFH S.A.

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2012 r. UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty wniósł o zasądzenie od EFH S.A. kwoty 2.134.794,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem wykupu obligacji zamiennych serii G. 11 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego w dniu 19 listopada 2012 roku został złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie sprzeciw. W dniu 18 września 2013 roku Strony zawarły Porozumienie dotyczące obligacji serii G, zgodnie z którym EFH uznało powództwo. Z kolei UniFundusze zobowiązały się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności do dnia 28 lutego 2014 roku. W dniu 1 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający od EFH na rzecz Unifunduszy kwotę 2 134 794, 50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

- 3 sierpnia 2013 r. YONA Sp. z o.o. złożyła zawezwanie do próby ugodowej z Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”. YONA Sp. z o.o. wezwała PPPL do zawarcia ugody, zgodnie z którą PPPL zapłaci YONA Sp. z o.o. kwotę 13 910 613 zł tytułem naprawienia szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości stanowiącej własność YONA Sp. z o.o. z powodu eksploatowanego przez PPPL lotniska zlokalizowanego na nieruchomości sąsiedniej oraz konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynku na tej nieruchomości. Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 7 listopada 2013 r., podczas której nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.
- Jednocześnie Spółka jest stroną w siedmiu postępowaniach z obligatariuszami obligacji serii EF. Na mocy Porozumienia dotyczącego zasad przeprowadzenia restrukturyzacji zadłużenia spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. wobec wierzycieli z obligacji serii EF z dnia 19 września 2013 r. obligatariusze zobowiązali się do niepodjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

dochodzenie zaspokojenia przysługujących im wymagalnych wierzytelności z obligacji serii EF do dnia 8 listopada 2013 r. W dwóch sprawach o łącznej wartości 226.707 zł zapadły wyroki zasądzające.

- W toku jest postępowanie egzekucyjne z wniosku EFH-1 Sp. z o.o. przeciwko Centrum Promocji Kadr SP. z o.o. Dochodzona kwota to ok. 1 200 000 złotych.
- W dniu 17 października 2013 r. Hotel Malbork Sp. z o.o. został doręczony pozew UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty. UniFundusze dochodzą od Malbork Hotel Sp. z o.o. zapłaty kwoty 2 134 794,50 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. Hotel Malbork Sp. z o.o. jest dłużnikiem rzeczowym UniFunduszy, jako, że na nieruchomości będącej własnością Hotel Malbork Sp. z o.o. została ustanowiona hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 12 000 000 na zabezpieczenie roszczeń UniFunduszy wobec EFH z obligacji serii G. Z uwagi na upływ terminu do wykupu 10 obligacji serii G przez EFH w dniu 14 lipca 2013 r., UniFundusze wskazują w pozwie, że niezbędna okazała się egzekucja z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie roszczeń z tytułu obligacji serii G, a do wszczęcia egzekucji z nieruchomości niezbędny jest tytuł wykonawczy przeciwko Hotel Malbork Sp. z o.o. jako dłużnikowi rzeczowemu. Jednakże w związku z podpisaniem porozumienia pomiędzy EFH S.A. i UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty w dniu 18 września 2013 roku UniFundusze zobowiązały się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności do dnia 28 lutego 2014 roku.

Postępowania spółek z Grupy Kapitałowej EFH S.A. o dużej wartości przedmiotu sporu:

- Postępowanie karne w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa przez poprzedniego Prezesa Zarządu spółek zależnych.

W dniu 28 września 2012 r. zostało złożone zawiadomienie o podejrzeniu popełniania przestępstwa przez Prezesa Zarządu spółek zależnych EFH S.A. pod firmami EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. – poprzez nabywanie w imieniu w/w spółek akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. po cenach rażąco przewyższających wartość rynkową tychże akcji, a następnie odsprzedaż części akcji EFH S.A. po cenach rynkowych, tj. prawie trzykrotnie niższych niż cena zakupu przedmiotowych akcji przez spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o., oraz poprzez zrzeczenie się roszczeń co do części wierzytelności przysługujących EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. od Aidan The One Ltd., czym nie dopełnił on ciążących na nim, jako na Prezesie Zarządu pokrzywdzonych spółek obowiązków dbania o interesy tychże spółek przy wykonywaniu swoich obowiązków oraz nadużył swoich uprawnień, czym wyrządził spółkom EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. szkodę majątkową w wielkich rozmiarach w łącznej kwocie przewyższającej 15.000.000 złotych. Spółki EFH-P1 Sp. z o.o., EFH-P2 Sp. z o.o. oraz EFH-P3 Sp. z o.o. uzyskały status pokrzywdzonych.

Postanowieniem z 31 grudnia 2012 r. Prokurator Rejonowy Warszawa Mokotów w Warszawie wszczął śledztwo w w/w sprawie. Postępowanie przygotowawcze jest w toku.

26. DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

27. KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada środków trwałych wytworzonych na własne potrzeby.

**28. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE
NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA
NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE**

W 2013 roku Spółka nie poniosła istotnych, a w 2014 nie planuje istotnych nakładów inwestycyjnych.

**29. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE
PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI**

Spółka nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

**30. INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY
ZAWODOWE.**

Przeciętna liczba zatrudnionych w latach:

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	10	10
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	-	-
Uczniowie	-	-
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	1	-
Razem	11	10

**31. INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I
KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Łączna wartość wynagrodzeń nagród i korzyści dla Zarządu i Rady nadzorczej osiągnięte w Spółce przedstawia się następująco:

	Rok zakończony	
	31.12.2013 (badane)	31.12.2012 (badane)
Zarząd	409	543
Rada Nadzorcza	222	102

32. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 31 stycznia 2014 roku (raport bieżący nr 2/2014) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że strony uzgodniły przesunięcie terminu podpisania przez spółkę zależną EFH-1 Sp. z o.o. ostatecznej umowy z CEFARM Nieruchomości opisanej w tym raporcie do dnia 31 marca 2014 roku. Zmiana

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

terminu związana jest z przedłużającym się procesem technicznego audytu budynków na działkach w Konstancinie-Jeziornie, które są przedmiotem umowy.

W dniu 25 lutego 2014 roku podpisany został Aneks nr 7 do Umowy kredytowej nr CRD 23502/06 z dnia 12 stycznia 2007 r. pomiędzy Łeba Hotel Sp. z o.o. i Raiffeisen Bank. Zakres zmian obejmuje dodatkowe zabezpieczenia: poręczenie wg prawa cywilnego, wystawione przez EFH S.A. oraz zmianę harmonogramu spłat kredytu.

W dniu 27 lutego 2014 r. podpisany został Aneks nr 4 do Umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 14 listopada 2007 r. pomiędzy EFH S.A. i BZ WBK S.A. Zakres zmian obejmował dodatkowe zabezpieczenie: hipoteka na nieruchomości w Taltach, stanowiącej własność spółki Tałty S.A. oraz zmianę harmonogramu spłat w 2014 r. oraz raty balonowej.

W związku z podpisaniem porozumienia pomiędzy EFH S.A. i UniFundusze Fundusz Inwestycyjny Otwarty w dniu 18 września 2013 roku UniFundusze zobowiązały się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia przysługującej im wymagalnej wierzytelności z tytułu obligacji serii G do dnia 28 lutego 2014 roku. Jednakże do dnia publikacji tj. do dnia 20 marca 2014 roku obligacje te nie zostały wykupione.

Zarząd EFH S.A. oświadczył iż według jego najlepszej wiedzy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 20 marca 2014 roku udziały w spółkach Łeba Hotel Sp. z o.o., Masuria Hotel Sp. z o.o. oraz Tałty S.A. nie zostaną sprzedane w 2014 roku.

W dniu 19 marca 2014 roku (raport bieżący nr 3/2014 z dnia 19 marca 2014 roku) Zarząd Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. poinformował, że w dniu 19 marca 2014 roku powziął wiadomość o złożeniu w dniu 30 stycznia 2014 roku przez Tarinvest Sp. z o.o. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki oraz o wydaniu przez ten sąd w związku z tym wnioskiem w dniu 17 marca na posiedzeniu niejawnym postanowienia o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego. Zdaniem Zarządu Spółki, szczególnie w związku z zawarciem umowy z Cefarm Nieruchomości Sp. zo.o. (raport bieżący 40/2013 z dnia 7 listopada 2013 roku) oraz innymi działaniami mającymi na celu zaspokojenie roszczeń obligatariuszy, wniosek jest bezzasadny. Zarząd podejmie wszelkie kroki prawne w celu doprowadzenia do oddalenia tego wniosku.

33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

W dniu 25 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie § 16 pkt 10 Statutu postanowiła z dniem 25 czerwca 2013 r. jako biegłego rewidenta, uprawnionego do: przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej EFH za I półrocze 2013 roku oraz badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej EFH za 2013 rok wybrać spółkę pod firmą BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka zawarła z BDO (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2013 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2013 roku.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku w podziale na rodzaje usług:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	2013	2012
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	94	109
b) inne usługi poświadczające,	-	43
c) usługi doradztwa podatkowego,	-	-
d) pozostałe usługi.	7	-
Razem	101	152

34. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

34.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. EFH S.A. posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne, Spółka nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Aktywami finansowymi posiadanymi przez EFH są również udzielone pożyczki.

Spółka jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko kredytowe

EFH jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko nie wywiązania się wierzycieli ze swoich zobowiązań, co tym samym spowoduje poniesienie strat przez Spółkę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 63 906 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności oraz innych aktywów finansowych. W ocenie Zarządu Spółki ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Rok zakończony 31.12.2013		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Należności z tytuł dostaw i usług	631	206	-	-	
Pozostałe należności finansowe	63 275	2 187	15 335	45 006	
Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości					
Struktura wiekowa należności finansowych	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Należności z tytuł dostaw i usług	2	3	2	26	392
Pozostałe należności finansowe	747	-	-	-	

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Rok zakończony 31.12.2012		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytułu dostaw i usług	2 484	246	-	-	
Pozostałe należności finansowe	70 420	-	41 233	29 185	
Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości					
	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytułu dostaw i usług	383	543	206	723	383
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	2

	Rok zakończony	
	31.12.2013	31.12.2012
Odpisy aktualizujące w związku ze stratami kredytowymi		
Stan na 1 stycznia	1 590	363
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów sprzedaży		
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach sprzedaży		
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów operacyjnych		74
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach operacyjnych		(24)
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów finansowych	17 586	1 177
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach finansowych	(413)	
Wykorzystanie		
Stan na 31 grudnia	18 763	1 590

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, w możliwie najwyższym stopniu, aby zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań.

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań wymagalnych na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Rok zakończony 31.12.2013			Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	Zobowiązania przeterminowane	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	958	911	47	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	17 006	613	85	170	255	510	15 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	29 388	29 344	2	2	3	7	30
Razem	47 352	30 868	134	172	258	517	15 403

	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat
Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	1 140	1 020	1 020	1 224	10 969
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	10	-	-	-
Razem	1 160	1 030	1 020	1 224	10 969

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Rok zakończony 31.12.2012			Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	Zobowiązania przeterminowane	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	577	338	93	138	4	4	-
Kredyty i pożyczki	17 293	-	83	170	255	510	16 273
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 935	2 246	436	13 123	2 164	9 928	38
Razem	45 805	2 584	614	13 431	2 423	10 442	16 311

	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat
Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	1 020	1 020	1 020	1 020	12 193
Pozostałe zobowiązania finansowe	2	24	12	-	-
Razem	1 022	1 044	1 032	1 020	12 193

Ryzyko stopy procentowej

EFH posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2013, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Zarząd Spółki monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku ze zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	46 423 tys. zł	-
PLN	+1%	464 tys. zł.
PLN	-1%	-464 tys. zł.

Ryzyko walutowe

Spółka nie posiada istotnych aktywów i zobowiązań w walutach obcych nie dokonuje też transakcji w walutach obcych.

Spółka nie jest zaangażowana w opcje walutowe, instrumenty pochodne ani żadne umowy o charakterze zabezpieczającym lub spekulacyjnym.

35. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak, aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym interesariuszom.

Zgodnie z praktyką rynkową EFH monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	46 424	45 228
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 523	1 830
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(19)	(69)
Zadłużenie netto	52 928	46 989
Kapitał własny	141 301	199 592
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		-
Kapitał razem	141 301	199 592
Kapitał i zadłużenie netto	194 229	246 581
Wskaźnik kapitału własnego	72,1%	81,0%
Wskaźnik kredyty	27%	19%

36. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą umowy leasingu, kredyty bankowe i pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie korzystała z żadnych instrumentów pochodnych.

36.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udziały i akcje w jednostkach podporządkowanych	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na 31.12.2013r., w tym:	28 749	15 329	148 594	52 827
Aktywa	28 749	15 329	148 594	-
-należności długoterminowe	-	-	-	-
- udziały w jednostkach podporządkowanych w tym:	-	-	148 594	-
-aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	21 686	-
-długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - obligacje	-	15 329	-	-
- długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	28 363	-	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług	366	-	-	-
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	-	-	-
Pasywa	-	-	-	52 827
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	-	-	-	15 253
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - inne	-	-	-	30
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	-	-	-	30
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	-	-	-	1 364
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	-	-	-	29 344
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	-	-	-	14
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - pożyczki	-	-	-	269
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	6 523
Stan na 31.12.2013r.	28 749	15 329	148 594	52 827

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udziały i akcje w jednostkach podporządkowanych	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na 31.12.2012r., w tym:	56 993	14 589	167 691	45 804
Aktywa	56 993	14 589	167 691	0
-należności długoterminowe	200	0		0
- udziały w jednostkach podporządkowanych			167 691	
-długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - obligacje	0	14 589		0
- długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	54 652	0		0
- należności z tytułu dostaw i usług	2 072	0		0
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	69	0		0
Pasywa	0	0		45 804
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		16 272
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	0	0		7
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		30
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		1 020
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	0	0		27 878
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		20
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0		577
Stan na 31.12.2012r., w tym:	56 993	14 589	167 691	45 804

36.2 Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

.....
Leszek Celuch
Prezes Zarządu

.....
Michał Tober
Wiceprezes Zarządu

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:

.....
Edyta Soból
/W imieniu EFH S.A./

Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku