

**Grupa Kapitałowa  
Europejskiego Funduszu  
Hipotecznego**

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

**Warszawa, 26 kwietnia 2013 r.**

## Spis treści

<b>1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY EFH S.A. ....</b>	<b>5</b>
<b>2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU .....</b>	<b>6</b>
<b>3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU .....</b>	<b>7</b>
<b>4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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.....	12
6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej .....	12
6.2.2 Zmiany w strukturze Grupy .....	13
6.2.3 Pozostałe informacje o Grupie .....	14
6.3 SKŁAD ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....	14
<b>7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>15</b>
<b>8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY .....</b>	<b>15</b>
8.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI.....	16
8.2 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	16
<b>9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....</b>	<b>16</b>
<b>10. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE 16</b>	
<b>11. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....</b>	<b>18</b>
11.1 PROFESJONALNY OSĄD.....	18
11.2 NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW.....	18
<b>12. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....</b>	<b>19</b>
12.1 ZASADY KONSOLIDACJI .....	19
12.2 JEDNOSTKI ZALEŻNE.....	19
12.3 TRANSAKcje WYRAŻONE W WALUTACH OBCYCH.....	19
12.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	19
12.5 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO .....	20
12.6 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	21
12.7 LEASING I PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU .....	21
12.8 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	21
12.9 WARTOŚĆ FIRMY .....	22
12.10 ODZYSKIWALNA WARTOŚĆ AKTYWÓW DŁUGOTERMINOWYCH.....	23
12.11 INSTRUMENTY FINANSOWE .....	23

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

12.12	INSTRUMENTY POCHODNE .....	25
12.13	ZAPASY .....	26
12.14	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	27
12.15	ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH .....	28
12.16	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA .....	28
12.17	KAPITAŁ WŁASNY .....	28
12.18	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE .....	29
12.19	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....	29
12.20	REZERWY .....	29
12.21	PRZYCHODY .....	29
12.22	PODATEK DOCHODOWY .....	30
12.23	ZYSK NETTO NA AKCJĘ .....	31
12.24	SEGMENTY OPERACYJNE .....	31
<b>13.</b>	<b>PRZYCHODY I KOSZTY .....</b>	<b>32</b>
13.1	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY .....	32
13.2	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU, W TYM KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	32
13.3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE .....	33
13.4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	33
13.5	PRZYCHODY FINANSOWE .....	34
13.6	KOSZTY FINANSOWE .....	34
13.7	PODATEK DOCHODOWY .....	35
13.7.1	1 Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat .....	35
13.7.2	Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto .....	35
13.7.3	Odroczony podatek dochodowy .....	36
<b>14.</b>	<b>ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....</b>	<b>37</b>
<b>15.</b>	<b>PROPONOWANY SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY .....</b>	<b>37</b>
<b>16.</b>	<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....</b>	<b>38</b>
<b>17.</b>	<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....</b>	<b>40</b>
<b>18.</b>	<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE .....</b>	<b>41</b>
18.1	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE .....	41
18.2	WARTOŚĆ FIRMY .....	42
<b>19.</b>	<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....</b>	<b>43</b>
19.1	SALDO NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH .....	43
19.2	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH .....	43
19.3	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH .....	43
<b>20.</b>	<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....</b>	<b>44</b>
20.1	ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH .....	44
20.2	ODPIS AKTUALIZUJĄCY POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	44
<b>21.</b>	<b>POZOSTAŁE ROZLICZENIA DŁUGOTERMINOWE .....</b>	<b>45</b>
<b>22.</b>	<b>ZAPASY .....</b>	<b>45</b>
<b>23.</b>	<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....</b>	<b>45</b>
23.1	POZOSTAŁE ROZLICZENIA KRÓTKOOKRESOWE .....	46
23.2	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	46

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**  
Skonsolidowane 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>KAPITAŁ WŁASNY .....</b>	<b>47</b>
24.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	47
24.2	STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO .....	47
24.3	ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI .....	47
24.4	NABYCIE AKCJI WŁASNYCH .....	47
24.5	KAPITAŁ ZAPASOWY .....	48
24.6	KAPITAŁ REZERWOWY .....	48
<b>25.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....</b>	<b>48</b>
25.1	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	48
25.2	KREDYTY I POŻYCZKI .....	49
25.3	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK .....	50
<b>26.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....</b>	<b>52</b>
<b>27.</b>	<b>INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....</b>	<b>52</b>
<b>28.</b>	<b>KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....</b>	<b>53</b>
<b>29.</b>	<b>SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH .....</b>	<b>54</b>
<b>30.</b>	<b>DANE O POZYCJACH POZABILANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONYCH PRZEZ GRUPĘ GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.....</b>	<b>58</b>
<b>31.</b>	<b>DANE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI.....</b>	<b>59</b>
<b>32.</b>	<b>KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA WŁASNE POTRZEBY .....</b>	<b>59</b>
<b>33.</b>	<b>PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ PLANOWANE W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY OD DNIA BILANSOWEGO, W TYM NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE .....</b>	<b>59</b>
<b>34.</b>	<b>INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI.....</b>	<b>59</b>
<b>35.</b>	<b>INFORMACJĘ O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU , Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE.....</b>	<b>59</b>
<b>36.</b>	<b>INFORMACJE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....</b>	<b>60</b>
<b>37.</b>	<b>NIEKONSOLIDOWANE SPÓŁKI.....</b>	<b>60</b>
<b>38.</b>	<b>INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM.....</b>	<b>60</b>
<b>39.</b>	<b>WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA .....</b>	<b>63</b>
<b>40.</b>	<b>CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>	<b>64</b>
<b>41.</b>	<b>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM.....</b>	<b>67</b>
<b>42.</b>	<b>INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>68</b>
42.1	WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	68
42.2	ZABEZPIECZENIA .....	68

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY EFH S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. PLN	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	28 716	38 573	6 880	9 317
(Strata)/ Zysk na działalności operacyjnej	(44 264)	28 526	(10 606)	6 890
(Strata)/ Zysk przed opodatkowaniem	(56 904)	17 464	(13 634)	4 218
(Strata)/ Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadająca na akcjonariuszy Emitenta	(53 983)	14 623	(12 934)	3 532
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(918)	(9 842)	(220)	(2 377)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 578	(1 443)	378	(349)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 344)	(12 091)	(322)	(2 920)
<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)	(0,37)	0,10	(0,09)	0,02
	Stan na 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2011 tys. PLN	Stan na 31 grudnia 2012 tys. EUR	Stan na 31 grudnia 2011 tys. EUR
Aktywa razem	306 568	391 796	74 989	88 706
Zobowiązania razem	156 314	165 284	38 235	37 422
Zobowiązania długoterminowe	108 603	133 338	26 565	30 189
Zobowiązania krótkoterminowe	47 711	31 946	11 670	7 233
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	150 254	226 512	36 753	51 284
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>

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

		Rok zakończony	
		31.12.2012	31.12.2011
	<i>Nota</i>	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
<b><i>Działalność kontynuowana</i></b>			
Przychody ze sprzedaży	13.1	28 716	38 573
Koszt własny sprzedaży	13.2	(30 957)	(30 213)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>(2 241)</b>	<b>8 360</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	13.2	(1 548)	(872)
Pozostałe przychody operacyjne	13.3	675	22 550
Pozostałe koszty operacyjne	13.4	(41 150)	(1 512)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(44 264)</b>	<b>28 526</b>
Przychody finansowe	13.5	1 549	1 927
Koszty finansowe	13.6	(14 189)	(12 989)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(56 904)</b>	<b>17 464</b>
Podatek dochodowy	13.7	2 921	(2 841)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(53 983)</b>	<b>14 623</b>
<b><i>Działalność zaniechana</i></b>			
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(53 983)</b>	<b>14 623</b>

### 3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU

		stan na dzień 31.12.2012	stan na dzień 31.12.2011
<b>AKTYWA</b>	<i>Nota</i>	<i>(badane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>294 455</b>	<b>372 764</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	16	192 059	225 261
Nieruchomości inwestycyjne	17	49 642	49 642
Wartość firmy	18	28 757	28 757
Pozostałe wartości niematerialne	18	5 828	12 894
Należności długoterminowe	19	11 236	18 636
Pozostałe aktywa finansowe	20	2 085	24 872
Pozostałe rozliczenia długoterminowe	21	962	10 968
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.7	3 886	1 734
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>12 113</b>	<b>19 032</b>
Zapasy	22	613	712
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	7 447	11 962
Pozostałe aktywa finansowe		1	1 015
Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	23.1	549	1 156
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.2	3 503	4 187
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>306 568</b>	<b>391 796</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	24	<b>150 254</b>	<b>226 512</b>
Kapitał zakładowy	24.1	146 600	146 600
Udziały (akcje) własne	24.4	(22 318)	(43)
Kapitał zapasowy	24.5	67 726	67 726
Kapitał rezerwowy	24.6	14 584	9 034
Niepodzielony wynik finansowy		(56 338)	3 195
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>108 603</b>	<b>133 338</b>
Zobowiązania długoterminowe	25	95 319	119 295
Rezerwa na podatek odroczonego	13.7	12 941	13 712
Przychody przyszłych okresów		343	331
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>47 711</b>	<b>31 946</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26	8 301	6 613
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	28	37 929	24 357
Inne rozliczenia międzyokresowe	27	1 481	976
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>156 314</b>	<b>165 284</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>306 568</b>	<b>391 796</b>

## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Okres 12 miesięcy zakończony	Okres 12 miesięcy zakończony
nota	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	(53 983)	14 623
Korekty razem	53 065	(24 465)
Amortyzacja	5 670	6 450
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 807	10 997
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711	64
Zmiana stanu rezerw	5 277	6 247
Zmiana stanu zapasów	99	124
Zmiana stanu należności	4 113	9 030
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 496	(19 839)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9 421	(11 545)
Inne korekty	14 471	(25 993)
<b>Przepływy pieniężna netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(918)</b>	<b>(9 842)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	1 648	26 519
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 607	-
Z aktywów finansowych,	41	25 639
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	41	25 639
- odsetki	41	130
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	25 509
Inne wpływy inwestycyjne	-	880
I Wydatki	70	27 962
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27	386
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	38	5 045
Na aktywa finansowe, w tym:	5	21 421
a) w jednostkach powiązanych	5	21 421
- nabycie aktywów finansowych	5	5
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	21 416
Inne wydatki inwestycyjne	-	1 110



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

<b>Przepływy pieniężna netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>1 578</b>	<b>(1 443)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy	17 050	-
Kredyty i pożyczki	4 134	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 916	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	18 394	12 091
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	43
Spląty kredytów i pożyczek	4 794	5 285
Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 665	6 385
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	314
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74	-
Odsetki	4 861	64
Inne wydatki finansowe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 344)</b>	<b>(12 091)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(684)</b>	<b>(23 376)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(684)	(23 376)
Środki pieniężne na początek okresu	4 187	27 563
Środki pieniężne na koniec okresu , w tym:	23.2 3 503	4 187
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## 5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Stan na 01.01.2011</b>	<b>146 600</b>	<b>-</b>	<b>72 899</b>	<b>612</b>	<b>(8 337)</b>	<b>211 774</b>
Podział zysku			4 141		(4 141)	-
Przeniesienie			(8 903)	8 903		-
Inne		(43)	(411)	(481)	1 050	115
Wynik netto za okres					14 623	14 623
<b>Stan na 31.12.2011</b>	<b>146 600</b>	<b>(43)</b>	<b>67 726</b>	<b>9 034</b>	<b>3 195</b>	<b>226 512</b>
<b>Stan na 01.01.2012</b>	<b>146 600</b>	<b>(43)</b>	<b>67 726</b>	<b>9 034</b>	<b>3 195</b>	<b>226 512</b>
Zakup akcji własnych		(22 275)				(22 275)
Podział wyniku				5 550	(5 550)	-
Wynik netto za okres					(53 983)	(53 983)
<b>Stan na 31.12.2012</b>	<b>146 600</b>	<b>(22 318)</b>	<b>67 726</b>	<b>14 584</b>	<b>(56 338)</b>	<b>150 254</b>

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

### **6.1 Jednostka dominująca**

Grupa Kapitałowa Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. („Grupa”) składa się z Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych. 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.

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

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości komercyjne/ biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

Podmiotem dominującym jest Spółka Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

Informacje na temat akcjonariatu znajdują się w nocie 24.2 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 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.

## 6.2 Grupa Kapitałowa

### 6.2.1 Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, spółkami zależnymi od EFH S.A., wchodzącymi w skład Grupy i podlegającymi konsolidacji metodą pełną 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 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 od 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 od 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 od 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 o Grupie**

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.

## **GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2013 roku.

## **8. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY**

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

Skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

## **8.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych**

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

## **9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

## **10. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE**

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na



## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokona oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu.

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później, · Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2011 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później– w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej– mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 Jednostki inwestycyjne (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowych standardów.

## **11. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

### **11.1 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.

### **11.2 Niepewność szacunków**

Sporządzenie skonsolidowanego 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 spółkom 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 Grupa 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.

## **12. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **12.1 Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Europejskiego Funduszu Hipotecznego oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane chyba, że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

### **12.2 Jednostki zależne**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

### **12.3 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

### **12.4 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

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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.

### 12.5 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.

## **12.6 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.

## **12.7 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 trwale 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.

## **12.8 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

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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

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

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

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

### 12.9 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.

## **12.10 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.

## **12.11 Instrumenty finansowe**

### **Instrumenty finansowe**

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

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

Hierarchia wartości godziwej kształtuje się następująco:

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

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

Poziom 3 - ceny nie pochodzące z aktywnych rynków.

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

Aktywa finansowe Spółka klasyfikuje do następujących kategorii:

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

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

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

Podstawę dokonania klasyfikacji stanowi cel nabycia aktywów finansowych oraz ich charakter. Spółka określa klasyfikacje 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

## **GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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,
- 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 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.

## **12.12 Instrumenty pochodne**

### **Instrumenty pochodne**

Instrumenty pochodne ujmuje się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wynikowy zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat, chyba że dany instrument pochodny pełni funkcję zabezpieczenia. W takim przypadku moment wykazania zysku lub straty zależy od charakteru powiązania zabezpieczającego. Grupa definiuje określone instrumenty pochodne jako zabezpieczenia wartości godziwej wykazanych aktywów i zobowiązań lub uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia wartości godziwej), zabezpieczenia wysoce prawdopodobnych transakcji prognozowanych, zabezpieczenia od ryzyka różnic kursowych

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) lub też jako zabezpieczenia inwestycji netto w jednostki działające za granicą. Instrumenty prezentuje się jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe, jeśli okres pozostały do wymagalności instrumentu przekracza 12 miesięcy i nie przewiduje się, że zostanie on zrealizowany lub rozliczony w ciągu 12 miesięcy. Pozostałe instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa obrotowe lub zobowiązania krótkoterminowe.

### Wbudowane instrumenty pochodne

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

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.
- Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

## 12.13 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.

## **12.14 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 ujmuje się w ciężar kosztów sprzedaży. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywa finansowego może być przypisany do zdarzeń występujących po momencie ujęcia odpisu. W wyniku odwrócenia odpisu wartość bilansowa aktywów finansowych nie może przekraczać

wysokości zamortyzowanego kosztu, jaki zostałby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie kosztów sprzedaży.

## **12.15 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 skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

## **12.16 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 ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

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

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

## **12.17 Kapitał własny**

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

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

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

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

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

## **12.18 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.

## **12.19 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.

## **12.20 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.

## **12.21 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.

## **12.22 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.

### **12.23 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.

### **12.24 Segmenty operacyjne**

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki, która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którymi może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki), której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Zgodnie z wymogami MSSF 8, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

## 13. PRZYCHODY I KOSZTY

### 13.1 Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:		
- scentralizowana sprzedaż hotelowa	25 497	34 149
- leasing / dzierżawa / najem / pozostałe	3 158	3 908
- pozostałe przychody	61	516
	<u>28 716</u>	<u>38 573</u>
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>28 716</b>	<b>38 573</b>

Całość przychodów Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. osiąga na rynku polskim, z racji prowadzonej działalności, jest rozproszona na wielu odbiorców w całym kraju. Grupa nie osiąga przychodów ze sprzedaży od jednostek powiązanych.

### 13.2 Koszty według rodzaju, w tym koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	5 670	6 450
Koszty świadczeń pracowniczych	9 133	8 125
Zużycie materiałów i energii	6 889	7 371
Usługi obce	7 856	6 191
Podatki i opłaty	1 278	1 382
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	281	228
Pozostałe koszty rodzajowe	1 398	1 338
<b>Razem koszty rodzajowe</b>	<b>32 505</b>	<b>31 085</b>
Koszty ogólnego zarządu (-)	(1 548)	(872)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>30 957</b>	<b>30 213</b>

Koszty świadczeń pracowniczych	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Koszty wynagrodzeń (+)	7 852	7 173
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (+)	1 281	952
<b>Razem koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>9 133</b>	<b>8 125</b>



### 13.3 Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	64	277
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności handlowych	155	59
Rozwiązanie pozostałych odpisów aktualizujących	103	34
Otrzymane dotacje	14	29
Otrzymane kary i odszkodowania	145	34
Spisanie zobowiązań przedawnionych	107	128
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości YONA	-	20 795
Rozwiązanie rezerwy na opcje pracownicze		481
Inne	87	713
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>675</b>	<b>22 550</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	675	22 550
- działalność zaniechaną	-	-

### 13.4 Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Strata netto ze zbycia:		
- niefinansowych aktywów trwałych	11	12
Odpis aktualizujący wartości niematerialne	6 882	-
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	10 565	-
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	1 082	339
Spisanie należności handlowych	3 700	
Rozliczenie należności długoterminowych	5 900	
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	9 864	
Strata na wyłączeniu HW2	1 593	
Strata z likwidacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	32	-
Pozostałe odpisy aktualizujące:	1 521	1 161
- odpis wartości firmy DLKF		500
- inne odpisy na aktywa (wydatki EFH na inwestycje prowadzone przez spółki zależne)	1 379	-
- inne	142	661
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>41 150</b>	<b>1 512</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	41 150	1 512

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku i w trakcie roku obrotowego, Zarząd Grupy dokonał szczegółowego przeglądu poszczególnych składników aktywów Grupy, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości generowania przyszłych korzyści finansowych. W wyniku tego Zarząd zdecydował się na:

- Utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych w budowie w wysokości 10 565 tysięcy złotych na w większości związane z nieruchomościami spółek Mazury Lakes Resort Sp. z o.o. oraz Yona Sp. z o.o.
- Utworzenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości innych wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 6 882 tysięcy złotych na tworzony w poprzednich latach program lojalnościowy.
- Spisanie kwoty należności długoterminowych w wysokości 5 900 tysięcy złotych z powodu osiągnięcia porozumienia co do rozliczenia kwoty tych należności.
- Spisanie uprzednio aktywowanych kosztów związanych z długoterminowymi umowami doradztwa i prawami do pośrednictwa w sprzedaży usług hotelowych w kwocie 9 864 tysiące złotych.

**13.5 Przychody finansowe**

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek od innych jednostek		
- z tytułu udzielonych pożyczek od pozostałych jednostek	1 061	1 581
- lokaty bankowe	205	185
- należności	1	20
Zyski z tytułu różnic kursowych	282	141
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>1 549</b>	<b>1 927</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	1 549	1 927
- działalność zaniechaną	-	-

**13.6 Koszty finansowe**

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Koszty z tytułu odsetek od innych jednostek</b>		
- z tytułu kredytów	8 602	9 509
- z tytułu leasingu finansowego	195	258
- z tytułu pożyczek i obligacji	2 855	2 022
- pozostałe	422	417
<b>Razem koszty z tytułu odsetek</b>	<b>12 074</b>	<b>12 206</b>
<b>Pozostałe koszty finansowe</b>		
Utworzenie odpisu na należności odsetkowe	126	-
Strata z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych:		
- straty z aktualizacji wartości udziałów i akcji	534	-
- straty z aktualizacji wartości należności	1 051	-
Strata ze zbycia akcji, udziałów i innych papierów wartościowych	-	65
Pozostałe koszty finansowe	404	718
<i>w tym różnice kursowe</i>	-	593
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>14 189</b>	<b>12 989</b>
<b>Przypadające na:</b>		
- działalność kontynuowaną	14 189	12 989
- działalność zaniechaną	-	-

## 13.7 Podatek dochodowy

### 13.7.1 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>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Podatek dochodowy bieżący	3	449
Podatek dochodowy odroczony	(2 924)	2 392
<b>Razem</b>	<b>(2 921)</b>	<b>2 841</b>

### 13.7.2 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:

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(56 904)	17 464
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		-
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>(56 904)</b>	<b>17 464</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2011: 19%)	(10 812)	3 318
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 293	3 530
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(569)	(1 210)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	16 504	2 132
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 267	(8 700)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	8	(630)
Pozostałe	11	5
<b>Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego</b>	<b>(15 390)</b>	<b>12 591</b>
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	(2 924)	2 392
Efektywna stawka podatkowa	5%	14%

### 13.7.3 Odroczonego podatku 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>			
Rezerwy	99	1 583	1 682
Należności wątpliwe	69	266	335
Udziały i akcje	294	(284)	10
Inwestycje finansowe	-	262	262
Odsetki od pożyczek i obligacji	55	124	179
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Straty podatkowe	1 216	202	1 418
	1 733	2 153	3 886
<b>Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(12 953)	259	(12 694)
Leasing finansowy	(137)	(110)	(247)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(622)	622	-
	-	-	-
	(13 712)	771	(12 941)
<b>Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników</b>		<b>2 924</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	239	(140)	99
Należności wątpliwe	91	(22)	69
Udziały i akcje	294	-	294
Odsetki od pożyczek i obligacji	224	(169)	55
Straty podatkowe	150	1 066	1 216
Pozostałe	1	(1)	-
	999	734	1 733
<b>Różnice przejściowe dotyczące rezerwy z tytułu podatku odroczonego:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(9 261)	(3 692)	(12 953)
Leasing finansowy	(610)	473	(137)
Odsetki od pożyczek i obligacji	(715)	93	(622)
	(10 586)	(3 126)	(13 712)
<b>Zmiana podatku odroczonego w Rachunku Wyników</b>		<b>(2 392)</b>	

## **14. 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	(53 983)	14 623
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)	(0,37)	0,10

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

Skonsolidowany wynik finansowy nie podlega podziałowi.

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

## 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

<b>TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH</b>	<b>Grunty</b>	<b>Budynki</b>	<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>RAZEM</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>71 413</b>	<b>141 432</b>	<b>2 606</b>	<b>1 585</b>	<b>5 279</b>	<b>29 087</b>	<b>251 402</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	-	335	40	-	10	552	<b>937</b>
- zakup		335	40		10	552	<b>937</b>
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(486)</b>	<b>(19 522)</b>	<b>(31)</b>	<b>(186)</b>	<b>(59)</b>	<b>(1 342)</b>	<b>(21 626)</b>
- sprzedaż			(11)	(186)	(25)	-	<b>(222)</b>
- likwidacja			(20)		(34)	(1)	<b>(55)</b>
- przeniesienie na środki trwałe w budowie						(1 341)	<b>(1 341)</b>
- przeniesienie do inwestycji w nieruchomości							-
- inne (wyłączenie z konsolidacji spółki w likwidacji)	(486)	(19 522)					<b>(20 008)</b>
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>70 927</b>	<b>122 245</b>	<b>2 615</b>	<b>1 399</b>	<b>5 230</b>	<b>28 297</b>	<b>230 713</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(46)</b>	<b>(20 157)</b>	<b>(760)</b>	<b>(727)</b>	<b>(4 451)</b>	-	<b>(26 141)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(23)</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(199)</b>	<b>(107)</b>	<b>(189)</b>	-	<b>(1 948)</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	(23)	(3 742)	(211)	(277)	(213)		<b>(4 466)</b>
- sprzedaż środka trwałego			2	170	10		<b>182</b>
- likwidacja środka trwałego			10		14		<b>24</b>
- darowizna środka trwałego							-
- inne (wyłączenie z konsolidacji spółki w likwidacji)		2 312					<b>2 312</b>
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(69)</b>	<b>(21 587)</b>	<b>(959)</b>	<b>(834)</b>	<b>(4 640)</b>	-	<b>(28 089)</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>zwiększenie(z tytułu)</b>	-	-	-	-	-	<b>(10 565)</b>	<b>(10 565)</b>
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku						(10 565)	<b>(10 565)</b>
<b>zmniejszenie</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	<b>(10 565)</b>	<b>(10 565)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>71 367</b>	<b>121 275</b>	<b>1 846</b>	<b>858</b>	<b>828</b>	<b>29 087</b>	<b>225 261</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>70 858</b>	<b>100 658</b>	<b>1 656</b>	<b>565</b>	<b>590</b>	<b>17 732</b>	<b>192 059</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**  
Skonsolidowane 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:

<b>TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH</b>	<b>Grunty</b>	<b>Budynki</b>	<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>RAZEM</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>71 201</b>	<b>140 314</b>	<b>2 864</b>	<b>2 169</b>	<b>6 613</b>	<b>24 053</b>	<b>247 214</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>8 372</b>	<b>1 118</b>	<b>235</b>	<b>246</b>	<b>22</b>	<b>6 132</b>	<b>16 125</b>
- zakup	212	84	49	153	22	6 132	6 652
- przeniesienia wewnętrzne	8 160			93			8 253
- inne		1 034	186				1 220
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(8 160)</b>	<b>-</b>	<b>(493)</b>	<b>(830)</b>	<b>(1 356)</b>	<b>(1 098)</b>	<b>(11 937)</b>
- sprzedaż						(238)	(238)
- likwidacja				(737)			(737)
-przenieszenia wewnętrzne	(8 160)		(327)	(93)	(1 170)		(9 750)
-inne			(166)		(186)	(860)	(1 212)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>71 413</b>	<b>141 432</b>	<b>2 606</b>	<b>1 585</b>	<b>5 279</b>	<b>29 087</b>	<b>251 402</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>		<b>(14 896)</b>	<b>(883)</b>	<b>(801)</b>	<b>(5 351)</b>		<b>(21 931)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(46)</b>	<b>(5 261)</b>	<b>123</b>	<b>74</b>	<b>900</b>	<b>-</b>	<b>(4 210)</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	(46)	(5 466)	(308)	(581)	(49)		(6 450)
- sprzedaż środka trwałego				577			577
- przeniesienia wewnętrzne		205	310	78	949		1 542
- inne (zwiększenia)			121				121
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(46)</b>	<b>(20 157)</b>	<b>(760)</b>	<b>(727)</b>	<b>(4 451)</b>	<b>-</b>	<b>(26 141)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>71 201</b>	<b>125 418</b>	<b>1 981</b>	<b>1 368</b>	<b>1 262</b>	<b>24 053</b>	<b>225 283</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>71 367</b>	<b>121 275</b>	<b>1 846</b>	<b>858</b>	<b>828</b>	<b>29 087</b>	<b>225 261</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31 grudnia 2012 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 6 414 tysięcy złotych (31 grudnia 2011: 6 739 tysięcy złotych). Na aktywach użytkowanych na mocy umów leasingowych oraz umów dzierżawy z opcją zakupu został ustanowiony zastaw pod zabezpieczenie związanych z nimi zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

Grunty i budynki o wartości bilansowej 175 341 tysięcy złotych (31 grudnia 2011: 178 384 tysięcy złotych) objęte są hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy.

Grupa nie ma skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

Grupa nie posiada środków trwałych wykazywanych w ewidencji pozabilansowej.

Niektóre rzeczowe aktywa trwałe są zabezpieczeniem otrzymanych przez Grupę zobowiązań z tytułów, kredytów, pożyczek i obligacji. Szczegółowe dane zostały ujawnione w nocie 25.3

## 17. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	49 642	28 847
- inne zwiększenia (doszacowanie wartości)	-	20 795
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	49 642	49 642

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, nieruchomości inwestycyjne składają się z budynku przy ul. Wyczółki w Warszawie, który jest wynajmowany. Nieruchomość jest zabezpieczeniem Kredytu G opisanego w nocie 25.3.

Nieruchomość inwestycyjna posiadana przez Spółkę zależną Yona położona w Warszawie przy ul. Wyczółki 71 wyceniona została na 31 grudnia 2012 w wartości godziwej wg operatu rzeczoznawcy majątkowego w kwocie 49 642 tys. zł. Zdaniem Zarządu wycena jest aktualna na 31 grudnia 2012 roku i prawidłowo prezentuje wartość tej nieruchomości. Jednocześnie informujemy, że nieruchomość ta jest przedmiotem umowy najmu zawartej z Spółką Candela Sp. z o.o.. Umowa najmu zawiera opcję wykupu nieruchomości. Bieżąca wartość wykupu nieruchomości przez najemcę lub przez Pana Jacka Waksmundzkiego wynosi 32 500 tys. zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego ww. podmioty nie wyraziły zainteresowania zrealizowaniem opcji zakupu. Realizacja opcji zakupu obniży wartość nieruchomości, ponieważ nie stwierdzono przesłanek realizacji opcji zakupu Zarząd podjął decyzję o nie dokonywaniu odpisu aktualizującego wartość nieruchomości inwestycyjnej.



## **18. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE**

### **18.1 Wartości niematerialne i prawne**

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

	Wartość firmy- jednostki zależne	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>15 922</b>	<b>44 679</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>1 070</b>	<b>1 070</b>
- zakup		1 070	1 070
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>(50)</b>
- sprzedaż		(50)	(50)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>16 942</b>	<b>45 699</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>(3 028)</b>	<b>(3 028)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>(1 204)</b>	<b>(1 204)</b>
- amortyzacja (odpis roczny)		(1 204)	(1 204)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>(4 232)</b>	<b>(4 232)</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>zwiększenie(z tytułu)</b>		<b>(6 882)</b>	<b>(6 882)</b>
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku		(6 882)	(6 882)
<b>zmniejszenie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>(6 882)</b>	<b>(6 882)</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>12 894</b>	<b>41 651</b>
<b>k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>5 828</b>	<b>34 585</b>

Na inne wartości niematerialne i prawne składają się głównie nabyte koncesje, licencje i patenty.

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane 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:**

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>14 548</b>	<b>43 305</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>3 373</b>	<b>3 373</b>
- zakup		3 373	3 373
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>(1 999)</b>	<b>(1 999)</b>
- sprzedaż		(1 999)	(1 999)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>15 922</b>	<b>44 679</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>		<b>(1 108)</b>	<b>(1 108)</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0</b>	<b>(1 920)</b>	<b>(1 920)</b>
- amortyzacja (odpis roczny)		(2 118)	(2 118)
- sprzedaż		198	198
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>(3 028)</b>	<b>(3 028)</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>13 440</b>	<b>42 197</b>
<b>k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>28 757</b>	<b>12 894</b>	<b>41 651</b>

**18.2 Wartość firmy**

Wartość firmy powstała na nabyciu następujących jednostek zależnych:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Yona Sp. z o.o.	16 286	16 286
HKK Sp. z o.o.	10 652	10 652
DLKF Sp. z o.o.	1 002	1 002
National Trust S.A.	417	417
Masuria Hotel Sp. z o.o.	315	315
Andros Sp. z o.o.	74	74
EFH Hospitality Management Sp. z o.o.	7	7
Łeba Hotel Sp. z o.o.	4	4
<b>Razem</b>	<b>28 757</b>	<b>28 757</b>

Wartość firmy jest corocznie badana pod kątem utraty wartości, zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 12.9 niniejszego sprawozdania. W celu zbadania wartości firmy pod kątem utraty wartości w bieżącym okresie obrotowym Grupa dokonała przeglądu wartości ekonomicznej spółki, do której odnosi się wartość firmy, w kontekście bieżącej działalności oraz zaistniałych negatywnych warunków rynkowych. Wartość ekonomiczną określono w oparciu o wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Informacja na temat polityki rachunkowości stosowanej do przeprowadzania testów na utratę wartości niefinansowych aktywów trwałych znajduje się w nocie 12.9 niniejszego sprawozdania finansowego.

## **19. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE**

### **19.1 Saldo należności długoterminowych**

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
z tyt. dzierżawy nieruchomości w Konstancinie Jeziornej	11 036	11 036
Należności z tytułu zaliczki	-	7 400
pozostałe	200	200
<b>Należności długoterminowe netto</b>	<b>11 236</b>	<b>18 636</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
<b>Należności długoterminowe brutto</b>	<b>11 236</b>	<b>18 636</b>

Należności długoterminowe są denominowane w złotych Polskich i są należne od pozostałych jednostek z tytułów wymienionych powyżej.

### **19.2 Zmiana stanu należności długoterminowych**

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
Stan na początek okresu	18 636	18 435
Zmniejszenia- przeniesienie na aktywa krótkoterminowe	(1 500)	
Spisanie należności z tytułu zaliczek	(5 900)	
Zwiększenia z tytułu rat leasingowych		201
	<u>(7 400)</u>	<u>201</u>

### **19.3 Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych**

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 i 2011 roku nie występują odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych.

## **20. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udzielone pożyczki	-	21 416
Nakłady inwestycyjne w jednostkach zależnych	2 069	3 448
Pozostałe	16	8
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe netto</b>	<b>2 085</b>	<b>24 872</b>
Odpis aktualizujący wartość	1 379	-
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe brutto</b>	<b>3 464</b>	<b>24 872</b>

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe są denominowane w Polskich złotych i nie są obciążone. Mają charakter aktywów o nieograniczonej zbywalności- nie notowane na rynku regulowanym.

### **20.1 Zmiana stanu pozostałych długoterminowych aktywów finansowych**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Stan na początek okresu	24 872	2 342
Zwiększenia: Udzielone pożyczki	-	22 530
Zwiększenia: Inne	8	-
Zmniejszenia: rozliczenie pożyczki	(21 416)	-
	<u>(21 408)</u>	<u>22 530</u>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 464</b>	<b>24 872</b>

### **20.2 Odpis aktualizujący pozostałe długoterminowe aktywa finansowe**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Stan na początek okresu	-	-
zwiększenia	1 379	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 379</b>	<b>-</b>

## 21. POZOSTAŁE ROZLICZENIA DŁUGOTERMINOWE

	31.12.2012	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2011
(a) opłaty z tytułu licencji	962	-	(142)	1 104
(b) długoterminowa umowa doradztwa i prawa do pośrednictwa w sprzedaży usług hotelowych	9 119	-	(745)	9 864
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów brutto</b>	<b>10 081</b>	<b>-</b>	<b>(887)</b>	<b>10 968</b>
Odpis aktualizujący pozycję (b)	(9 119)	(9 119)	-	-
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów netto</b>	<b>962</b>			<b>10 968</b>

Pozostałe rozliczenia długoterminowe są denominowane w Polskich złotych i nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

## 22. ZAPASY

	31.12.2012	31.12.2011
Materiały	314	412
Towary	299	300
<b>Razem</b>	<b>613</b>	<b>712</b>

Zarówno w roku 2011 ani w roku 2012 Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących zapasy. Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

## 23. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>10 048</b>	<b>13 636</b>
należności z tytułu dostaw i usług	7 138	10 296
należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	730	2 753
Zaliczka na poczet zakupu udziałów	1 500	-
inne należności niefinansowe	680	587
<b>Należności brutto</b>	<b>10 048</b>	<b>13 636</b>
Odpis aktualizujący należności	(2 601)	(1 674)
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>7 447</b>	<b>11 962</b>

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

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

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

Zmiana stanu rezerwy na należności handlowe przedstawiała się następująco:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Stan na początek okresu	1 674	1 611
zwiększenia	927	63
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 601</b>	<b>1 674</b>

Wiekowanie należności podane jest w nocie 40.

**23.1 Pozostałe rozliczenia krótkookresowe**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
koszty ubezpieczeń	189	153
roczne opłaty z tytułu licencji	146	112
pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym	958	891
długoterminowa umowa doradztwa i prawa do pośrednictwa w sprzedaży usług hotelowych	744	744
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów brutto</b>	<b>1 293</b>	<b>1 156</b>
Odpis aktualizujący rozliczenia międzyokresowe	(744)	-
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów netto</b>	<b>549</b>	<b>1 156</b>

**23.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
środki w PLN	3 495	4 187
środki w EUR	7	-
środki w USD	1	-
<b>Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>3 503</b>	<b>4 187</b>

## 24. KAPITAŁ WŁASNY

### 24.1 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>

### 24.2 Struktura własności kapitału zakładowego

	Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	Ilość głosów	% posiadanych praw głosu
1.	Jacek Waksmundzki	Warszawa	23 100 000	15,76%	23 200 000	15,81%
2.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	Warszawa	20 361 659	13,89%	20 361 659	13,88%
3.	Inni akcjonariusze		103 138 341	70,35%	103 138 341	70,31%
	<b>Razem</b>		<b>146 600 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>146 700 000</b>	<b>100,00%</b>

### 24.3 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 nocie 38 niniejszego sprawozdania.

### 24.4 Nabycie akcji własnych

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

## 24.5 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	2 490	2 490
<b>Razem kapitał zapasowy</b>	<b>67 726</b>	<b>67 726</b>

## 24.6 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>

## 25. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zobowiązania długoterminowe denominowane są w Polskich złotych i w całości pochodzą od pozostałych jednostek składają się z:

	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	3 450	3 935
Kredyty bankowe	91 862	105 113
Obligacje długoterminowe	-	10 240
Inne (pracownicze)	7	7
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>95 319</b>	<b>119 295</b>

### 25.1 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych</b>		
W okresie 1 roku	304	325
W okresie od 1 do 5 lat	1 116	1 230
Powyżej 5 lat	3 121	3 673
<b>Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>4 541</b>	<b>5 228</b>
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	195	258
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>		
W okresie 1 roku	210	402
<b>Razem krótkoterminowe rozliczenia z tytułu leasingu</b>	<b>210</b>	<b>402</b>
W okresie od 1 do 5 lat	572	682
Powyżej 5 lat	2 878	3 253
<b>Razem długoterminowe rozliczenia z tytułu leasingu</b>	<b>3 450</b>	<b>3 935</b>
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 660</b>	<b>4 337</b>



## 25.2 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2012 roku zgodnie z opisem w następnej nocie:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	1 022	16 271	17 293
Kredyt B	-	-	-
Kredyt C	456	8 178	8 634
Kredyt D	450	11 775	12 225
Kredyt E	4 998	-	4 998
Kredyt F	1 920	30 559	32 479
Kredyt G	995	25 079	26 074
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>9 841</b>	<b>91 862</b>	<b>101 703</b>

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2011 roku zgodnie z opisem w następnej nocie:

	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Razem
Kredyt A	817	17 292	18 109
Kredyt B	978	12 964	13 942
Kredyt C	456	8 634	9 090
Kredyt D	400	12 225	12 625
Kredyt E	5 500	-	5 500
Kredyt F	1 530	32 478	34 008
Kredyt G	1 511	21 520	23 031
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>11 192</b>	<b>105 113</b>	<b>116 305</b>

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

## 25.3 Informacje dotyczące zaciągniętych kredytów i pożyczek

Poniżej informacje dotyczące zaciągniętych kredytów i pożyczek. Wszystkie kredyty i pożyczki były denominowane w Polskich złotych.

Podmiot finansujący / Dłużnik	Wielkość kredytu/ limitu	31.12.2012	31.12.2011	Warunki oprocentowania (stan na 31.12.2012)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. złotych				
KREDYT A) Bank Zachodni WBK S.A. / Europejski Fundusz Hipoteczny S.A.	20 350	17 293	18 109	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	<ul style="list-style-type: none"><li>- hipoteka kaucyjna do kwoty 47 mln zł na nieruchomościach Hotelu Król Kazimierz</li><li>- cesja praw z umów dot. Hotelu Król Kazimierz oraz gwarancji wystawionych na rzecz spółki</li><li>- cesja praw z umów ubezpieczenia zawartych przez Hotel</li><li>- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Hotelu</li><li>- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Hotelu</li><li>- zastaw na rachunkach bankowych Hotelu oraz pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi</li><li>- oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg art. 97 PB</li><li>- umowy wsparcia pomiędzy EFH, Hotelem i bankiem wraz z wekslem i deklaracją wekslową</li><li>- poręczenie przez Hotel wszystkich zobowiązań EFH wynikających z umowy kredytowej</li></ul>
KREDYT B)* BRE Bank Hipoteczny S.A. / HW-2 Sp. z o.o.	16 000	0	13 942	WIBOR 1M + marża	2021-10-28	<ul style="list-style-type: none"><li>- hipoteka kaucyjna do kwoty 32 mln zł</li><li>- zastaw rejestrowy na udziałach,</li><li>- 3 miesięczny depozyt,</li><li>- cesja praw z umów ubezpieczenia</li><li>- cesja wierzytelności z umowy leasingu,</li><li>- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,</li><li>- oświadczenie o poddaniu się egzekucji.</li></ul>
KREDYT C) Raiffeisen Bank Polska S. A. / Łeba Hotel Sp. z o.o.	17 500	8 634	9 090	WIBOR 1M + marża	2017-10-30	<ul style="list-style-type: none"><li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomości w Łebie do kwoty 30 mln zł</li><li>- hipoteki kaucyjne na nieruchomości w Tałtach należące do spółki Tałty S.A. do łącznej kwoty 6,5 mln zł</li><li>- cesja praw z umów ubezpieczenia budynku</li><li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki</li><li>- cesja wierzytelności z umów najmu budynku</li><li>- zastaw finansowy na rachunkach bankowych</li><li>- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz banku</li><li>- poręczenie cywilne udziałowca w wysokości 150% kwoty udzielonego kredytu</li><li>- podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych Hotelowi przez udziałowca</li><li>- pełnomocnictwo dla banku do regulowania zobowiązań z tytułu kredytu w ciężar rachunku bieżącego oraz utworzenie rezerwy obsługi zadłużenia</li></ul>

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

KREDYT D) PKO BP S.A. / Masuria Hotel Sp. z o.o.	13 500	12 225	12 625	Średni miesięczny WIBOR + marża	2032-11-01	- weksel in blanco poręczony przez EFH wraz z deklaracją wekslową - hipoteka zwykła w kwocie 11,5 mln zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 2,875 mln na nieruchomości we Worlinach - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku hotelu - zastaw rejestrowy na udziałach spółki Masuria Hotel.
KREDYT E) **Raiffeisen Bank Polska S. A. / Talty S.A.	7 000	4 998	5 500	WIBOR 3M + marży	2013-12-31	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków kredytobiorcy w Raiffeisen Bank Polska S.A. - hipoteka zwykła w wysokości 7 mln. na nieruchomości położonej w m. Talty będące własnością spółki Talty SA - zastaw rejestrowy na akcjach Kredytobiorcy ustanowiony na Europejski Fundusz Hipoteczny - depozyt środków pieniężnych w wysokości 500 tys.zł. zdeponowany na rachunku obsługi kredytu, przeznaczony do obsługi kosztów wynikających z obsługi kredytu - gwarancja korporacyjna spłaty kredytu udzielona przez Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. w terminem ważności nie krótszym niż 1 miesiąc od dnia ostatecznej spłaty
KREDYT F) Bank Zachodni WBK S.A. / Hotel Król Kazimierz Sp. z o.o.	38 222	32 479	34 008	WIBOR 1M + marża	2022-12-31	- hipoteka kaucyjna do kwoty 76,8 mln zł. - cesja praw z umów i gwarancji - cesja praw z umów ubezpieczenia, - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach, - zastaw finansowy na rachunkach bankowych - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie, - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - umowa wsparcia między spółką, EFH i bankiem wraz z wekslem deklaracją wekslową - umowa rezerwy obsługi zadłużenia.
KREDYT G)*** Alior Bank S.A. / Yona Sp. z o.o.	26 300	26 074	23 031	WIBOR 1M + marża	2027-09-30	- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków kredytobiorcy prowadzonych w Alior bank - hipoteka do wysokości 39 150 tys.zł. na przysługującym Yona Sp. z o.o. prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wyczółki 71 - przelew praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości na kwotę min. 30 000 tys.zł. - zastaw na udziałach Yona Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wiertniczej 107 - potwierdzona cesja należności z umowy najmu od Candela Sp. z o.o. - poręczenie cywilne Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. - zastaw rejestrowy na 20 065 000 sztukach akcji Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. zdeponowanych w DM IDM S.A.
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>138 872</b>	<b>101 703</b>	<b>116 305</b>			

\*W dniu 4 czerwca 2012 r. Zarząd spółki HW-2 Sp. z o.o. wypowiedział umowę kredytu nr 06/0115 z dnia 26 października 2006 r. Kredyt nie został spłacony. Spółka HW-2 została wyłączona z konsolidacji w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie Wydział V Gospodarczy z dnia 21 grudnia 2012 r. o ogłoszeniu upadłości HW-2 Sp. z o.o.

\*\*W dniu 7 stycznia 2013 roku Talty S.A. zawarła aneks nr 9 do umowy kredytowej nr CRD 26999/08 z dnia 5 marca 2008 r. w którym zmieniono harmonogram spłat kredytu, tj. ustalono że 500 tys.zł. zostanie spłacone do 28 czerwca 2013 roku, a termin ostatecznej spłaty pozostałej części kredytu ustalono na 31 grudnia 2013 r. Postanowienia aneksu weszły w życie 31 grudnia 2012 r.

\*\*\*W dniu 28 września 2012 r. Yona Sp. z o.o. zawarła aneks nr 1 do umowy kredytowej nr U0001022675470 z dnia 21 lipca 2010 r. zgodnie z którym podwyższono kwotę kredytu do 26 300 tys.zł. , tj. o 2 300 tys.zł. , wydłużono termin spłaty kredytu do 30 września 2027 roku.

## **26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe składają się z zobowiązań wobec pozostałych jednostek i są denominowane w Polskich złotych.

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek	2 692	1 631
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	669	488
zobowiązania budżetowe z tytułu podatków, ceł i innych świadczeń	4 697	4 183
inne zobowiązania finansowe wobec pozostałych jednostek	243	311
<b>Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 301</b>	<b>6 613</b>

---

## **27. INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne krótkoterminowe	1 241	606
Przychody przyszłych okresów	240	370
<b>Razem inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 481</b>	<b>976</b>

---

## 28. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe to obligacje wyemitowane przez Emitenta denominowane w Polskich złotych:

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>			

\* Notowane na rynku obligacji GPW Catalyst. W roku 2012 wypłacono obligatariuszom 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.

## **29. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH I GEOGRAFICZNYCH**

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

- nieruchomości hotelowe
- nieruchomości biurowe
- sektor projektowy/ inwestycyjny

Struktura organizacyjna Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A. posiada znamiona struktury holdingowej, powstałej w wyniku koncentracji kapitału i wyodrębnienia spółek celowych (SPV) realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne w celu dywersyfikacji ryzyka portfolio aktywów. Emitent występuje w roli spółki matki, która ma kontrolę nad spółkami córkami oraz pełni funkcję inwestora strategicznego. Centralizacja uprawnień dotyczących alokacji kapitału i zysku na poziomie Emitenta sprawuje faktyczną władzę nad SPV. Spółka dzieli obszar swojej działalności na następujące sektory:

**Tabela 1:** Sektory działalności Grupy Kapitałowej Europejskiego Funduszu Hipotecznego S.A.:

<b>GRUPA KAPITAŁOWA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU HIPOTECZNEGO S.A.</b>		
<b>SEKTOR HOTELOWY</b>	<b>SEKTOR KOMERCYJNY</b>	<b>SEKTOR INWESTYCYJNY</b>
Król Kazimierz	DLKF	Sheraton Mazury Lakes Resort
Masuria	YONA	Apartamenty Tałty
Łeba		Hotel Malbork
Willenium		Grunt w Piasecznie
		Centrum Promocji Kadr

**SEKTOR HOTELOWY:** W ramach sektora hotelowego, w strukturze Grupy 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 pełną obsługę gastronomiczną, pełną infrastrukturę konferencyjną, a także dostosowane do potrzeb wymagających klientów zaplecze SPA.

**SEKTOR KOMERCYJNY:** W ramach sektora komercyjnego, w strukturze Grupy 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 inwestycyjnego, w strukturze Grupy 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.

Całość przychodów EFH S.A. osiąga na rynku polskim. Zatem Spółka nie prowadzi sprawozdawczości w podziale na segmenty geograficzne, a jedynie na segmenty działalności. Struktura przychodów EFH S.A., z racji prowadzonej działalności, jest rozproszona na wielu odbiorców. Struktura dostawców także jest rozproszona na wiele podmiotów, z których żaden - tak jak w przypadku odbiorców - nie przekracza 10% przychodów ze sprzedaży Spółki.

Poniżej informacje finansowe dotyczące segmentów za lata 2012 i 2011 oraz na 31 grudnia 2012 i 2011 roku. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

Działalność, która nie mogła być przyporządkowana do któregośkolwiek z powyższych sektorów, w tym również koszty ogólnego zarządu i administracji zostały przedstawione jak pozostałe.

**GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny**  
Skonsolidowane 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	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	25 472	3 183	-	61	28 716	-	28 716
Sprzedaż między segmentami	5 139	-	281	5 681	11 101	(11 101)	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>30 611</b>	<b>3 183</b>	<b>281</b>	<b>5 742</b>	<b>39 817</b>	<b>(11 101)</b>	<b>28 716</b>
<b>Koszty</b>							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	(23 182)	(124)	(651)	(7 000)	(30 957)	-	(30 957)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(4 031)	(908)	(170)	(810)	(5 919)	5 919	-
<b>Koszty segmentu ogółem</b>	<b>(27 213)</b>	<b>(1 032)</b>	<b>(821)</b>	<b>(7 810)</b>	<b>(36 876)</b>	<b>5 919</b>	<b>(30 957)</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>3 398</b>	<b>2 151</b>	<b>(540)</b>	<b>(2 068)</b>	<b>2 941</b>	<b>(5 182)</b>	<b>(2 241)</b>
Koszty nieprzypisane	(453)	(19)	(38)	(1 038)	(1 548)	-	(1 548)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(20 947)	(2 408)	(6 964)	(11 418)	(41 737)	1 262	(40 475)
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>(18 002)</b>	<b>(276)</b>	<b>(7 542)</b>	<b>(14 524)</b>	<b>(40 344)</b>	<b>(3 920)</b>	<b>(44 264)</b>
Przychodu z tytułu odsetek	11	179	-	6 892	7 082	(5 815)	1 267
Koszty z tytułu odsetek	(8 725)	(4 199)	(798)	(4 167)	(17 889)	5 815	(12 074)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(1)	(83)	(2)	(19 291)	(19 377)	17 544	(1 833)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(26 717)	(4 379)	(8 342)	(31 090)	(70 528)	13 624	(56 904)
Podatek dochodowy	1 253	52	96	2 717	4 118	(1 197)	2 921
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(25 464)</b>	<b>(4 327)</b>	<b>(8 246)</b>	<b>(28 373)</b>	<b>(66 410)</b>	<b>12 427</b>	<b>(53 983)</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	110 647	78 119	87 595	276 012	552 373	(245 805)	306 568
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>110 647</b>	<b>78 119</b>	<b>87 595</b>	<b>276 012</b>	<b>552 373</b>	<b>(245 805)</b>	<b>306 568</b>
Zobowiązania segmentu	107 536	59 570	12 579	53 853	233 538	(77 224)	156 314
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	20 403	29 503	72 948	195 981	318 835	(168 581)	150 254
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>127 939</b>	<b>89 073</b>	<b>85 527</b>	<b>249 834</b>	<b>552 373</b>	<b>(245 805)</b>	<b>306 568</b>
<b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>							
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 083	-	-	383	4 466	-	4 466
Amortyzacja wartości niematerialnych	455	-	-	749	1 204	-	1 204



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

Okres zakończony 31.12.2011	segment hotelowy	segment komercyjny	segment projektowy	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	34 149	3 908	-	516	38 573	-	38 573
Sprzedaż między segmentami	3 483	-	-	3 569	7 052	(7 052)	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>37 632</b>	<b>3 908</b>		<b>4 085</b>	<b>45 625</b>	<b>(7 052)</b>	<b>38 573</b>
<b>Koszty</b>							
Koszt własny sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	(26 916)	(3 251)	(9)	(37)	(30 213)	-	(30 213)
Koszt własny sprzedaży między segmentami	(3 963)	(161)	(46)	(1 883)	(6 053)	6 053	-
<b>Koszty segmentu ogółem</b>	<b>(30 879)</b>	<b>(3 412)</b>	<b>(55)</b>	<b>(1 920)</b>	<b>(36 266)</b>	<b>6 053</b>	<b>(30 213)</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>6 753</b>	<b>496</b>	<b>(55)</b>	<b>2 165</b>	<b>9 359</b>	<b>(999)</b>	<b>8 360</b>
Koszty nieprzypisane	(318)	(58)	-	(497)	(873)	-	(873)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(148)	26 196	(9)	523	26 562	(5 523)	21 039
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>6 287</b>	<b>26 634</b>	<b>(64)</b>	<b>2 191</b>	<b>35 048</b>	<b>(6 522)</b>	<b>28 526</b>
Przychodu z tytułu odsetek	49	42	98	5 782	5 971	(4 185)	1 786
Koszty z tytułu odsetek	(10 087)	(3 809)	(398)	(2 097)	(16 391)	4 185	(12 206)
Pozostałe przychody/koszty finansowe netto	(11)	-	(39)	(592)	(642)	-	(642)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 762)	22 867	(403)	5 284	23 986	(6 522)	17 464
Podatek dochodowy	(113)	(4 668)	(164)	101	(4 844)	2 003	(2 841)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(3 875)</b>	<b>18 199</b>	<b>(567)</b>	<b>5 385</b>	<b>19 142</b>	<b>(4 519)</b>	<b>14 623</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	139 882	78 325	95 411	292 009	605 627	(213 831)	391 796
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>139 882</b>	<b>78 325</b>	<b>95 411</b>	<b>292 009</b>	<b>605 627</b>	<b>(213 831)</b>	<b>391 796</b>
Zobowiązania segmentu	123 363	56 158	10 784	24 365	214 670	(49 385)	165 285
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-
Kapitały własne	34 628	33 120	81 179	242 030	390 957	(164 446)	226 511
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>157 991</b>	<b>89 278</b>	<b>91 963</b>	<b>266 395</b>	<b>605 627</b>	<b>(213 831)</b>	<b>391 796</b>
<b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>							
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 714	1	-	609	5 324	-	5 324
Amortyzacja wartości niematerialnych	198	1	-	927	1 126	-	1 126

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

Wszelkie zobowiązania warunkowe Grupy Kapitałowej są związane z korzystaniem z finansowania zewnętrznego (kredyty i obligacje) i zostały opisane w notce 25.3 oraz 28 niniejszego sprawozdania 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 wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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 zakończzone 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 ciężących 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.

### **31. 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.

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

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

### **33. 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.

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

Spółki Grupy nie posiadają udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

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

Przeciętna liczba zatrudnionych w latach:

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	47	55
Pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	142	149
Uczniowie	18	26
Osoby wykonujące pracę nakładczą	0	11
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	9	10
<b>Razem</b>	<b>216</b>	<b>251</b>

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

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

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

### **37. NIEKONSOLIDOWANE SPÓŁKI**

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w oparciu o MSR 8 pkt 8, który zezwala na odstąpienie od zasad zawartych w MSSF w sytuacji, gdy skutek odstąpienia od ich zastosowania nie jest istotny, nie objęto konsolidacją jednostki zależnej o nazwie Hotel Król Kazimierz BIS Sp. z o.o. Suma bilansowa tej jednostki zależnej wynosiła 5 tys. zł.

### **38. 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;

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

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

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

Jednocześnie, NZW postanowiło, że:

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

W wyniku pokrycia tzw. niedoborów scaleniowych, o czym mowa powyżej, każdy z akcjonariuszy Spółki posiadających w tzw. dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda w liczbie od 1 (jeden) do 9 (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)

## GRUPA KAPITAŁOWA Europejski Fundusz Hipoteczny

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

4. ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do pokrycie 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 scalaniem 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 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.

## **39. 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:

<b>Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych</b>	<b>2012</b>	<b>2011*</b>
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, + przeglądy półroczne	201	129
b) inne usługi poświadczające,	43	63
c) usługi doradztwa podatkowego,	0	0
d) pozostałe usługi.	0	0
<b>Razem</b>	<b>244</b>	<b>192</b>

\* W 2011 roku usługi z tytułu badania sprawozdań finansowych oraz innych usług świadczyły następujące podmioty: BDO Sp. z o.o. na kwotę 106 tys. zł, Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. na kwotę 39 tys. zł, Quatro Sp. z o.o. na kwotę 45 tys. zł oraz Biuro Obrachunkowe Teresa Wylegała na kwotę 2 tys.

## 40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa 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 Spółki Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są również udzielone pożyczki.

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

- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności
- ryzyko stopy procentowej

### Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako niewywiązanie się wierzycieli ze swoich zobowiązań, co tym samym spowoduje poniesienie strat przez Grupę.

W przypadku pożyczek do spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring standingu finansowego i kontrolę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 20 769 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności oraz innych aktywów finansowych. W ocenie Zarządu Spółki Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

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

Rok zakończony 31.12.2012		Należności nieprzeterminowane, wymagalne do			
	Wartość nominalna należności	do 1 roku	1–2 lat	2-3 lat	
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	7 138	538	-	-	
Pozostałe należności finansowe	11 036		11 036		
		Należności przeterminowane, które nie utraciły wartości			
	<30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-360 dni	>360 dni
Struktura wiekowa należności finansowych					
Należności z tytuł dostaw i usług	602	76	60	542	5 320
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	

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	10 296	3 985	-	-	
Pozostałe należności finansowe	33 467	1 000	32 452		
		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	349	279	861	2 259	2 563
Pozostałe należności finansowe	-	15	-	-	



## 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 Grupa zawsze posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymaganych zobowiązań. Szczegóły dotyczące zarządzania ryzykiem płynności w 2012 i 2013 roku podane są w nocie 8 niniejszego sprawozdania.

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 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 691	1 866	714	6		105	-
Kredyty i pożyczki	101 703	-	361	736	1 783	6 961	91 862
Pozostałe zobowiązania finansowe	31 545	2 246	462	13 160	2 207	10 013	3 457
<b>Razem</b>	<b>135 939</b>	<b>4 112</b>	<b>1 537</b>	<b>13 902</b>	<b>3 990</b>	<b>16 974</b>	<b>95 319</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	4 939	5 005	5 088	11 551	65 279
Pozostałe zobowiązania finansowe	137	153	148	142	2 877
<b>Razem</b>	<b>5 076</b>	<b>5 158</b>	<b>5 236</b>	<b>11 693</b>	<b>68 156</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 91 do 180 dni	od 181 do 360 dni	powyżej 361 (patrz nota poniżej)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 631	632	999	-	-	-	
Kredyty i pożyczki	116 305	-	805	558	1 333	8 496	105 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 347	-	82	10 301	257	2 525	14 182
<b>Razem</b>	<b>145 283</b>	<b>632</b>	<b>1 886</b>	<b>10 859</b>	<b>1 590</b>	<b>11 021</b>	<b>119 295</b>

Zobowiązania wymagalne powyżej 361 dni	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	6 427	6 509	6 597	6 684	78 896	105 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	10 444	165	154	156	3 263	14 182
<b>Razem</b>	<b>16 871</b>	<b>6 674</b>	<b>6 751</b>	<b>6 840</b>	<b>82 159</b>	<b>119 295</b>

### **Ryzyko stopy procentowej**

Grupa 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 przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2012, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa 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).

	<b>Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe</b>	<b>Wpływ na wynik finansowy brutto</b>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012</b>	133 248 tys. zł	12 074 tys. zł
PLN	1%	1 332 tys. zł
PLN	(1)%	(1 332) tys. zł

### **Ryzyko walutowe**

Grupa 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.

## 41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Grupa 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 Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

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

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

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	133 248 tys. zł	143 652 tys. zł
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 301 tys. zł	6 613 tys. zł
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(3 503) tys. zł	(4 187) tys. zł
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>138 046 tys. zł</b>	<b>146 078 tys. zł</b>
Kapitał własny	150 254 tys. zł	226 512 tys. zł
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	-	-
<b>Kapitał razem</b>	<b>150 254 tys. zł</b>	<b>226 512 tys. zł</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>288 300 tys. zł</b>	<b>372 590 tys. zł</b>
Wskaźnik kapitału własnego	52,1%	60,8%
Wskaźnik kredyty	47,9%	39,2%

## 42. INSTRUMENTY FINANSOWE

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to należności handlowe i pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

### 42.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	<i>Kategoria</i>	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	<i>zgodnie z MSR 39</i>	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	2 075	24 869	2 075	24 869
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	10	3	10	3
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	1	15	1	15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	18 683	30 598	24 869	30 598
Krótkoterminowe papiery wartościowe	DDS	0	1 000	3	1 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	3 503	4 187	15	4 187
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	101 703	116 305	101 703	116 305
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	3 450	3 935	3 450	3 935
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	210	402	210	402
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	8 301	6 613	8 301	6 613
Obligacje	PZFwgZK	27 885	23 010	27 885	23 010

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

### 42.2 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