

**Europejski Fundusz Hipoteczny
Spółka Akcyjna
ul. Wiertnicza 107
02-952 Warszawa**

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skorygowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Sporządzona zgodnie z art. 54 ustawy o rachunkowości, na zlecenie Zarządu zawarte w umowie z dnia 8 maja 2014 roku wydana do skorygowanego sprawozdania finansowego

za 2013 rok

Opinia ta jest drugą opinią o sprawozdaniu finansowym Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Niniejsza opinia zastępuje opinię wydaną w dniu 20 marca 2014 roku, w związku z korektą sprawozdania finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za 2013 rok. Przyczyny i okoliczności korekty sprawozdania finansowego przedstawione zostały w punkcie 8 informacji dodatkowej. Treść sprawozdania zarządu dostosowana została do treści skorygowanego sprawozdania finansowego.

Badanie statutowego sprawozdania finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za 2013 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie wyboru biegłego rewidenta, którego dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki uchwałą z dnia 25 czerwca 2013 roku. Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 25 czerwca 2013 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Beatę Wójciak - Dziechciarz (nr ewidencyjny 10948). Po zakończeniu badania wydana została opinia i raport z badania sprawozdania finansowego, którą przedstawiono Radzie nadzorczej i Zarządowi Spółki.

Wydana opinia z badania z dnia 20 marca 2014 roku zawierała następujące zastrzeżenie do sprawozdania finansowego:

„Sprawozdanie finansowe Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień w ocenie Zarządu, Spółka w ramach aktualnej działalności operacyjnej nie jest w stanie generować dostatecznych nadwyżek finansowych na spłatę przeterminowanych zobowiązań z tytułu niewykupionych obligacji w kwocie 29 344 tys. zł.

W tej sytuacji, zdaniem Zarządu, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem nieruchomości z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego poprzez emisję nowych akcji.

Na dzień sporządzenia niniejszej opinii nie udostępniono biegłemu rewidentowi dokumentów potwierdzających gotowość akcjonariuszy do zapewnienia Spółce nowych źródeł finansowania. Nie otrzymaliśmy również dowodów badania potwierdzających zainteresowanie potencjalnych nabywców możliwością sprzedaży aktywów trwałych po wartościach zapewniających pozyskanie dodatkowych środków finansowych.

Mając na uwadze istotne ograniczenie w zewnętrznych dowodach badania wyrażamy zastrzeżenie z tytułu zastosowania przez Jednostkę zasad rachunkowości właściwych dla podmiotów kontynuujących działalność.”

Opinia i raport z badania oraz statutowe sprawozdanie finansowe opublikowane zostały w dniu 20 marca 2014 roku zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółki dopuszczone do obrotu publicznego.

Po zakończeniu badania nowy Zarząd Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. powołując się na rat. 54 ustawy o rachunkowości oraz na znaczne ograniczenie zakresu kontynuowanej działalności sporządził ponownie sprawozdanie finansowe.

Dokonaliśmy badania skorygowanego sprawozdania finansowego, opinia i raport z tego badania zostały przekazane Zarządowi Spółki.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skorygowanego sprawozdania finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiertnicza 107, na które składa się:

- skorygowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **117 157** tys. zł;
- skorygowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **(137 162)** tys. zł;
- skorygowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(137 162)** tys. zł;
- skorygowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **(50)** tys. zł;
- skorygowane dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skorygowanego sprawozdania finansowego oraz skorygowanego sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie skorygowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie skorygowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skorygowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skorygowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skorygowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, załączone skorygowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżenia do skorygowanego sprawozdania finansowego, chcieliśmy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- skorygowane Sprawozdanie finansowe Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w znacznie ograniczonym zakresie. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień. Zdaniem Zarządu, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem udziałów w kontrolowanych Spółkach, wycena głównych składników majątkowych została dokonana wg przewidywanych przez Zarząd cen sprzedaży.

- w skorygowanym sprawozdaniu finansowym Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Zarząd wprowadził odpisy aktualizujące wartości udziałów w spółkach zależnych w łącznej wartości 78 871 tys. zł. Wyceny udziałów w Spółkach zależnych w łącznej kwocie 58 348 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie własnych szacunków i oceny aktualnych możliwości ich sprzedaży. Szacunki te stanowią wstępną prognozę Zarządu i mogą jeszcze ulec zmianie, a faktyczne przychody ze sprzedaży udziałów mogą różnić się od prognozowanych. Odpisu aktualizującego wartość udziałów w Łeba Hotel Sp. z o.o. w kwocie 20 523 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży do OM Sp. z o.o. zawartej w dniu 30 kwietnia 2014 roku.

- na dzień 31 grudnia 2013 roku skumulowane straty roku bieżącego oraz z lat poprzednich wykazane w skorygowanym bilansie Spółki przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz jednej trzeciej kapitału zakładowego. Stosownie do postanowień zawartych w art. 397 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, Poz. 1037, ze zm.) Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie zostało zwołane do dnia wydania opinii badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

Skorygowane sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.z dnia 28 stycznia 2014 poz 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skorygowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 15 maja 2014 roku

**BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Beata Wójciak - Dziechciarz

Biegły Rewident
nr ewid. 10948

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin

Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

**Europejski Fundusz Hipoteczny
Spółka Akcyjna
ul. Wiertnicza 107
02-952 Warszawa**

**Raport
z badania skorygowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna

1.2. Siedziba Spółki

02-952 Warszawa, ul. Wiertnicza 107

1.3. Przedmiot działalności

W badanym okresie głównym przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z wpisem do KRS były:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane.

1.4. Podstawa działalności

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 30 września 2002 roku Rep. A 13923/2002 wraz ze zmianami oraz
- kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 31 października 2002 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 134613.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 522-10-01-153

NIP UE PL 522-10-01-153

REGON 010721536

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał zakładowy na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosił 146 600 000 zł i dzielił się na 146 600 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. W dniu 20 grudnia 2012 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o scaleniu akcji w skali 10 do 1. Wymiana odbyła się w dniu 15 lutego 2013, natomiast pierwsze notowanie scalonych akcji odbyło się w dniu 18 lutego 2013 roku.

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 146 600 000 zł i dzielił się na 14 660 000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.

W 2013 roku oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariat	Liczba akcji	Liczba głosów	Głosów na Walnym Zgromadzeniu
Jacek Waksmundzki	2 470 000	2 480 000	16,9%
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	2 035 640	2 035 640	13,9%
Inni akcjonariusze	10 154 360	10 154 360	69,2%
RAZEM:	14 660 000	14 670 000	100,0%

Na dzień wydania opinii akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariat	Liczba akcji	Liczba głosów	Głosów na Walnym Zgromadzeniu
Jacek Waksmundzki	1 321 500	1 331 500	9,1%
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	2 035 640	2 035 640	13,9%
Inni akcjonariusze	11 302 860	11 302 860	77,0%
RAZEM:	14 660 000	14 670 000	100,0%

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku składały się ponadto:

- akcje własne (2 256) tys. zł,
- kapitał zapasowy 65 236 tys. zł,
- pozostałe kapitały rezerwowe 14 584 tys. zł,
- strata z lat ubiegłych (24 572) tys. zł,
- strata netto roku bieżącego (137 162) tys. zł.

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 62 430 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Członkami Zarządu byli:

- Leszek Celuch - Prezes Zarządu
- Michał Tober - Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie miały miejsca następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 29 maja 2013 roku Pan Michał Barczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 29 maja 2013 roku,
- w dniu 25 czerwca 2013 roku wygaś mandat Pana Tadeusza Bieniaka - Prezesa Zarządu oraz Michała Tobera - Wiceprezesa Zarządu
- na mocy uchwały nr 3 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 czerwca 2013 roku powołano do składu Zarządu Pana Leszka Celucha, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 czerwca 2013 roku powołano do składu Zarządu Pana Michała Tobera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
- dnia 3 kwietnia 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Leszka Celucha z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki,
- dnia 3 kwietnia 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Tobera z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki,
- na mocy uchwały nr 14 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku powołano do składu Zarządu Pana Jana Karaszewskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 15 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku powołano do składu Zarządu Pana Sławomira Karaszewskiego, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
- na mocy uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 3 kwietnia 2014 roku udzielono prokury Panu Leszkowi Celuchowi,
- dnia 12 maja 2014 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Jana Karaszewskiego z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki.

Na dzień wydania opinii do skorygowanego sprawozdania finansowego, tj. 15 maja 2014 roku skład zarządu przedstawiał się następująco:

- Sławomir Karaszewski - Wiceprezes Zarządu

1.9. Informacja o jednostkach powiązanych

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego i sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku do jednostek zależnych zalicza się:

- ANDROS Sp. z o.o.
- EFH - 1 Sp. z o.o.
- EFH Hospitality Management Sp. z o.o.
- HW-1 Sp. z o.o. (Hotel Millenium)
- Masuria Hotel Sp. z o.o.

- National Trust S.A.
- Łeba Hotel Sp. z o.o.
- Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.
- Hotel Król Kazimierz Catering Sp. z o.o. (byłe EFH-4)
- Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. (wyłączona z konsolidacji)
- Hotel Malbork Sp. z o.o.
- Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.
- TALTY S.A.
- DLKF Sp. z o.o.
- YONA Sp. z o.o.
- EFH-P1 Sp. z o.o.
- EFH-P2 Sp. z o.o.
- EFH-P3 Sp. z o.o.

2. Dane identyfikujące zbadane skorygowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skorygowane sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, obejmujące:

- skorygowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **117 157** tys. zł;
- skorygowany rachunek zysków i strat rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **(137 162)** tys. zł;
- skorygowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **(137 162)** tys. zł;
- skorygowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **(50)** tys. zł;
- skorygowane dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz skorygowane sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2013.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skorygowanego sprawozdania finansowego Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za 2013 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały z dnia 25 czerwca 2013 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie powiadomienia o zmianie sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz umowy o badanie zawartej dnia 8 maja 2014 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Beatę Wójciak - Dziechciarz (nr ewidencyjny 10948). Badanie przeprowadzono w od dnia 9 maja 2014 roku do dnia wydania opinii.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane skorygowane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skorygowanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku nieujętych istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem o następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na następujące kwestie:

- informacje dotyczące potencjalnych zagrożeń kontynuacji działalności Spółki zostały opisane w punkcie 8 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego oraz w punkcie 2.3 sprawozdania z działalności zarządu,
- do dnia zakończenia badania jednostka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku ogłoszenia sprawozdania finansowego za 2011 rok w „Monitorze Polskim B”.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółka z dnia 25 czerwca 2013 roku.

Uchwałą nr 7/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło pokryć stratę Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w kwocie 18 031 047,23 zł z zysku z lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 lipca 2013 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skorygowanego bilansu, skorygowanego rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wartości ze skorygowanego bilansu

(w tys. zł)

AKTYWA	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	104 712	89,4	242 903	97,4	250 131	94,7
Wartości niematerialne i prawne	0	0,0	162	0,1	6 652	2,5
Rzeczowe aktywa trwałe	398	0,3	499	0,2	1 373	0,5
Należności długoterminowe	0	0,0	200	0,1	7 600	2,9
Inwestycje długoterminowe	102 399	87,5	239 004	95,8	233 057	88,3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 915	1,6	3 038	1,2	1 448	0,5
Aktywa obrotowe	12 445	10,6	6 423	2,6	13 865	5,3
Zapasy	170	0,1	0	0,0	0	0,0
Należności krótkoterminowe	366	0,3	6 194	2,5	10 054	3,8
Inwestycje krótkoterminowe	11 855	102	71	0,0	3 662	1,4
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53	0,0	158	0,1	149	0,1
SUMA AKTYWÓW	117 157	100,0	249 326	100,0	263 995	100,0
PASYWA						
Kapitał własny	62 430	53,3	199 593	80,1	219 837	83,3
Kapitał zakładowy	146 600	125,1	146 600	58,8	146 600	55,5
Akcje własne	(2 256)	(1,9)	(2 256)	-	-43	-
Kapitał zapasowy	65 236	55,7	65 236	26,2	65 236	24,7
Pozostałe kapitały rezerwowe	14 584	12,4	14 584	5,8	9 034	3,4
Wynik z lat ubiegłych	(24 572)	(21,0)	(6 540)	(2,6)	(6 541)	(2,5)
Wynik netto roku bieżącego	(137 162)	(117,0)	(18 032)	(7,2)	5 550	2,1
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	54 727	46,7	49 734	19,9	44 158	16,7
Rezerwy na zobowiązania	2 138	1,8	2 829	1,1	1 789	0,7
Zobowiązania długoterminowe	15 375	13,1	16 310	6,5	27 590	10,4
Zobowiązania krótkoterminowe	37 215	31,8	30 594	12,3	14 772	5,6
Rozliczenia międzyokresowe bierne	0	0,0	2	0,0	7	0,0
SUMA PASYWÓW	117 157	100,0	249 327	100,0	263 995	100,0

2. Podstawowe wielkości ze skorygowanego rachunku zysków i strat

	31.12.2013	Dynamika 2013/2012	31.12.2012	Dynamika 2012/2011	31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	2 845	-43,0%	4 989	-30,8%	7 208
Przychody ze sprzedaży produktów	2 667	-46,4%	4 974	-31,0%	7 208
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	178	-	15	-	0
Koszty sprzedanych produktów	2 830	-33,6%	4 263	33,1%	3 203
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 830	-33,6%	4 263	33,1%	3 203
Zysk brutto ze sprzedaży	15	-97,9%	726	-81,9%	4 005
Koszty ogólnego zarządu	1 237	22,2%	1 012	129,5%	441
Zysk na sprzedaży	(1 221)	-	(286)	-	3 564
Pozostałe przychody operacyjne	181	15,6%	157	-83,5%	953
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	150	173,0%	55	-80,2%	277
Inne przychody operacyjne	31	-69,5%	102	-84,9%	676
Pozostałe koszty operacyjne	2 781	-85,1%	18 694	-	442
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 298	-74,5%	9 028	-	0
Inne koszty operacyjne	483	-95,0%	9 666	-	442
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	(3 821)	-	(18 823)	-	4 075
Przychody finansowe	7 313	9,0%	6 712	20,1%	5 589
Odsetki	6 302	-6,1%	6 712	-100,0%	5 589
Zysk ze zbycia inwestycji	1 011	-	0	-	0
Koszty finansowe	61 557	836,6%	6 572	56,7%	4 193
Odsetki	4 485	-1,7%	4 562	-113,0%	4 036
Aktualizacja wartości inwestycji	135 943	-	1 711	-100,0%	54
Inne	0	-	299	189,4%	103
Zysk/strata brutto	(136 936)	-	(18 683)	-	5 471
Podatek dochodowy od osób prawnych	226	-	(651)	724,1%	(79)
Zysk/strata netto	(136 162)	-	(18 032)	-	5 550

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2013	2012	2011
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,3	0,2	0,9
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności netto*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	148	226	318
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	-	-	71,1%
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	-	-	61,2%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-	-	3,1%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	-	-	4,2%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	99	51	731
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	46,7%	19,9%	16,7%
Efektywność akcji			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	4,3	1,4	1,5
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	(9,36)	(0,12)	0,04

*) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

W badanym okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku Spółka poniosła stratę netto w kwocie (137 162) tys. zł, którą ukształtowały następujące wyniki:

- strata ze sprzedaży w wysokości (1 221) tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości (2 600) tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości (133 115) tys. zł,
- podatek dochodowy w wysokości 226 tys. zł.

Spółka jest podmiotem holdingowym w grupie kapitałowej. Jej główne źródło przychodów stanowią usługi zarządzania podmiotami zależnymi, które prowadzą działalność hotelową. Świadczone usługi zarządzania obejmują nadzór ogólny i kierowniczy, konsultacje, planowanie, opracowywanie polityki, monitorowanie przestrzegania przez jednostki zależne przyjętych procedur działania.

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie obniżyły się 2 144 tys. zł, tj o 43% w porównaniu do roku ubiegłego. 94% wartości osiągniętych przychodów stanowią przychody uzyskane od jednostek powiązanych, przede wszystkim z tytułu usług zarządzania.

W roku 2013 nastąpił spadek kosztu własnego sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu o 23% w porównaniu do 2012. Główne pozycje kosztów działalności operacyjnej to koszty usług obcych, w tym koszty usług doradczych i konsultingowych, a także wynagrodzenia. W bieżącym roku Spółka odnotowała stratę na sprzedaży w wysokości (1 221) tys. zł, w roku poprzednim strata wynosiła (286) tys. zł.

Jednostka poniosła stratę na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie (2 600) tys. zł, która powstała przede wszystkim z tytułu aktualizacji wartości aktywów niefinansowych w kwocie 2 500 tys. zł.

Spółka poniosła w badanym okresie stratę na działalności finansowej w wysokości (133 115) tys. zł., która powstała głównie w wyniku aktualizacji wartości inwestycji tj. udziałów w spółkach zależnych. Aktualizacja wartości udziałów została wprowadzona do ksiąg zgodnie zapisami umowy sprzedaży udziałów w Hotelu Łeba Sp. z o.o. oraz szacunkami Zarządu możliwych cen sprzedaży udziałów w pozostałych Spółkach.

W strukturze aktywów dominują aktywa trwałe, które stanowią 89,4% sumy bilansowej wobec 97,4% w poprzednim okresie. Zmiana w strukturze wynika z reklasyfikacji udziałów w DLKF Sp. z o.o., Hotelu Malbork Sp. z o.o., Andros Sp. z o.o. oraz Mazury Non Stop sp. z o.o. do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Nadal wiodącą pozycję aktywów stanowią inwestycje długoterminowe, które w roku badanym stanowiły 87,5% sumy bilansowej. Główną pozycję inwestycji długoterminowych są udziały w jednostce zależnej, Hotelu Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz pożyczki udzielone podmiotom zależnym.

Reklasyfikacja inwestycji wpłynęła na wzrost inwestycji krótkoterminowych z 71 tys zł w roku 2012 do 11 855 tys. zł w 2013 roku.

Majątek Spółki finansowany jest w 53,3% kapitałem własnym wobec 80,1% w 2012 roku.

Największą pozycję kapitału obcego stanowią zobowiązania z tytułu obligacji w wysokości 29 344 tys. zł, co stanowi 25,0% sumy bilansowej. Kolejną pozycję stanowią zobowiązania z tytułu kredytów bankowych w wysokości 16 885 tys. zł, czyli 14,4% sumy bilansowej.

Wskaźniki rentowności i płynności

W wyniku poniesienia straty netto w roku badanym wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

Zdolność płatnicza jednostki w badanym roku obrotowym mierzona wskaźnikiem płynności I nieznacznie wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wskaźnik płynności I wyniósł 0,3, wobec 0,2 w roku poprzednim. Optymalna wartość dla wskaźnika płynności I znajduje się w przedziale 1,2 - 2,0. Wzrost wskaźnika wynika z reklasyfikacji części udziałów z inwestycji długoterminowych do krótkoterminowych.

Wskaźniki aktywności i zadłużenia

Wskaźnik szybkości obrotu należności na dzień bilansowy spadł o 78 dni w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniósł 148 dni. Jest to wynik konwersji należności od jednostek powiązanych na pożyczki a następnie na udziały.

Wskaźnik zadłużenia wzrósł do 46,7% w roku badanym z poziomu 19,9% w roku 2012. Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań wskazuje, że Spółka reguluje swoje zobowiązania przeciętnie po 99 dniach.

Nie zgłaszając zastrzeżenia do skorygowanego sprawozdania finansowego, chcieliśmy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- skorygowane Sprawozdanie finansowe Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w znacznie ograniczonym zakresie. Jak to szerzej zostało opisane w punkcie 8 Dodatkowych informacji i objaśnień. Zdaniem Zarządu, kontynuacja działalności uzależniona jest od sfinalizowania podjętych działań związanych ze zbyciem udziałów w kontrolowanych Spółkach, wycena głównych składników majątkowych została dokonana wg przewidywanych przez Zarząd cen sprzedaży.

- w skorygowanym sprawozdaniu finansowym Spółki Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Zarząd wprowadził odpisy aktualizujące wartości udziałów w spółkach zależnych w łącznej wartości 78 871 tys. zł. Wyceny udziałów w Spółkach zależnych w łącznej kwocie 58 348 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie własnych szacunków i oceny aktualnych możliwości ich sprzedaży. Szacunki te stanowią wstępną prognozę Zarządu i mogą jeszcze ulec zmianie, a faktyczne przychody ze sprzedaży udziałów mogą różnić się od prognozowanych. Odpisu aktualizującego wartość udziałów w Łeba Hotel Sp. z o.o. w kwocie 20 523 tys. zł Zarząd dokonał na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży do OM Sp. z o.o. zawartej w dniu 30 kwietnia 2014 roku.

- na dzień 31 grudnia 2013 roku skumulowane straty roku bieżącego oraz z lat poprzednich wykazane w skorygowanym bilansie Spółki przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz jednej trzeciej kapitału zakładowego. Stosownie do postanowień zawartych w art. 397 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, Poz. 1037, ze zm.) Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie zostało zwołane do dnia wydania opinii badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

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

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania SAGE Symfonia Finanse i Księgowość Forte 2009c.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2013 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2012 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

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

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

2. Skorygowane informacje dodatkowe

Skorygowana informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

3. Skorygowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w skorygowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Skorygowany rachunek przepływów pieniężnych

Skorygowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów art. 48b Ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skorygowanym bilansem, skorygowanym rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Skorygowane sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U.z dnia 28 stycznia 2014 poz 133) 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, Zarząd sporządził skorygowane sprawozdanie z działalności Spółki.

Informacje zawarte w skorygowanym sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skorygowanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych nieujętych zdarzeń po dniu bilansowym.

Warszawa, 15 maja 2014 roku

**BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Beata Wójciak - Dziechciarz

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin

Biegły Rewident
nr ewid. 10948

Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004