

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku**

**Warszawa, 26 kwietnia 2013 r.**

## Spis treści

<b>1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.</b>	<b>5</b>
<b>2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU</b>	<b>6</b>
<b>3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU</b>	<b>7</b>
<b>4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU</b>	<b>8</b>
<b>5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU</b>	<b>10</b>
<b>6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>11</b>
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	15
6.3 SKŁAD ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	15
<b>7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>16</b>
<b>8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA EFH S.A.</b>	<b>16</b>
8.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	17
8.2 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	17
<b>9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH</b>	<b>17</b>
9.1 PROFESJONALNY OSĄD	17
9.2 NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW	18
<b>10. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI</b>	<b>18</b>
10.1 TRANSAKcje WYRAŻONE W WALUTACH OBCYCH	18
10.2 UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	19
10.3 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	19
10.4 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	20
10.5 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	20
10.6 LEASING I PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	21
10.7 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	21
10.8 WARTOŚĆ FIRMY	22
10.9 ODZYSKIWALNA WARTOŚĆ AKTYWÓW DŁUGOTERMINOWYCH	22
10.10 INSTRUMENTY FINANSOWE	22
10.11 ZAPASY	25
10.12 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	26
10.13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	27
10.14 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	27
10.15 KAPITAŁ WŁASNY	27
10.16 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE	28

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

10.17	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....	28
10.18	REZERWY.....	28
10.19	PRZYCHODY .....	28
10.20	PODATEK DOCHODOWY.....	29
10.21	ZYSK NETTO NA AKCJĘ .....	30
<b>11.</b>	<b>PRZYCHODY I KOSZTY .....</b>	<b>31</b>
11.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY.....	31
11.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.....	31
11.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	32
11.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	32
11.5	PRZYCHODY FINANSOWE .....	33
11.6	KOSZTY FINANSOWE .....	33
11.7	PODATEK DOCHODOWY .....	33
11.7.1	1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat .....	33
11.7.2	Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto.....	34
11.7.3	Odroczony podatek dochodowy.....	35
<b>12.</b>	<b>ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....</b>	<b>36</b>
<b>13.</b>	<b>PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY .....</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....</b>	<b>37</b>
<b>15.</b>	<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE .....</b>	<b>39</b>
15.1	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE .....	39
<b>16.</b>	<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....</b>	<b>40</b>
16.1	ZMIANA STANU NA POZOSTAŁYCH DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH.....	41
16.2	UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH.....	42
<b>17.</b>	<b>POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....</b>	<b>45</b>
<b>18.</b>	<b>ZAPASY .....</b>	<b>45</b>
<b>19.</b>	<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....</b>	<b>46</b>
19.1	POZOSTAŁE ROZLICZENIA KRÓTKOTERMINOWE .....	46
19.2	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	47
<b>20.</b>	<b>KAPITAŁ WŁASNY .....</b>	<b>47</b>
20.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	47
20.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO .....	48
20.3	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI .....	48
20.4	NABYCIE AKCJI WŁASNYCH .....	48
20.5	KAPITAŁ ZAPASOWY .....	48
20.6	KAPITAŁ REZERWOWY.....	48
<b>21.</b>	<b>KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....</b>	<b>49</b>
21.1	INFORMACJE O KREDYTACH.....	50
21.2	INFORMACJE O OBLIGACJACH .....	51
21.3	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	52
<b>22.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....</b>	<b>52</b>
<b>23.</b>	<b>PODMIOTY POWIĄZANE .....</b>	<b>53</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

<b>24.</b>	<b>DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.....</b>	<b>53</b>
<b>25.</b>	<b>DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI.....</b>	<b>54</b>
<b>26.</b>	<b>KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY .....</b>	<b>55</b>
<b>27.</b>	<b>PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE .....</b>	<b>55</b>
<b>28.</b>	<b>INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....</b>	<b>55</b>
<b>29.</b>	<b>INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU , Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.....</b>	<b>55</b>
<b>30.</b>	<b>INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....</b>	<b>55</b>
<b>31.</b>	<b>INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM .....</b>	<b>56</b>
<b>32.</b>	<b>WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA .....</b>	<b>59</b>
<b>33.</b>	<b>CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>	<b>59</b>
33.1	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....	59
<b>34.</b>	<b>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....</b>	<b>62</b>
<b>35.</b>	<b>INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>63</b>
35.1	KLASYFIKACJA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	63
35.2	ZABEZPIECZENIA .....	64

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**1. WYBRANE DANE FINANSOWE EFH S.A.**

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. PLN</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR</b>
Przychody ze sprzedaży	4 989	7 208	1 195	1 741
(Strata) Zysk z działalności operacyjnej	(18 823)	4 075	(4 510)	984
(Strata) Zysk przed opodatkowaniem	(18 683)	5 471	(4 476)	1 321
(Strata) Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(18 032)	5 550	(4 320)	1 341
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 154	5 673	755	1 370
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 665)	(5 114)	(399)	(1 235)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 500)	(20 895)	(359)	(5 047)
<b>Kurs PLN/ EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			<b>4,1736</b>	<b>4,1401</b>
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	146 600 000	146 600 000	146 600 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,12)	0,04	(0,03)	0,01
	<b>Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2011 tys. PLN</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2011 tys. EUR</b>
Aktywa razem	249 326	263 995	60 987	59 771
Zobowiązania razem	49 734	44 158	12 165	9 998
Zobowiązania długoterminowe	18 986	29 327	4 644	6 640
Zobowiązania krótkoterminowe	30 748	14 831	7 521	3 358
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	199 592	219 837	48 821	49 773
Kapitał zakładowy	146 600	146 600	35 859	33 191
<b>Kurs PLN/ EUR na dzień bilansowy</b>			<b>4,0882</b>	<b>4,4168</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

## **2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

		Rok zakończony	
		31.12.2012	31.12.2011
	Nota	(badane)	(badane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	11.1	4 989	7 208
Koszt własny sprzedaży	11.2	(4 263)	(3 203)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>726</b>	<b>4 005</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	11.2	(1 012)	(441)
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	157	953
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	(18 694)	(442)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(18 823)</b>	<b>4 075</b>
Przychody finansowe	11.5	6 712	5 589
Koszty finansowe	11.6	(6 572)	(4 193)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(18 683)</b>	<b>5 471</b>
Podatek dochodowy	11.7	651	79
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(18 032)</b>	<b>5 550</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(18 032)</b>	<b>5 550</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**3. BILANS NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

		stan na dzień 31.12.2012 (badane)	stan na dzień 31.12.2011 (badane)
<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>242 903</b>	<b>252 710</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14	499	1 373
Pozostałe wartości niematerialne	15.1	162	6 652
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.7	3 038	1 448
Pozostałe aktywa finansowe	16	239 004	235 637
Pozostałe aktywa	17	200	7 600
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>6 423</b>	<b>11 285</b>
Zapasy		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	6 194	10 054
Pozostałe aktywa finansowe		2	1 002
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	19.1	158	149
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.2	69	80
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>249 326</b>	<b>263 995</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>20</b>	<b>199 592</b>	<b>219 837</b>
Kapitał zakładowy	20.1	146 600	146 600
Akcje własne		(2 256)	(43)
Kapitał zapasowy	20.5	65 236	65 236
Kapitał rezerwowy	20.6	14 584	9 034
Niepodzielony wynik finansowy		(24 572)	(990)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>18 986</b>	<b>29 327</b>
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	21	16 310	27 590
Rezerwa na podatek odroczonego	11.7	2 676	1 737
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>30 748</b>	<b>14 831</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	1 830	1 146
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	21	28 918	13 685
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>49 734</b>	<b>44 158</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>249 326</b>	<b>263 995</b>

## 4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

Okres 12 miesięcy zakończony

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>Nota</b>	
I. Zysk (strata) netto	(18 032)	5 550
II. Korekty razem	21 186	123
Amortyzacja	966	1 371
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 150)	(1 553)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711	54
Zmiana stanu rezerw	5 249	(302)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	3 860	10 384
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	503	(8 795)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 604)	(874)
. Inne korekty	12 651	(162)
<b>III. Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>3 154</b>	<b>5 673</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	1 642	61 679
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 607	7 768
Z aktywów finansowych, w tym:	35	53 911
a) w jednostkach powiązanych	5	17 105
- zbycie aktywów finansowych	5	7 312
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	9 345
- odsetki	-	433
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	15
b) w pozostałych jednostkach	30	36 806
zbycie aktywów finansowych	-	33 711
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 381
- odsetki	30	1 714
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
II. Wydatki	3 307	66 793
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27	373
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	38	160
Na aktywa finansowe, w tym:	3 242	54 076
a) w jednostkach powiązanych	3 242	47 280
- nabycie aktywów finansowych	16	14 476
- udzielone pożyczki długoterminowe	3 226	32 804
b) w pozostałych jednostkach	-	6 796
- nabycie aktywów finansowych	-	6 295
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	501
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	12 184
<b>III. Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(1 665)</b>	<b>(5 114)</b>



**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

I. Wpływy	12 916	5 876
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 916	5 625
Kredyty i pożyczki	-	251
II. Wydatki	14 416	26 771
Nabycie akcji (udziałów) własnych		43
Splaty kredytów i pożyczek	816	937
Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 665	20 712
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74	427
Odsetki	4 861	4 652
inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(1 500)	(20 895)
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(11)</b>	<b>(20 336)</b>
E. Środki pieniężne na początek okresu	80	20 416
F. Środki pieniężne na koniec okresu (E+/-D), w tym:	19.2 69	80

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 ROKU**

	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Niepodzielony wynik finansowy</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na 01.01.2011</b>	<b>146 600</b>	<b>-</b>	<b>74 159</b>	<b>612</b>	<b>(6 540)</b>	<b>214 831</b>
Podział zysku						
Przeniesienie			(8 903)	8 903		-
Inne		(43)	(20)	(481)		(544)
Wynik netto za okres					5 550	5 550
<b>Stan na 31.12.2011</b>	<b>146 600</b>	<b>(43)</b>	<b>65 236</b>	<b>9 034</b>	<b>(990)</b>	<b>219 837</b>
<b>Stan na 01.01.2012</b>	<b>146 600</b>	<b>(43)</b>	<b>65 236</b>	<b>9 034</b>	<b>(990)</b>	<b>219 837</b>
Zakup akcji własnych		(2 213)				(2 213)
Podział wyniku				5 550	(5 550)	-
Wynik netto za okres					(18 032)	(18 032)
<b>Stan na 31.12.2012</b>	<b>146 600</b>	<b>(2 256)</b>	<b>65 236</b>	<b>14 584</b>	<b>(24 572)</b>	<b>199 592</b>

## **6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **6.1 Jednostka dominująca**

Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) 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 2012 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 komercyjne/ biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny.

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 nacie 20.2 niniejszego sprawozdania.

**SEKTOR HOTELOWY:** W ramach sektora hotelowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują cztery czynne operacyjnie hotele zlokalizowane w 4 miejscowościach wypoczynkowych w Polsce (Kazimierz Dolny, Worliny, Bochnia, Łeba). Łączna zdolność eksploatacyjna hoteli wynosi 355 pokoi. Wszystkie hotele z grupy oferują

## **Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

---

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 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. funkcjonują dwa obiekty komercyjne, które oparte są o formułę czynszu triple net lease. Obiekt zlokalizowany przy ul. Wiertniczej o powierzchni 654 m<sup>2</sup> jest wykorzystywany na cele własne oraz podnajmowany innym podmiotom. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Wyczółki, o powierzchni 2 841 m<sup>2</sup> jest zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych i całościowo wynajmowana innemu podmiotowi.

**SEKTOR PROJEKTOWY/ INWESTYCYJNY:** W ramach sektora projektowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, w strukturze Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. przewidziana jest realizacja przedsięwzięć takich jak Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort, Budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach a także Budowa Hotelu Malbork. Wszystkie te przedsięwzięcia są obecnie przedmiotem intensywnej analizy ze strony Zarządu, z punktu widzenia zarówno możliwości jak i sensowności ich kontynuowania. Alternatywą może być sprzedaż tych projektów lub nieruchomości, na których miały one być realizowane.

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 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 2012	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym  stan na 31 grudnia 2011
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. z o.o.	9 645	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	21 209	Warszawa	nieruchomość inwestycyjna	100%	100%
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4 590	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
Masuria Hotel Sp. z o.o.	2 503	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
DLKF Sp. z o.o.	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	Warszawa	działalność hotelarska	100%	100%
YONA Sp. z o.o.	10 600	Warszawa	działalność komercyjna	100%	100%
Andros Sp. z o.o.	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 2012 i 2011 roku, udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez EFH S.A. w podmiotach zależnych jest równy udziałowi EFH S.A. w kapitałach tych jednostek.

## **6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy**

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

### **ZAWIĄZANIE NOWYCH SPÓŁEK**

- Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o.

Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. została zawiązana przez spółki zależne EFH S.A. - Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz National Trust S.A. umową z dnia 28 czerwca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 lipca 2012 r. Kapitał zakładowy wynosi Spółki 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych. Spółka została powołana w związku z koncepcją budowania standardów HKK (zasady obsługi i polskiej tradycji gościnności)- spółka ta będzie obsługiwała inne hotele zgodnie ze standardami jakości obsługi klienta wypracowanymi przez Hotel Król Kazimierz.

- EFH-P1 Sp. z o.o.

EFH-P1 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 kwietnia 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem -skupu akcji własnych EFH.

- EFH-P2 SP. z o.o.

EFH-P2 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 kwietnia 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem skupu akcji własnych EFH.

- EFH-P3 Sp. z o.o.

EFH-P3 Sp. z o.o. została zawiązana przez spółkę zależną EFH S.A. - National Trust S.A. umową z dnia 21 marca 2012 r. i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 marca 2012 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Spółka została zawiązana celem skupu akcji własnych EFH..

### **POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE**

- HW 1 Sp. z o.o.

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.

- HW 2 Sp. z o.o.

W dniu 6 lipca 2012 r. Spółka złożyła wniosek o upadłość likwidacyjną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy. W dniu 27 sierpnia 2012 r. zawnioskowano o anulowanie wniosku o upadłość likwidacyjną przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy oraz złożono wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie ogłosił upadłość likwidacyjną Spółki.

### **SPRZEDAŻ SPÓŁEK**

- Europejski Fundusz Inwestycyjny Sp. z o.o.

Na mocy umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 marca 2012 r. pomiędzy EFH S.A. oraz EFH-WSEI Sp. z o.o., EFH S.A. sprzedała EFH-WSEI Sp. z o.o. 100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy w spółce pod firmą Europejski Fundusz Inwestycyjny Sp. z o.o.

### **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 2012 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału i zaniechania działalności.

### **6.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej**

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- |    |                 |                    |
|----|-----------------|--------------------|
| 1) | Tadeusz Bieniak | Prezes Zarządu     |
| 2) | Michał Tober    | Wiceprezes Zarządu |
| 3) | Michał Barczak  | Wiceprezes Zarządu |

W trakcie roku obrotowego miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu:

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

- dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Tadeusz Kuflński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku.
- w dniu 16 stycznia 2012 roku Pan Marcin Podobas złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku.
- w dniu 12 lipca 2012 roku Pan Riad Bekkar złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. oraz Pani Izabela Gałązka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 12 lipca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: (1) Pana Wiesława Migutę, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu (2) Pana Michała Toberę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.
- w dniu 7 listopada 2012 r. Pan Wiesław Migut złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 7 listopada 2012 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład Zarządu: (1) Pana Tadeusza Bieniaka, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu (2) Pana Michała Barczaka, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodził:

- |    |                          |                    |
|----|--------------------------|--------------------|
| 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 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 14 lutego 2012 roku Pan Jacek Waksmundzki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

## **Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

- w dniu 12 lipca 2012 roku Pan Grzegorz Leszczyński, Pan Jarosław Dubiński, Pan Sławomir Łukasiewicz oraz Pan Adam Hosin złożyli rezygnacje z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 30 sierpnia 2012 roku Pani Magdalena Kachniewska oraz od Pan Aleksander Nauman złożyli rezygnacje z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.
- w dniu 3 września 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które podjęło uchwałę o powołaniu w skład Rady Nadzorczej na nową, trzyletnią wspólną kadencję, następujących osób: Panią Barbarę Stupnicką, Pana Jana Bogutyna, Pana Piotra Korwin-Małaszyńskiego, Pana Waldemara Markiewicza, Pana Aleksandra Naumana oraz Pana Przemysława Ratajczaka.

## **7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2013 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.

Zarząd EFH S.A. pragnie podkreślić, że sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości., chociaż istnieją 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 działalność operacyjna w zakresie hotelowym i wynajmu powierzchni biurowych, przynosi 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. Nie jest natomiast możliwa spłata, z nadwyżki finansowej powstającej w działalności operacyjnej, wszystkich wyemitowanych w poprzednich latach obligacji. W związku z tym, spłata tych obligacji może nastąpić jedynie ze środków pozyskanych ze sprzedaży gruntów inwestycyjnych (na których nie jest prowadzona działalność operacyjna), stanowiących jednocześnie zabezpieczenie dla wyemitowanych obligacji.

Świadomy tej sytuacji, Zarząd EFH S.A., w dniu 15 lutego 2013 roku zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego. W ramach tego postępowania przedstawiono Obligatariuszom plan spłaty obligacji serii EF, H i G w ciągu czterech lat, wraz z odsetkami, w sześciu ratach, do końca 2016 roku. Plan zakłada niewymuszoną sprzedaż dwóch nieruchomości nad jeziorem Tałty, działki w Malborku oraz dodatkowo działki w Piasecznie, mimo że nie stanowi ona zabezpieczenia obligacji. Zarówno sytuacja na rynku nieruchomości jak i reguły działające na tym rynku pozwalają oczekiwać, że w planowanym okresie spłaty (cztery lata), sprzedaż tych nieruchomości za cenę pokrywającą kwotę obligacji i czteroletnich odsetek od nich jest nie tylko możliwa, ale bardzo prawdopodobna. Akumulowane w okresie spłaty nadwyżki z działalności operacyjnej, będą stanowić rezerwę w sytuacji, gdyby cena otrzymana za sprzedawane nieruchomości nie wystarczyła na spłatę zobowiązań wynikających z obligacji.

Niezależnie od negocjowanego Porozumienia w sprawie Warunków i Terminów spłaty obligacji serii EF, H i G, wraz z odsetkami, Zarząd opracowuje we współpracy z obligatariuszami instytucjonalnymi projekt emisji obligacji konsolidacyjnych krótko lub długoterminowych zakładający emisję nowych obligacji, przeznaczonych na spłatę obligacji zapadających w roku 2013. Nowa emisja zostałaby dodatkowo zabezpieczona na innych nieruchomościach stanowiących własność Grupy.



Założenie kontynuacji działania opiera się na ramowych ustaleniach z obligatariuszami w oparciu o przedstawiony Program Naprawczy oraz planowaną emisję obligacji konsolidacyjnych. Kierunkowe ustalenia w powyższym zakresie wskazują na istnienie mocnych podstaw do przeprowadzenia w skuteczny sposób procesu restrukturyzacji finansowej.

## **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 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 2012 roku nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

Spółka stosowała w szczególności zaprezentowane poniżej metody i zasady wyceny aktywów i pasywów:

## **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 2012 roku mogą zostać w przyszłości zmienione. Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

- 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	31.12.2012	31.12.2011
EURO	4,0882	4,4168

## 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 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

## **Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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 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.

## Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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 - ustalane 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.

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,

## **Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

- 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 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



## Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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.

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,
- 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 ujmują się w ciężar kosztów sprzedaży. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmują 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 zostałby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmują 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 trwałe przeznaczone do zbycia**

Aktywa trwałe (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 trwałe 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 trwałe (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 ujmują się w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przypadku gdy jednostka nie spełnia już kryteriów kwalifikacji składnika aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, składnik aktywów, który ujmują 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmuje 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.

## **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.

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	-	3 700
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	220	413
- usługi zarządzania i doradcze	4 297	2 520
- pozostałe przychody	472	575
<b>Razem</b>	<b>4 989</b>	<b>7 208</b>

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 23.

**11.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych**

	<b>Rok zakończony</b>	
	31.12.2012	31.12.2011
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	966	1 371
Koszty świadczeń pracowniczych, w tym	1 470	551
Zużycie materiałów i energii	92	124
Usługi obce	2 399	1 020
Podatki i opłaty	92	120
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	90	85
Pozostałe koszty rodzajowe	166	373
<b>Razem koszty rodzajowe</b>	<b>5 275</b>	<b>3 644</b>
Koszty ogólnego zarządu (-)	(1 012)	(441)
<b>Łączne koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 263</b>	<b>3 203</b>

<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>Rok zakończony</b>	
	31.12.2012	31.12.2011
Koszty wynagrodzeń (+)	1 314	442
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	156	109
<b>Razem koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>1 470</b>	<b>551</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**11.3 Pozostałe przychody operacyjne**

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	55	277
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności handlowych	24	23
Rozwiązanie pozostałych odpisów aktualizujących	-	23
Otrzymane dotacje	22	-
Inne	56	630
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>157</b>	<b>953</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	157	953
- działalność zaniechaną	-	-

**11.4 Pozostałe koszty operacyjne**

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Rozliczenie należności długoterminowych	5 900	-
Odpis aktualizujący wartości niematerialne	4 210	-
Spisanie należności	3 700	44
Odpis aktualizujący wartość pozostałych aktywów finansowych dł.	1 379	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	2 500	-
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	690	-
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	248	-
Strata z likwidacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	10	-
Inne	57	398
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>18 694</b>	<b>442</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	18 694	442
- działalność zaniechaną	-	-

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 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 szereg odpisów aktualizujących wartość poszczególnych składników majątku, zgodnie z powyższym zestawieniem.



**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**11.5 Przychody finansowe**

	Okres zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji od podmiotów zależnych	5 797	3 909
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek	828	1 680
Pozostałe przychody finansowe od pozostałych jednostek	87	-
<b>Razem</b>	<b>6 712</b>	<b>5 589</b>

**11.6 Koszty finansowe**

	Okres zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Koszty z tytułu odsetek (od innych jednostek)		
- z tytułu kredytów	1 680	1 642
- z tytułu obligacji	2 851	2 291
- z tytułu leasingu finansowego	7	34
- pozostałe	24	69
Strata z wyceny pozostałych aktywów finansowych:		
-aktualizacja wartości udziałów spółki zależnej HW-2	523	-
- aktualizacja wartości należności spółki zależnej HW-2	1 176	-
Strata ze zbycia akcji, udziałów i innych papierów wartościowych	-	54
Pozostałe koszty finansowe od innych jednostek	311	103
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>6 572</b>	<b>4 193</b>

**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 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Rachunek zysków i strat</b>		
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(651)	(79)
<b>Razem</b>	<b>(651)</b>	<b>(79)</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

**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 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

	<b>Rok zakończony</b>	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(18 683)	5 471
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>(18 683)</b>	<b>5 471</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2011: 19%)	(3 550)	1 039
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 852	
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych		(1 144)
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	171	397
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 232	(4 534)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania		(604)
Pozostałe		
<b>Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego</b>	<b>(3 428)</b>	<b>(414)</b>
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>(651)</b>	<b>(79)</b>
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-
Efektywna stawka podatkowa	3%	-1%

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

### 11.7.3 Odroczone podatki dochodowy

31.12.2012	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
<b>Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:</b>			
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
	<b>1 448</b>	<b>1 590</b>	<b>3 038</b>

**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	-
	<b>(1 737)</b>	<b>(939)</b>	<b>(2 676)</b>

<b>Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników</b>	<b>651</b>
--	------------

31.12.2011	Stan na początek okresu	Odniesione w dochód	Stan na koniec okresu
<b>Różnice przejściowe dotyczące aktywów z tytułu podatku odroczonego:</b>			
Rezerwy	175	(145)	30
Należności wątpliwe	34	4	38
Udziały i akcje	294	-	294
Odsetki od pożyczek i obligacji	110	(86)	24
Straty podatkowe	-	1 062	1 062
	<b>613</b>	<b>835</b>	<b>1 448</b>

**Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:**

Udziały i akcje	(617)		(617)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(355)	(753)	(1 108)
Leasing finansowy	(9)	(3)	(12)
	<b>(981)</b>	<b>(756)</b>	<b>(1 737)</b>

<b>Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników</b>	<b>79</b>
--	-----------

## **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:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. PLN</b>
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(18 032)	5 550
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	146 600 000	146 600 000
Podstawowa (strata)/ zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (nie w tysiącach)	(0,12)	0,04

## **13. PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY**

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku z przyszłych zysków Spółki.

## 14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej zaprezentowano rzeczowe aktywa trwałe według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku:

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
<b>TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH</b>							
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>8 160</b>	<b>66</b>	<b>331</b>	<b>1 566</b>	<b>610</b>	<b>736</b>	<b>11 469</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>105</b>	<b>153</b>	<b>2</b>	<b>159</b>	<b>425</b>
- zakup			4	153	2	159	318
- przyjęcie z inwestycji		6					6
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego			93				93
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej			8				8
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(8 160)</b>	<b>(8)</b>	<b>(93)</b>	<b>(737)</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>	<b>(9 236)</b>
- sprzedaż	(8 160)					(232)	(8 392)
- likwidacja				(737)			(737)
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej		(8)					(8)
- przeniesienie do inwestycji w nieruchomości						(6)	(6)
- inne			(93)				(93)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>64</b>	<b>343</b>	<b>982</b>	<b>612</b>	<b>657</b>	<b>2 658</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>(287)</b>	<b>(566)</b>	<b>(542)</b>	<b>-</b>	<b>(1 416)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>(24)</b>	<b>184</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>131</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	-	(34)	(24)	(471)	(22)	-	(551)
- sprzedaż środka trwałego				577			577
- reklasyfikacja do innej kategorii		27		78			105
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>(311)</b>	<b>(382)</b>	<b>(564)</b>	<b>-</b>	<b>(1 285)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>8 160</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>1 000</b>	<b>68</b>	<b>736</b>	<b>10 053</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>600</b>	<b>48</b>	<b>657</b>	<b>1 373</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2012 i 2011 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 2012 roku:

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

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

**Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 roku:**

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)</b>	<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje itp.</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>RAZEM</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>9 386</b>	<b>17</b>	<b>9 403</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>373</b>	<b>-</b>	<b>373</b>
- zakup	373	-	373
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(1 999)</b>	<b>-</b>	<b>(1 999)</b>
- sprzedaż	(1 999)	-	(1 999)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>7 760</b>	<b>17</b>	<b>7 777</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(390)</b>	<b>(5)</b>	<b>(395)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(722)</b>	<b>(8)</b>	<b>(730)</b>
- amortyzacja (odpis roczny)	(920)	(8)	(928)
- sprzedaż	198	-	198
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(1 112)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1 125)</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>8 996</b>	<b>12</b>	<b>9 008</b>
<b>k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>6 648</b>	<b>4</b>	<b>6 652</b>

## 16. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
<b>Długoterminowe</b>		
Udziały w spółkach zależnych	167 691	168 214
Pożyczki udzielone spółkom zależnym	54 652	50 341
Obligacje spółek zależnych	14 589	13 631
Wydatki poniesione na spółki zależne	2 069	3 448
Pozostałe	3	3
<b>Razem</b>	<b>239 004</b>	<b>235 637</b>

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.



**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

**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
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>168 214</b>	<b>50 341</b>	<b>13 631</b>	<b>3 448</b>	<b>3</b>	<b>235 637</b>
Udzielone pożyczki		8 172				8 172
Naliczone odsetki		4 839	958			5 797
Spląty		(7 524)				(7 524)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>168 214</b>	<b>55 828</b>	<b>14 589</b>	<b>3 448</b>	<b>3</b>	<b>242 082</b>
<b><u>Odpis aktualizujący wartość</u></b>						
Stan na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Utworzenie odpisu	(523)	(1 176)	-	(1 379)	-	(3 078)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(523)</b>	<b>(1 176)</b>	<b>-</b>	<b>(1 379)</b>	<b>-</b>	<b>(3 078)</b>
<b><u>Wartość Bilansowa razem:</u></b>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>168 214</b>	<b>50 341</b>	<b>13 631</b>	<b>3 448</b>	<b>3</b>	<b>235 637</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>167 691</b>	<b>54 652</b>	<b>14 589</b>	<b>2 069</b>	<b>3</b>	<b>239 004</b>

## 16.2 Udziały w spółkach zależnych

Poniżej zestawienie spółek zależnych od EFH S.A.. Wszystkie spółki zależne mają zarejestrowaną siedzibę w Warszawie 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	1 571		3 246	39 301	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	254		-	13 749	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	1 238		-	11 503	100	100

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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
8.	Hotel Malbork Sp. z o.o.	Spółka realizująca przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie Budowa Hotelu Malbork	21.06.2006	50	9 603	252	2 300	-	12 205	100	100
9.	Mazury Lakes Resort Sp. z o.o.	Spółka realizująca inwestycję o nazwie Budowa Hotelu Sheraton Mazury Lakes Resort	14.12.2001	16 373	10 973	680	5 501	-	33 527	100	100
10.	TALTY S.A.	Spółka realizująca inwestycję o nazwie Budowa apartamentów wakacyjnych w Tałtach	30.06.2007	11 979	-	2	-	-	11 981	100	100
11.	DLKF Sp. z o.o.	Spółka prowadzi obsługę i wynajem budynku biurowego w Warszawie przy ul. Wiertniczej	26.11.2009	9 595	-	-	-	(1 495)	8 100	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	-	-	516	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
<b>Razem</b>				<b>113 805</b>	<b>36 481</b>	<b>7 987</b>	<b>8 201</b>	<b>1 217</b>	<b>167 691</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Poniżej zestawienie spółek zależnych pośrednio od EFH S.A.

15.	EFH-P1 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
16.	EFH-P2 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
17.	EFH-P3 Sp. z o.o.	Spółka została zakupiona w celu realizacji założonych przedsięwzięć inwestycyjnych	21.03.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
18.	Andros Sp. Zo o.o.		31.03.2011	8	16 166	-	-	-	16 174	100	100
19.	Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o.		28.06.2012	5	-	-	-	-	5	100	100
<b>Razem</b>				<b>28</b>	<b>16 166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 194</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**17. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Pozostałe aktywa trwałe</b>	<b>200</b>	<b>7 600</b>
<b><u>Zmiana stanu pozostałych aktywów trwałych</u></b>		
Stan na początek okresu (kaucje)	7 600	7 600
Rozliczenie należności długoterminowych	(5 900)	-
Zmniejszenie na aktywa krótkoterminowe	(1 500)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>200</b>	<b>7 600</b>

Pozostałe aktywa długoterminowe są denominowane w Polskich złotych i nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Spółka nie utworzyła odpisu na aktualizację wartości pozostałych aktywów długoterminowych.

**18. ZAPASY**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Materiały</b>	-	-
Według ceny nabycia	2 500	
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(2 500)	
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu</b>		
Utworzony odpis w wartości sprzedanych towarów i materiałów	(2 500)	-
<b>Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu</b>	<b>(2 500)</b>	<b>-</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**19. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>4 558</b>	<b>5 485</b>
należności z tytułu dostaw i usług od jednostek zależnych	2 105	364
inne należności niefinansowe od jednostek zależnych	2 453	5 121
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>2 270</b>	<b>4 955</b>
należności z tytułu dostaw i usług	403	4 097
należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	67	583
inne należności niefinansowe	1 800	275
<b>Należności brutto</b>	<b>6 828</b>	<b>10 440</b>
<b>Odpis aktualizujący należności</b>	<b>(634)</b>	<b>(386)</b>
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>6 194</b>	<b>10 054</b>
<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>		
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Stan na początek okresu	386	180
zwiększenia z tytułu dostaw i usług	248	206
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>634</b>	<b>386</b>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku i 2012 roku, wszelkie należności były denominowane w Polskich złotych. Należności krótkoterminowe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Wiekowanie należności znajduje się w nocy 33.1

**19.1 Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>158</b>	<b>149</b>
koszty ubezpieczeń	86	58
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	72	91
<b>Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe ogółem (netto)</b>	<b>158</b>	<b>149</b>

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**19.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	31.12.2012	31.12.2011
środki w PLN	67	79
środki w EUR	2	1
<b>Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>69</b>	<b>80</b>

**20. KAPITAŁ WŁASNY****20.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień 31 grudnia 2012 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	100 000	1	100
A	na okaziciela	brak	brak	16 281 000	1	16 281
B	na okaziciela	brak	brak	3 680 000	1	3 680
C	na okaziciela	brak	brak	1 500 000	1	1 500
E	na okaziciela	brak	brak	3 666 574	1	3 667
F	na okaziciela	brak	brak	45 000	1	45
J	na okaziciela	brak	brak	34 000 000	1	34 000
L	na okaziciela	brak	brak	30 000	1	30
M	na okaziciela	brak	brak	87 297 426	1	87 297
<b>Razem</b>				<b>146 600 000</b>		<b>146 600</b>

## Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

### 20.2 Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusz posiadający znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	24 700 000	16,85%	24 800 000	16,91%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	20 361 659	13,89%	20 361 659	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		101 538 341	69,26%	101 538 341	69,21%
	<b>Razem</b>		<b>146 600 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>146 700 000</b>	<b>100,00%</b>

### 20.3 Zmiana wartości nominalnej akcji

Dnia 20 grudnia 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie EFH S.A. podjęło uchwałę w sprawie zmiany oznaczenia i połączenia (scalenia) akcji. Stosowne zmiany zostały szerzej opisane w notce 38 niniejszego sprawozdania.

### 20.4 Nabycie akcji własnych

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

### 20.5 Kapitał zapasowy

	31.12.2012	31.12.2011
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	61 786	61 786
Tworzony ustawowo	3 450	3 450
Inny	-	-
<b>Razem kapitał zapasowy</b>	<b>65 236</b>	<b>65 236</b>

### 20.6 Kapitał rezerwowy

	31.12.2012	31.12.2011
Z zysku z lat ubiegłych	131	131
Na zakup akcji własnych	14 453	8 903
<b>Razem kapitał rezerwowy</b>	<b>14 584</b>	<b>9 034</b>



**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

**21. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

<b>Długoterminowe kredyty i pożyczki</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	30	50
Kredyty bankowe	16 273	17 293
Obligacje długoterminowe	0	10 240
Inne (pracownicze)	7	7
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>16 310</b>	<b>27 590</b>

<b>Krótkoterminowe kredyty i pożyczki</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	20	106
Kredyty w rachunku bieżącym		
Kredyty bankowe	1 020	816
Obligacje krótkoterminowe	27 878	12 763
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>28 918</b>	<b>13 685</b>

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 2012 roku  
 (wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

## 21.1 Informacje o kredytach

Podmiot finansujący	Waluta kredytu	Wielkość kredytu/limitu	31.12.2012 w tys. złotych	31.12.2011	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Zachodni WBK S.A.	PLN	20 350	17 293	18 109	WIBOR 3M + marża	2022-12-31	- hipoteka kaucyjna do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach Hotelu Król Kazimierz - cesja praw z umów dot. Hotel Król Kazimierz oraz gwarancji - cesja praw z umów ubezpieczenia - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Hotelu - zastaw na rachunkach bankowych Hotelu - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB - poręczenie Hotelu wszystkich zobowiązań EFH wynikających z umowy kredytowej
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>		<b>20 350</b>	<b>17 293</b>	<b>18 109</b>			
Część krótkoterminowa			1 020	816			
Część długoterminowa			16 273	17 293			
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>			<b>17 293</b>	<b>18 109</b>			

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**  
Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

## 21.2 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	31.12.2012	31.12.2011	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w tys. zł.	w tys. zł.			
*Obligacje 10-letnie serii A	1	16 000	10 309	10 954	WIBOR 3M + 3%	2013-12-31	- 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 33.000.000 zł.
**Obligacje 3 letnie serii G zamienne na akcje serii I	200	10 000	2 247	10 002	12%	2012-07-14	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w m. Tałty będącą własnością spółki Tałty S.A.
***Obligacje hipoteczne serii H	10	4 500	2 046	2 047	12%	2013-04-22	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w Malborku będącej własnością spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. - hipoteka umowna na nieruchomości położonej w m. Tałty będące własnością spółki Tałty SA
****Obligacje hipoteczne serii EF	1	12 916	13 276	0	12%	2013-02-18	- hipoteka umowna na prawe własności nieruchomości stanowiącej własność Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. położonej w m. Tałty
<b>Razem obligacje</b>		<b>43 416</b>	<b>27 878</b>	<b>23 003</b>			

\* W roku 2012 wypłacono obligatoriuszom 4 raty obligacji serii A; wartość nominalna 1 szt. obligacji na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosiła 680 zł. a na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 640 zł.

\*\*W dniu 28 lutego 2012 r. Emitent zawarł umowę z głównym obligatariuszem, że w dniu 29 lutego 2012 zapłaci całą kwotę odsetek oraz wykupi 40 szt. obligacji, a pozostałe 10 obligacji zostanie wykupione w dniu 14 lipca 2012 r. W dniu 29 lutego wykupiono część obligacji serii G o wartości 8 000 tys.zł. Zmianie uległo także oprocentowanie, które miało wynosić czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym. W dniu 9 maja 2012 strony zawarły aneks do umowy z dnia 28 lutego 2012 zmieniając oprocentowanie obligacji na 12 % w stosunku rocznym.

\*\*\*W dniu 16 kwietnia 2012 r. Emitent uchwałą zarządu nr 1 wprowadził zmiany do uchwały nr 1 dotyczącej emisji obligacji serii H z dnia 9 lutego 2009 roku. Zmianie uległ dzień wykupu który ustalono na 22 kwietnia 2013 r. oraz ustalono kolejne okresy odsetkowe.

\*\*\*\* W dniu 6 lutego 2012 r. podjęta została uchwała o emisji obligacji serii EF. Przydzielono 12 916 obligacji. W dniu 4 lipca 2012 r. dokonano wcześniejszego wykupu 25 obligacji.

## 21.3 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31.12.2012	31.12.2011
W okresie 1 roku	20	106
W okresie od 1 do 5 lat	30	50
Powyżej 5 lat	-	
<b>Razem</b>	<b>50</b>	<b>156</b>

### Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

W okresie 1 roku	17	113
W okresie od 1 do 5 lat	44	61
Powyżej 5 lat	-	
<b>Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>61</b>	<b>174</b>

## 22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek zależnych</b>	582	244
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	164	
inne zobowiązania niefinansowe	418	244
<b>Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych</b>	1 248	902
zobowiązania z tytułu dostaw i usług i rezerwy na zobowiązania	565	485
zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	394	292
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	194	62
inne zobowiązania niefinansowe	93	56
Pozostałe	2	7
<b>Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 830</b>	<b>1 146</b>

## 23. PODMIOTY POWIĄZANE

Poniżej zestawienie sald i obrotów z podmiotami powiązanymi (jednostki zależne) na dzień i w latach obrotowych zakończonych 31 grudnia 2012 i 2011 roku.

	2012	2011
<b>Należności długoterminowe od jednostek powiązanych netto</b>	<b>69 241</b>	<b>63 972</b>
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	55 828	50 341
z tytułu objętych obligacji	14 589	13 631
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu pożyczek	(1 176)	-
<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto</b>	<b>4 514</b>	<b>5 487</b>
z tytułu dostaw i usług	2 082	364
inne należności finansowe (z tytułu pożyczek kapitał + odsetki)	2	2
inne należności niefinansowe (pozostałe należności)	2 453	5 100
z tytułu objętych obligacji	-	21
odpis aktualizujący wartości należności z tytułu dostaw i usług	(23)	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych</b>	<b>582</b>	<b>244</b>
z tytułu dostaw i usług	164	-
inne zobowiązania niefinansowe (pozostałe zobowiązania)	418	244
<b>Przychody ze sprzedaży jednostkom powiązanym</b>	<b>12 194</b>	<b>17 363</b>
przychody ze sprzedaży produktów	4 847	3 254
przychody ze sprzedaży środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	1 550	10 200
przychody z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	5 797	3 909
<b>Zakup pochodzący od jednostek powiązanych</b>	<b>937</b>	<b>584</b>
zakupu usług	929	316
pozostałe koszty	8	8
koszty z tytułu odsetek od pożyczek	-	260

## 24. 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 nocie 25.3 oraz 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w kolumnie zabezpieczenia.

### Sprawy Sądowe:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzycieli Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## **Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 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 40 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 2.134.795 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem wykupu obligacji zamiennych serii G. 11 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego w dniu 19 listopada 2012 r. został złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie sprzeciw. Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 23 maja 2013 r.

- Warmus Investments sp. z o.o. i FFE Trading NV przeciwko EFH S.A.

Warmus Investment Sp. z o.o. w Falentach i F.F.E. Trading N.V., kwestionując wygaśnięcie umowy, wystąpili z pozwem o ustalenie skuteczności przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w spółce Warsaw Plaza Hotel Spółka z o.o. w Warszawie (dawniej EFH 10 Spółka z o.o. w Warszawie), na mocy której kupujący - Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. zapłacił na poczet ceny nabycia udziałów tytułem zadatku i kaucji kwotę 7.400.000 zł. Postępowania zostało zakończone ugodą sądową zawartą 16 stycznia 2013 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy (sygn. akt XX GC 335/11). Na podstawie ugody Warmus Investment Sp. z o.o. w Falentach i F.F.E. Trading N.V. są zobowiązane do zapłaty na poczet EFH S.A. łącznej kwoty 1.500.000 złotych w 3 ratach, ostatnia płatna w dniu 15 kwietnia 2013 r.

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 popełnienia 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, tj. o przestępstwo określone w art. 296 § 3 Kodeksu karnego (KK) w zw. z art. 296 § 1 KK.

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

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

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

## **26. KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY**

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

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

W 2012 roku Spółka nie poniosła istotnych, a w 2013 nie planuje istotnych nakładów inwestycyjnych.

## **28. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI**

Spółka nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

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

Przeciętna liczba zatrudnionych w latach:

	<b>Rok zakończony</b>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	10	10
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	0	0
Uczniowie	0	0
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0	1
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

## **30. 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 Grupie przedstawia się następująco:

	<b>Rok zakończony</b>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Zarząd	543	282
Rada Nadzorcza	102	27

## **31. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM**

### **POSTĘPOWANIE NAPRAWCZE**

W dniu 15 lutego 2013 roku, Zarząd Spółki zawiadomił o rozpoczęciu Postępowania Naprawczego. Szerzej zostało to opisane w nocy 8 niniejszego sprawozdania.

### **SCALENIE 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 powodowana 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.

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 niezminionej wysokości kapitału zakładowego w wysokości 146.600.000 (sto czterdzieści sześć milionów sześćset tysięcy) złotych.

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:



## Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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 (dziewięć), 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:

- 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.

## **OGŁOSZENIE NOWEJ STRATEGII SPÓŁKI**

W styczniu 2013 roku, Zarząd Spółki ogłosił nową strategię operacyjną.

Na poziomie grupy, obecny Zarząd podjął działania mające na celu kategoryzację portfela posiadanych spółek. Przyjęta przez Zarząd kategoryzacja prezentuje docelowe przeznaczenie spółek wchodzących w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego wedle nowej strategii. Na poziomie Grupy nowa strategia zakłada podwyższenie współczynnika *Asset Light*. *Asset Light* jest to model prowadzenia działalności wedle którego spółka minimalizuje ilość posiadanych własności (nieruchomości) na rzecz działalności zarządczej na obiektach nie będących jej własnością. Nowa strategia grupy zakłada że do roku 2015 współczynnik *Asset Light* osiągnie minimalny poziom 50%. Zostanie on osiągnięty dzięki sprzedaży części aktywów. Obecnie, Zarząd prowadzi rozmowy z potencjalnymi nabywcami zainteresowanymi zakupem spółek hotelarskich oraz spółek inwestycyjnych.

Na poziomie hoteli, podjęte przez obecny Zarząd działania mające na celu wdrożenie nowej strategii, opierają się na utworzeniu spółki operacyjnej EFH Hospitality Management (EHM) która będzie odpowiedzialna za zarządzanie operacyjne obiektami hotelowymi wchodzącymi w skład portfela Europejskiego Funduszu Hipotecznego. W dalszej perspektywie EHM ma przejąć pod zarządzanie kolejne obiekty na podstawie umowy o zarządzanie lub dzierżawy. Pod spółką EFH Hospitality Management, Zarząd planuje stworzenie silnej marki

## Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

hotelarskiej na Polskim rynku, opierającej się na wysokich standardach świadczonych usług oraz profesjonalnej kadrze menadżerskiej. EHM pozwala na centralizację działu sprzedaży i marketingu, rezerwacji, księgowości, kadr oraz zakupów co znacznie wpływa na obniżenie kosztów poprzez redukcję personelu. Centralny dział zakupów pozwala Zarządowi na prowadzenie negocjacji z dostawcami z wykorzystaniem efektu skali. Reprezentowanie interesu wszystkich obiektów hotelowych przy umowach z dostawcami pozwala na uzyskiwanie znacznie korzystniejszych warunków dostaw.

## 32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

W dniu 10 grudnia 2010 roku Spółka zawarła z BDO (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badań sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2010-2012 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2010, 2011 i 2012 roku. Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku w podziale na rodzaje usług:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	2012	2011
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	109	101
b) inne usługi poświadczające,	43	5
c) usługi doradztwa podatkowego,	-	-
d) pozostałe usługi.	-	-
<b>Razem</b>	<b>152</b>	<b>106</b>

## 33. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

### 33.1 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 niewywiązania się wierzycieli ze swoich zobowiązań, co tym samym spowoduje poniesienie strat przez Spółkę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 72 904 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.

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Rok zakończony 31.12.2012		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
Struktura wiekowa należności finansowych	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Należności z tytułu dostaw i usług	2 484	246	0	0	
Pozostałe należności finansowe	70 420	0	41 233	29 185	
		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 tytułu dostaw i usług	383	543	206	723	383
Pozostałe należności finansowe	0	0	0	0	2

Rok zakończony 31.12.2011		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	4 461	4 057			
Pozostałe należności finansowe	64 974	1 000	42 317	21 655	
		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	4	3	17	72	308
Pozostałe należności finansowe	0	0	0	0	2

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Odpisy aktualizujące w związku ze stratami kredytowymi		
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>363</b>	<b>157</b>
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów sprzedaży		
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach sprzedaży		
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów operacyjnych	74	229
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach operacyjnych	(24)	-
Zwiększenia - odpis utworzony w ciężar kosztów finansowych	1 177	
Rozwiązanie - odpis odwrócony w przychodach finansowych		
Wykorzystanie		
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>1 590</b>	<b>386</b>

**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 wymaganych zobowiązań.

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Okres 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 31 do 90 dni	od 91 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	577	338	93	138	4	4	0
Kredyty i pożyczki	17 293	0	85	170	255	510	16 273
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 935	2 246	436	13 123	2 164	9 928	38
<b>Razem</b>	<b>45 805</b>	<b>2 584</b>	<b>614</b>	<b>13 431</b>	<b>2 423</b>	<b>10 442</b>	<b>16 311</b>
Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług							
Kredyty i pożyczki	1 020,00	1 020,00	1 020,00	1 020,00	12 193,00		
Pozostałe zobowiązania finansowe	2,00	24,00	12,00				
<b>Razem</b>	<b>1 022,00</b>	<b>1 044,00</b>	<b>1 032,00</b>	<b>1 020,00</b>	<b>12 193,00</b>		

Okres zakończony 31.12.2011			Zobowiązania wymagalne w okresie				
Struktura wiekowa zobowiązań finansowych	Suma zobowiązań	Zobowiązania przeterminowane	do 30 dni	od 31 do 90 dni	od 31 do 90 dni	od 91 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	433	351,00	82				
Kredyty i pożyczki	18 109	0,00	84,00	136	204	392	17 293
Pozostałe zobowiązania finansowe	23 166	0,00	56,00	10 254	187	2 372	10 297
<b>Razem</b>	<b>41 708,00</b>	<b>351,00</b>	<b>222,00</b>	<b>10 390,00</b>	<b>391,00</b>	<b>2 764,00</b>	<b>27 590,00</b>
Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług							
Kredyty i pożyczki	1 020,00	1 020,00	1 020,00	1 020,00	13 213,00		
Pozostałe zobowiązania finansowe	10 253,00	21,00	13,00	10,00			
<b>Razem</b>	<b>11 273,00</b>	<b>1 041,00</b>	<b>1 033,00</b>	<b>1 030,00</b>	<b>13 213,00</b>		

**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 31.12.2012, 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
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012</b>	45 228 tys zł	4 562 tys. zł
PLN	1%	+452 tys. zł
PLN	-1%	-452 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.

**34. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

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.

	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	45 228 tys. zł	41 274 tys. zł
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 676 tys. zł	1 087 tys. zł
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(69) tys. zł	(80) tys. zł
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>46 835 tys. zł</b>	<b>42 281 tys. zł</b>
Kapitał własny	199 593 tys. zł	219 837 tys. zł
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	-	-
<b>Kapitał razem</b>	<b>199 593 tys. zł</b>	<b>219 837 tys. zł</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>246 428 tys. zł</b>	<b>262 118 tys. zł</b>
Wskaźnik kapitału własnego	81,0%	83,9%
Wskaźnik kredyty	19,0%	16,1%

**35. 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.

**35.1 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 31.12.2012r., 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

**Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 31.12.2011r., w tym:	62 118	14 631	168 214	41 708
Aktywa	62 118	14 631	168 214	0
-należności długoterminowe	7 600	0		0
- udziały w jednostkach podporządkowanych			168 214	
-długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - obligacje	0	13 631		0
- długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	50 341	0		0
- należności z tytułu dostaw i usług	4 097	0		0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe - obligacje	0	1 000		
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80	0		0
Pasywa	0	0		41 708
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		17 293
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	0	0		10 247
- zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		50
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - kredyty bankowe	0	0		816
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - obligacje	0	0		12 763
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - leasingi	0	0		106
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0		433

## 35.2 Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.



**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

.....	.....	.....
Tadeusz Bieniak	Michał Tober	Michał Barczak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH:**

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

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2013 roku