

**JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI
POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.**

Za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
	tys. PLN		tys. EUR	
Kapitał własny	7 196	10 441	1 735	2 554
Kapitał zakładowy	5 408	5 408	1304	1 323
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 608	33 259	6 657	8 135
Zobowiązania długoterminowe	321	4 650	77	1 137
Zobowiązania krótkoterminowe	25 563	25 756	6 164	6 300
Należności długoterminowe	306	1 148	74	281
Należności krótkoterminowe	2 054	3 896	495	953
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 091	20 098	4 844	4 916
Aktywa/Pasywa razem	34 804	43 700	8 392	10 689

Do przeliczenia danych Sprawozdania z sytuacji finansowej zastosowano kursy średnie NBP z ostatniego dnia roku tj. na dzień 31.12.2013 r.: 1 EUR= 4,1472 PLN,
na dzień 31.12.2012 r.: 1 EUR =4,0882 PLN,

Wybrane dane finansowe	okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	okres od 01.01.2012 do 31.12.2012
	tys. PLN		tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 160	9 060	988	2 171
Zysk (strata) ze sprzedaży	- 1 845	6 219	-438	1 490
Amortyzacja	17	31	4	7
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 688	-3 835	-638	-919
Przychody finansowe	934	380	222	91
Zysk (strata) brutto	-4 152	-7 736	-786	-1 854
Zysk (strata) netto	-3 245	-6 397	-771	-1 533
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 178	5 242	755	-1 256
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	49	1 572	12	377
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 3 483	-7 790	827	1 866
Przepływy pieniężne netto, razem	-256	-976	61	234
Liczba akcji (w szt.)	5 408 325	5 408 325	5 408 325	5 408 325
Zysk /Strata na jedną akcję	-0,60	-1,18	-0,14	-0,28

Do przeliczenia danych Sprawozdania z całkowitych dochodów zastosowano średnią z kursów średnich EUR NBP z ostatniego dnia każdego miesiąca tj. w roku 2013: 1 EUR=4,2110 PLN, w roku 2012: 1 EUR =4,1736 PLN.

Spis treści

1.	Informacje ogólne o Spółce	6
1.1.	Dane rejestrowe, przedmiot działalności, podmioty powiązane	6
1.2.	Czas trwania Spółki	8
1.3.	Dane osobowe składu Zarządu i Rady Nadzorczej	8
1.4.	Struktura akcjonariatu PFH SA	9
1.5.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	10
1.6.	Kontynuacja działalności	10
2.	Opis ważniejszych przyjętych zasad rachunkowości	11
2.1.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
2.2.	Oświadczenie o zgodności	12
2.3.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	12
2.4.	Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	12
2.5.	Nowe standardy rachunkowości i interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowe (KIMSF)	12
2.6.	Wartości niematerialne	14
2.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	14
2.8.	Środki trwałe w budowie	15
2.9.	Inwestycje długoterminowe	15
2.10.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	15
2.11.	Aktywa finansowe	15
2.11.1.	Klasyfikacja Instrumentów finansowych	15
2.12.	Trwała utrata wartości aktywów finansowych	16
2.13.	Umowy leasingu i dzierżawy	16
2.14.	Zapasy	16
2.15.	Należności	17
2.16.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17
2.17.	Transakcje w walucie obcej	17
2.18.	Kapitał podstawowy	17
2.19.	Rezerwy	18
2.20.	Zobowiązania finansowe z tytułu nabycia wierzytelności	18
2.21.	Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	18
2.22.	Koszty finansowania zewnętrznego	18
2.23.	Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy	19
2.24.	Uzyskanie przychodów z wierzytelności	19
2.25.	Przychody z tytułu prowizji do umów pożyczek	19

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku (dane w tys. zł).

2.26.	Sprzedaż towarów i produktów	19
2.27.	Koszt sprzedanych produktów i usług	20
2.28.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	20
2.29.	Przychody i koszty finansowe	20
2.30.	Zysk na akcje	20
2.31.	Działalność zaniechana	20
2.32.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunku	20
2.33.	Przychody i wynik przypadające na poszczególne segmenty działalności	21
2.34.	Polityka zarządzania ryzykiem i zabezpieczenie	21
2.35.	Porównywalność danych	22
3.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	23
4.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
5.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
6.	Sprawozdanie zmian w kapitale własnym	27
7.	Dodatkowe Informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	29
7.1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	29
7.2.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym	29
7.3.	Wartości niematerialne	29
7.3.1.	Zmiana stanu wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)	29
7.3.2.	Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31
7.4.	Rzeczowe aktywa trwałe	31
7.5.	Instrumenty finansowe	33
7.5.1.	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu	33
7.6.	Zapasy	37
7.7.	Inwestycje	37
7.8.	Należności	41
7.9.	Porównywalność danych	42
7.10.	Kapitały własne	42
7.11.	Kapitał zapasowy	42
7.12.	Pokrycie straty	43
7.13.	Rezerwy na zobowiązania	43
7.14.	Zobowiązania	43
7.15.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.	48
7.16.	Aktywa warunkowe	48

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku (dane w tys. zł).

7.17.	Pozycje pozabilansowe	49
7.18.	Przychody	50
7.19.	Segmenty operacyjne	50
7.20.	Pozostałe przychody operacyjne	50
7.21.	Pozostałe koszty operacyjne	50
7.22.	Przychody finansowe	51
7.23.	Koszty finansowe	51
7.24.	Podatek dochodowy	52
7.25.	Zysk (strata) przypadający na jedną akcje	54
7.26.	Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych	54
7.27.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe	55
7.28.	Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconym lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących	55
7.29.	Informacje o transakcjach z osobami wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących	56
7.30.	Zarządzanie kapitałem	56
7.31.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	56
7.32.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	56
7.33.	Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Spółki w prezentowanym okresie	58

1. Informacje ogólne o Spółce

1.1. Dane rejestrowe, przedmiot działalności, podmioty powiązane

Nazwa:	POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.
Adres:	50-073 Wrocław, ul. św. Antoniego 23
Regon:	390757301
NIP:	692-22-42-252
Nr KRS:	0000315998
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał akcyjny:	5.408.325,00 PLN

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Electus Hipoteczny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na podstawie przepisów Tytułu IV, Działu III, Rozdziałów 4 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.).

Postanowieniem Sądu Rejonowego we Wrocławiu IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21 października 2008 r. pod numerem KRS0000315998, zarejestrowana została spółka Electus Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie zmian Statutu Spółki zmieniono firmę Spółki z Electus Hipoteczny S.A. na Polski Fundusz Hipoteczny S.A. W dniu 20 grudnia 2010 r. Spółka otrzymała Postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia z dnia 13 grudnia 2010 r., o rejestracji zmiany firmy spółki z Electus Hipoteczny S.A na Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie ze Statutem jest:

Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z).

Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z).

Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z).

Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z).

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z).

Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).

Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z).

Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z).

Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 77.32.Z).

Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (PKD 77.33.Z).

Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 77.39.Z).

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Działalność Spółki skupia się na działalności finansowej w zakresie krótkoterminowych pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach, inwestycjach w wierzytelności zabezpieczone hipotecznie, w tym wobec podmiotów w upadłości.

Podmioty zależne, stowarzyszone i wspólnie kontrolowane.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. funkcjonował w ramach Grupy Kapitałowej Domu Maklerskiego IDM S.A. jako jednostka zależna.

Jednostką dominującą Grupy był Dom Maklerski IDM S.A., który sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień 31.12.2013 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. posiadał podmiot zależny: spółkę SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i w związku z tym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Siedziba SPV 1 Sp. z o.o. : Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 258 o wartości nominalnej 10 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 2.580 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 2.580 tys. zł.

Udział w kapitale i udział w Walnym Zgromadzeniu: 100%.

Podstawowa działalność wyżej wymienionej Spółki to realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Wyżej wymieniona Spółka założona została jako podmiot celowy w zakresie realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z nieruchomością, która została wniesiona do Spółki aportem.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 2 stycznia 2014 r. zmniejszył się procentowy udział Domu Maklerskiego IDM S.A. w kapitale zakładowym oraz na Walnym Zgromadzeniu spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. Przed zmniejszeniem udziału na rachunkach Domu Maklerskiego IDM S.A. znajdowało się 5.400.218 sztuk akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego, co stanowiło 99,85% w kapitale zakładowym i 5.400.218 (99,85%) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po sprzedaży akcji w dniu 2 stycznia 2014 r. Dom Maklerski IDM S.A. posiadał 563.507 sztuk akcji Spółki, co stanowiło 10,41% w kapitale zakładowym Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.. Z akcji tych przysługiwało 563.507 głosów, co stanowiło 10,41% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 7 stycznia 2014 r., Dom Maklerski IDM S.A. ponownie zmniejszył swój udział w kapitale zakładowym oraz na Walnym Zgromadzeniu spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. poniżej ustawowych progów. Według przekazanych informacji, na dzień 7 stycznia 2014 r. Dom Maklerski IDM S.A. posiadał 3.509 sztuk akcji Spółki, co stanowi 0,06% w kapitale zakładowym Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.. Z akcji tych przysługuje 3.509 (co stanowi 0,06%) głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

W dniu 14 lutego 2014 r. Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych nabył 5.396.712 akcji spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A.. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Sputnik 1 FIZ AN posiada 5.396.712 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 99,79% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 5.396.712 głosów, co stanowi 99,79% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Jednostki powiązane

Jednostkami powiązanymi z Polskim Funduszem Hipotecznym S.A. na 31 grudnia 2013 r. byli:

- członkowie kluczowego personelu kierowniczego Spółki, do których zalicza się członków zarządu, członków rady nadzorczej i prokurentów oraz bliscy członkowie rodzin tych osób,
- członkowie kluczowego personelu kierowniczego podmiotów zależnych Spółki, do których zalicza się członków zarządu, członków rady nadzorczej i prokurentów oraz bliscy członkowie rodzin tych osób,
- jednostka dominująca tj. Dom Maklerski IDM S.A.,
- jednostki bezpośrednio i pośrednio zależne od Domu Maklerskiego IDM S.A.,
- jednostki stowarzyszone Domu Maklerskiego IDM S.A. oraz jednostki stowarzyszone jednostek zależnych od Domu Maklerskiego IDM S.A.,
- jednostki kontrolowane lub współkontrolowane przez członków kluczowego personelu kierowniczego Spółki i bliskich członków rodzin tych osób lub jednostki dominujące,
- członkowie kluczowego personelu kierowniczego Domu Maklerskiego IDM S.A., do których zalicza się członków zarządu, członków rady nadzorczej i prokurentów oraz bliscy członkowie rodzin tych osób.

W myśl MSR 24 za jednostki powiązane Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. niekoniecznie uznaje się dwie jednostki tylko z racji tego, że posiadają wspólnego członka personelu kierowniczego lub z racji tego, że członek kluczowego personelu kierowniczego jednej jednostki ma znaczący wpływ na drugą jednostkę. W takich sytuacjach dokonuje się analizy innych czynników, które mogą świadczyć o istnieniu powiązań pomiędzy tymi jednostkami lub o ich braku.

Bliskimi członkami rodziny danej osoby są:

- dzieci i małżonkowie lub partnerzy życiowi tej osoby,
- dzieci małżonków lub partnerów życiowych tej osoby,
- osoby pozostające na utrzymaniu tej osoby, jej małżonka lub partnera życiowego, jeżeli istnieje przypuszczenie, że mogą one wywierać wpływ na tę osobę lub podlegać wpływowi tej osoby w swoich kontaktach z Polskim Funduszem Hipotecznym S.A.

W okresie, za który zostało sporządzone Sprawozdanie finansowe nie wystąpiło połączenie jednostki z innym podmiotem, jak również jednostka ta nie powstała z podziału innego podmiotu.

1.2. Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.3. Dane osobowe składu Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd na dzień 31 grudnia 2013 r.:

- Mirosław Magda – Prezes Zarządu
- Leszek Szwedo – Wiceprezes Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu w roku 2013:

Z dniem 28 lutego 2013 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Leszka Szwedo powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

Z dniem 31 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Adama Noconia, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

Z dniem 25 marca 2014 r. Mirosław Magda złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza odwołała członka Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Leszka Szwedo.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza powierzyła Adamowi Noconiowi pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Michała Lityńskiego, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu przedstawia się następująco:

- Adam Nocoń – Prezes Zarządu
- Michał Lityński – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2013 r.:

- Rafał Abratański – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Grzegorz Leszczyński – Członek Rady Nadzorczej
- Barbara Ludwikowska – Michniak - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Drogoń - Członek Rady Nadzorczej

- Rafał Semczyszyn - Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Rabenda - Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku 2013:

Z dniem 28 marca 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Robert Zguda.

Z dniem 31 sierpnia 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyła Wioleta Błochowiak

Z dniem 2 września 2013 r. do składu Rady Nadzorczej powołano Rafała Semczyszyna i Andrzeja Rabendę.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

Z dniem 12 marca 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyli:

- Rafał Abratański
- Grzegorz Leszczyński
- Barbara Ludwikowska-Michniak
- Maciej Drogoń
- Rafał Semczyszyn
- Andrzej Rabenda

Z dniem 12 marca 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Karola Kolouszek
- Wojciecha Łaciaka
- Rafała Wojciechowskiego
- Macieja Chmielewskiego
- Monikę Nowakowską

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Karol Kolouszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Łaciak - Członek Rady Nadzorczej
- Rafał Wojciechowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Chmielewski - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Nowakowska - Członek Rady Nadzorczej

Prokura:

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w Spółce nie było prokurentów.

Z dniem 11 maja 2013 r. Elżbieta Rumin złożyła rezygnację z pełnienia funkcji prokurenta.

1.4. Struktura akcjonariatu

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2013 r.

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Dom Maklerski IDM SA	5 396 712	99,78%	99,78%
Pozostali	11 613	0,22%	0,22%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia sprawozdania.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Sputnik 1 FIZ AN	5 396 712	99,78%	99,78%
Pozostali	11 613	0,22%	0,22%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

1.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone i podpisane przez Zarząd w dniu 07.04.2014 r.

1.6. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Do czynników mających wpływ na przyszłe wyniki i działalność Spółki należą:

- uzyskanie spłaty nabytych przez spółkę wierzytelności,
- uzyskanie spłaty udzielonych pożyczek,
- przychody finansowe uzyskiwane w ramach działalności pożyczkowej
- sprzedaż posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych,
- sprzedaż nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia nabytych przez Spółkę wierzytelności lub udzielonych przez Spółkę a niespłaconych pożyczek.
- restrukturyzacja zadłużenia Spółki w szczególności w zakresie terminów zapadalności poszczególnych serii obligacji
- zakończenie trwających postępowań sądowych
- restrukturyzacja kosztów działalności bieżącej

Spółka planuje zintensyfikowanie działań mających na celu uzyskanie spłaty części nabytych przez Spółkę wierzytelności oraz prowadzone są postępowania mające na celu zaspokojenie Spółki jako wierzyciela z nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia niespłaconych pożyczek. Z uwagi na sytuację na rynku nieruchomości, uzyskanie spłaty należności w ramach realizacji zabezpieczenia z nieruchomości wiąże się z ryzykiem przesunięcia transakcji sprzedaży w czasie lub koniecznością zaakceptowania ceny poniżej historycznie szacowanej wartości rynkowej. Biorąc pod uwagę powyższe, w uzasadnionych przypadkach Spółka odstąpiła od ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w wartości z operatów szacunkowych.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 14.000 tys. zł, których wykup przypadał na dzień 11 lutego 2013 r., obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r. oraz obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 2 grudnia 2013 r. Już po dniu bilansowym, 20 marca 2014 r. Spółka uzyskała zgody Obligatariuszy obligacji serii P i serii Y na prolongatę terminu ich wykupu do dnia 31 marca 2015 r. oraz uzgodniła wstępnie warunki prolongaty terminu wykupu obligacji serii U co najmniej do dnia 31 grudnia 2014r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wymagalna jest również pożyczka udzielona przez Electus SA. w kwocie 750 tys. zł. Spółka prowadzi rozmowy z Electus S.A. w celu renegotjacji warunków spłaty pożyczki. W dniu 31 marca 2014 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii AA w wysokości 1400 tys. zł, z której pozyskane środki mogą w części posłużyć do spłaty wymienionej pożyczki.

Istotne znaczenie dla działalności Spółki mogą mieć wyniki toczących się niżej wymienionych postępowań sądowych:

- 1) W lipcu 2011 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. złożył pozew przeciwko Meritum Bank ICB S.A. o zapłatę kwoty 3.988 tys. zł z tytułu wierzytelności nabytych uprzednio od Banku. PFH uzyskał wyrok zaoczny zasądający w całości kwotę roszczenia, na podstawie którego wyegzekwował od Banku należności w łącznej wysokości: 4.641 tys. zł. Wpływ środków w ramach egzekucji nie kończy postępowania, które trwa w związku ze złożonym przez Meritum Bank ICB S.A. sprzeciwem. W dniu 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał wyrok, w którym uchylił wcześniejszy wyrok zaoczny. Spółka złożyła apelację od wyroku, zarzucając mu liczne uchybienia i naruszenie przepisów prawa i wniosła o jego uchylenie. Jednocześnie z ostrożności procesowej Spółka złożyła wniosek o zawezwanie Banku do próby ugodowej, celem umożliwienia otwarcia równoległe drugiego postępowania wynikającego z roszczenia o nienależne Bankowi świadczenie z tytułu ceny zapłaconej przez PFH za przedmiotowe wierzytelności.
- 2) Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy trwa postępowanie w sprawie przeciwko Vectra S.A. w upadłości likwidacyjnej o zapłatę kar umownych z tytułu umów leasingu zawartych przez Spółkę z Vectra S.A. W listopadzie 2012 r. sąd wydał nieprawomocny nakaz zapłaty kwoty 3.027 tys. zł, do którego dłużnik złożył sprzeciw. W styczniu 2013 r. Sąd prowadzący postępowanie zawiesił postępowanie ze względu na upadłość likwidacyjną Vectra S.A. Wobec odmowy uznania wierzytelności przez Syndyka, w czerwcu 2013 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. wniósł do Sądu wniosek o odwieszenie postępowania. Postępowanie zostało odwieszona i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa. W sprawozdaniu finansowym wzmiankowana wierzytelność została objęta odpisem aktualizacyjnym do kwoty 0 zł.
- 3) W dniu 13 września 2013 r. Spółka otrzymała pozew w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości TMB S.A. Pozew dotyczy uznania za bezskuteczną względem masy upadłości czynności prawnej z dn. 22.11.2010 r. tj. umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu udzielonych przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. dla TMB S.A. pożyczek na kwotę 9.206 tys. zł. W ocenie Zarządu, powołane w pozwie okoliczności nie uwzględniają stanu faktycznego, zwłaszcza w zakresie określenia wartości przewłaszczonej nieruchomości. syndyk określił wartość nieruchomości na kwotę 14.460 tys. zł nie powołując na dowód żadnej wyceny. Spółka dysponuje operatem szacunkowym sporządzonym w okresie kiedy było dokonane przewłaszczenie na kwotę 9.500 tys. zł, odpowiadającą kwocie udzielonych pożyczek.

W ocenie Zarządu, Spółka zrealizuje zakładane cele i w związku z powyższym będzie kontynuowała działalność.

2. Opis ważniejszych przyjętych zasad rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. (rok obrotowy) zostało sporządzone zgodnie ze standardami opisanymi w pkt 2.2. – Oświadczenie o zgodności.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o koncepcję wartości godziwej za wyjątkiem:

- rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych wycenianych według cen nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych oraz ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości,
- środków pieniężnych wycenianych w wartości nominalnej,

- udzielonych pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości,
- kredytów bankowych, otrzymanych pożyczek i wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej,
- nabytych akcji własnych wycenianych według ceny nabycia.

Jednostka sporządza swoje sprawozdania finansowe, z wyjątkiem informacji o przepływach pieniężnych, zgodnie z zasadą memoriału. W związku z tym aktywa, zobowiązania, kapitał własny, przychody i koszty ujmowane są, jeśli spełnią kryteria zawarte w definicjach i warunki ujmowania wynikające z założeń koncepcyjnych.

Opisane zasady zostały zastosowane we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie zaznaczono inaczej.

2.2. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), interpretacjami do tych standardów wydanymi przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Przez zatwierdzenie przez Unię Europejską rozumie się ogłoszenie standardów lub interpretacji w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym ogólny termin MSSF używany jest zarówno w odniesieniu do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz interpretacji, o których mowa powyżej.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę proces adaptacji MSSF przez Unię Europejską, nie występują różnice w zakresie zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę zgodnie z MSSF, a MSSF, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w pkt 2 niniejszego sprawozdania finansowego.

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych latach.

2.3. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Walutą pomiaru i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania jest złoty polski.

Dane finansowe w sprawozdaniu finansowym wykazane zostały w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podane zostały z większą dokładnością.

2.4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zgodnie z Uchwałą numer 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 15.03.2012 r. zdecydowano o zastosowaniu od dnia 01.01.2012 roku do sporządzania sprawozdań finansowych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości finansowej oraz Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

2.5. Nowe standardy rachunkowości i interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF)

Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF.

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych, co w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2013 roku.

Następujące nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów obowiązują od 1 stycznia 2012 roku:

- MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),

Przyjęcie pozostałych standardów i interpretacji nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

Standardy i Interpretacje MSSF, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” - wersja z 2011 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - wersja z 2011 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 „Przepisy przejściowe” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 „Jednostki inwestycyjne” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSR 39 „Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń” wydane w dniu 27 czerwca 2013 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),

- Zmiany w MSR 36 „Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych” wydane 29 maja 2013 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później).

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”: Klasyfikacja i Wycena z późniejszymi zmianami (wejście w życie zostało odroczone przez Radę ds. MSSF bez wskazania planowanego terminu zatwierdzenia),
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” wydana w dniu 20 maja 2013 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2010 - 2012 wydane w dniu 12 grudnia 2013 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2011 - 2013 wydane w dniu 12 grudnia 2013 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później).

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego ze standardów, interpretacji lub zmian, które nie weszły dotychczas w życie. Zarząd Spółki jest w trakcie analizy i oceny.

Spółka obecnie analizuje konsekwencje oraz wpływ zastosowania powyższych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

2.6. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one uzyskanie korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialnych są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne umarza metodą liniową według stawek: nabyte oprogramowanie komputerowe: 30%

Do ustalenia okresu amortyzacji, przyjęto ekonomiczną użyteczność tych składników majątkowych.

Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych

Na dzień bilansowy, wartość bilansowa aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych.

2.7. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują środki trwałe i nakłady na środki trwałe w budowie, które jednostka zamierza wykorzystywać w swojej działalności oraz na potrzeby administracyjne w okresie dłuższym niż 1 rok, które w przyszłości spowodują wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki. Nakłady na środki trwałe obejmują poniesione nakłady inwestycyjne.

Wartość początkową środków trwałych ustala się według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości po aktualizacji wyceny i powiększa o koszty ich ulepszenia. W bilansie rzeczowy majątek trwały jest wykazywany w wartości netto, tj. pomniejszony o skumulowaną amortyzację z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzację środków trwałych, nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej pomniejszonej o wartość końcową, przez szacowane okresy ich użytkowania. Weryfikacji wartości końcowych i okresów użytkowania środków trwałych oraz stosownych korekt dokonuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

- Budynki i budowle: 2,5%
- Środki transportu: 20 - 30%
- Maszyny i urządzenia: 30%

Środki trwałe oraz środki trwałe w budowie poddawane są testowi na utratę wartości jeśli istnieją przesłanki wskazujące na występowanie utraty wartości, przy czym dla środków trwałych w budowie w okresie ich realizacji ewentualna utrata wartości określana jest na każdy dzień bilansowy. Skutki utraty wartości środków trwałych oraz środków trwałych w budowie odnoszone są w pozostałe koszty operacyjne.

Na dzień bilansowy środki trwałe wyceniane są według kosztu pomniejszonego o dokonane odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2.8. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania ich do użytkowania.

2.9. Inwestycje długoterminowe

Do inwestycji długoterminowych zalicza się długoterminowe aktywa finansowe oraz nieruchomości inwestycyjne. Ujęcie nieruchomości inwestycyjnych na dzień zakupu następuje według cen nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

2.10. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości lub w wartości godziwej, w zależności, która z nich jest niższa. Spadek wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów. Składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostaje usunięty z bilansu w przypadku ich zbycia.

2.11. Aktywa finansowe

2.11.1. Klasyfikacja Instrumentów finansowych

Aktywa finansowe posiadane przez Spółkę dzielone są na następujące kategorie:

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu:

- Nabyte wierzytelności
- Udzielone pożyczki
- Nabyte akcje i obligacje

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

- Inne długoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z MSR 39 instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu są kwalifikowane, jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Nabyte wierzytelności kwalifikowane są do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i ujmowane są pierwotnie w ewidencji w wartości godziwej. Za wartość godziwą uznaje się wartość nominalną zobowiązania

związanego z ceną nabycia wierzytelności. Na dzień bilansowy Spółka wycenia te aktywa finansowe w cenie nabycia. Odpisy aktualizujące tworzy się w przypadku uprawdopodobnienia nieściągalności wierzytelności przejawiający się w spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) brak majątku dłużnika uniemożliwiający zaspokojenie wierzytelności,
- b) brak zabezpieczenia gwarantującego spłatę wierzytelności,
- c) brak możliwości sprzedaży wierzytelności powyżej ceny zakupu.

Należności z tytułu nabytych wierzytelności prezentowane są w bilansie w inwestycjach krótkoterminowych w pozycji wierzytelności windykacyjne.

Pożyczki to aktywa finansowe o ustalonych płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Spółka sklasyfikowała pożyczki także, jako kredyty i należności podlegające wycenie w wartości wymagającej zapłaty (o ile nie odbiega to znacząco od wyceny przy użyciu efektywnej stopy procentowej), która odpowiada wartości godziwej. Należności z tytułu udzielonych pożyczek prezentowane są w bilansie w inwestycjach krótkoterminowych w pozycji udzielone pożyczki.

Nabyte akcje i obligacje wyceniane są według wartości godziwej z zyskami lub stratami ujmowanymi w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty, niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone, jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do tej kategorii Spółka zalicza głównie instrumenty, które zamierza utrzymywać przez czas nieokreślony. Zyski lub straty wynikające ze składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, ujmuje się w innych całkowitych dochodach.

2.12. Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na trwałą utratę wartości składników bądź grup aktywów finansowych. Jeżeli przesłanki takie istnieją, Spółka ustala szacowana możliwość do odzyskania wartości składników aktywów dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową, czyli odpis dokonywany do ceny sprzedaży. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowania w rachunku zysków i strat za bieżący okres.

2.13. Umowy leasingu i dzierżawy

W przypadku umów leasingu lub dzierżawy, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu lub dzierżawy jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonych na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania.

Dzierżawa maszyn

Umowy dzierżawy zawarte przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. jako wydzierżawiającego ujmowane są w należnościach w wysokości ogółu rat ustalonych w umowie. Dyskonto pomiędzy wartością należności z tytułu umowy dzierżawy a zobowiązaniem leasingowym (jeżeli przedmiot umowy jest przez Spółkę leasingowany, a następnie oddany w dzierżawę innemu podmiotowi) rozliczane jest liniowo.

2.14. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości:

- Ceny nabycia
- Ceny sprzedaży netto

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy ceną sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Poszczególne grupy zapasów wyceniane są metodą FIFO w następujący sposób:

- Materiały według ceny nabycia.
- Produkty gotowe - w pozycji tej ujmowane są wybudowane przez Spółkę budynki wyceniane według kosztu wytworzenia.
- Towary, dotyczą przejętych za wierzytelności nieruchomości będących przedmiotem dalszej odsprzedaży, wycenianych według ceny nabycia.

Dla zapasów trudno zbywalnych jednostka tworzy odpisy aktualizujące. Podstawą dokonania odpisu jest wartość rynkowa składnika możliwa do osiągnięcia na rynku.

2.15. Należności

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

2.16. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej.

Pozycja ta obejmuje środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, środki pieniężne w drodze i inne środki pieniężne obejmujące ekwiwalenty środków pieniężnych płatne w okresie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia bilansowego.

Do tej grupy aktywów zalicza się też inne aktywa pieniężne (np. weksle i чеки obce płatne w terminie dłuższym niż 3 miesiące oraz należne dywidendy wynikające z decyzji organu spółki, w której jednostka ma udziały lub akcje).

2.17. Transakcje w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy pieniężne aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub kapitalizowane w wartości aktywów.

2.18. Kapitał podstawowy

Kapitały własne stanowią kapitały i fundusze tworzone zgodnie z określonymi przepisami prawa, tj. właściwymi ustawami i statutem Spółki.

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

Różnice między wartością godziwą otrzymanej zapłaty i wartością nominalną akcji ujmowane są w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest :

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ceną ich nabycia.

Kapitał zapasowy z odpisów z zysku (z podziału zysku) tworzony jest na podstawie uchwały WZA co najmniej w wysokości wynikającej z przepisów kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z tymi przepisami spółka akcyjna jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego spółki.

Kapitał zapasowy z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane tworzony jest zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych z nadwyżki osiągniętych przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostałych po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego w poszczególnych sytuacjach decyduje Walne Zgromadzenie, z następującym zastrzeżeniem:

- części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym,
- zmniejszenie kapitału zapasowego następuje automatycznie w momencie zbycia lub umorzenia akcji własnych w sytuacji powstania ujemnej różnicy pomiędzy ceną nabycia lub wartością nominalną akcji własnych a ceną ich nabycia.

Zysk/strata z lat ubiegłych i roku bieżącego obejmuje nie podzielone zyski i nie pokryte straty z lat ubiegłych Spółki oraz zysk/stratę wynikający ze sprawozdania z całkowitych dochodów za okres, za który sporządzone jest sprawozdanie. Zysk netto uwzględnia podatek dochodowy.

2.19. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

2.20. Zobowiązania finansowe z tytułu nabycia wierzytelności

Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, według metody uproszczonej. Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności windykacyjnych zaprezentowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej w pozycji zobowiązań krótkoterminowych w innych zobowiązaniach finansowych.

2.21. Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych

Kredyty bankowe oraz pożyczki wykazywane są w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Obligacje własne są ujmowane według zamortyzowanego kosztu oszacowanego z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej według metody uproszczonej.

2.22. Koszty finansowania zewnętrznego

Zobowiązania wycenia się w wartości wymagającej zapłaty o ile nie różnią się znacząco od wyceny sporządzonej w skorygowanej cenie nabycia.

Zobowiązania finansowe ujmuje się w księgach rachunkowych w momencie zawarcia umowy lub otrzymania środków pieniężnych (w zależności od warunków umowy) w wartości godziwej otrzymanej kwoty lub uzyskanych innych składników finansowych.

Skutki przeszacowania na dzień bilansowy zobowiązań finansowych wykazuje się jako przychody lub koszty z tytułu odsetek (kredyty i pożyczki) i przychody lub koszty z tytułu aktualizacji wartości inwestycji.

2.23. Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkiem dochodowym jest naliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi od dochodu osiągniętego za dany rok bezpośrednio w kapitale własnym lub w innych całkowitych dochodach jest ujmowany w kapitale własnym lub innych całkowitych dochodach.

Podatek odroczony jest ustalony przy użyciu metody bilansowej dla wszystkich istotnych różnic przejściowych (różnic pomiędzy wartością podatkową i księgową składników aktywów i pasywów) oraz straty podatkowej do rozliczenia. Różnice przejściowe powstają głównie z tytułu różnic czasowych w rozpoznaniu przychodów lub kosztów dla celów podatkowych i rachunkowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i 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), które na dzień bilansowy prawnie już obowiązywały lub proces legislacyjny ich zatwierdzenia był w zasadzie zakończony.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji niestanowiącej połączenia przedsiębiorstw i w chwili jej zawierania nie ma wpływu na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać różnice i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

2.24. Uzyskanie przychodów z wierzytelności

Spółka zastosowała metodę uproszczoną do rozliczania dyskonta, tzn. dyskonto jest rozliczane proporcjonalnie do spłaconej kwoty wierzytelności a momentem uznania przychodów z wierzytelności windykacyjnych jest wpłata przez dłużnika kwoty za wierzytelność lub sprzedaż wierzytelności.

2.25. Przychody z tytułu prowizji do umów pożyczek

Przychody z tytułu prowizji do umów pożyczek są rozpoznawalne w momencie podpisania umów z pożyczkobiorcą. W związku z powiązaniem prowizji z kosztem dotyczącym nabycia instrumentu finansowego, prowizja rozliczana jest jednorazowo w przychodach.

2.26. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

2.27. Koszt sprzedanych produktów i usług

Koszty te ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych usług wycenionych w koszcie wytworzenia.

Koszty prezentowane są, jako koszty działalności operacyjnej

2.28. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Obejmują przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki i obejmują głównie: wynik na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, dotacji, skutki aktualizacji wartości aktywów nie finansowych, utworzenie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartości należności.

2.29. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują głównie wyniki na sprzedaży papierów wartościowych, przypadające na dany okres odsetki, skutki wyceny zobowiązań finansowych, utworzenie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartości należności dotyczących działalności inwestycyjnej spółki. Odsetki od pożyczek rozpoznawane są w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

2.30. Zysk na akcje

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

Do wyliczenia rozwodnionej liczby akcji przyjmuje się maksymalną liczbę akcji, jakie w danym okresie mogły zostać wyemitowane.

2.31. Działalność zaniechana

W wyniku przeprowadzonej analizy Spółka nie zidentyfikowała działalności zaniechanej spełniającej kryteria MSSF 5. W konsekwencji wszystkie informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności kontynuowanej.

2.32. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunku

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Niepewność szacunku

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań.

Wycena rezerw

Wycena pozostałych rezerw tj. na koszty premii dla pracowników, koszty premii dla dostawców, koszty ochrony środowiska, koszty urlopów oraz pozostałe koszty opiera się na szacunkach Zarządu.

Składniki aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniach, że w przyszłości

zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych

Spółka na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny istnienia przesłanek utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży pożyczek i należności (w tym należności spornych). W razie zaistnienia okoliczności świadczących o utracie wartości Spółka szacuje wartość odzyskiwaną inwestycji i dokonuje utworzenia ewentualnych odpisów aktualizujących. W sytuacji ustania przesłanek wskazujących na utratę wartości aktywów finansowych uprzednio utworzony odpis aktualizujący podlega stosownemu rozwiązaniu. Oszacowanie wartości użytkowej wymaga od kierownictwa dokonania oszacowania prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych z aktywów oraz doboru właściwej stopy dyskontowej w celu obliczenia wartości bieżącej tych przepływów pieniężnych. Wartość utworzonych odpisów aktualizujących przedstawiona jest w notach objaśniających do poszczególnych pozycji sprawozdania.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych

Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. Testy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych są przeprowadzane wtedy, gdy istnieją przesłanki świadczące o tym, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania. Oszacowanie wartości użytkowej wymaga od kierownictwa dokonania oszacowania prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych z aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne oraz doboru właściwej stopy dyskontowej w celu obliczenia wartości bieżącej tych przepływów. W sytuacji ustania przesłanek wskazujących na utratę wartości aktywów niefinansowych uprzednio utworzony odpis aktualizujący, za wyjątkiem odpisu dotyczącego wartości firmy, podlega stosownemu rozwiązaniu. W bieżącym roku obrotowym Spółka na podstawie MSR 36.9 nie przeprowadziła testów na utratę wartości środków trwałych oraz wartości niematerialnych, gdyż nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, iż mogła wystąpić utrata wartości tych aktywów. Więcej informacji przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych pozycji sprawozdania.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

2.33. Przychody i wynik przypadające na poszczególne segmenty działalności

Spółka działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest udzielanie pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. Segment ten stanowi przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca. Jeden segment identyfikuje się w codziennej ewidencji i raportach wewnętrznych.

2.34. Polityka zarządzania ryzykiem i zabezpieczenie

Głównymi rodzajami ryzyka, które występują w działalności Spółki są:

- ryzyko rynkowe
- ryzyko płynności
- ryzyko wyceny przedmiotów zabezpieczeń pożyczek i wierzytelności
- ryzyko postępowań sądowych dotyczących zabezpieczeń wierzytelności
- ryzyko kredytowe

Ryzyko rynkowe

Całość osiąganych przez Spółkę przychodów związana jest z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski.

Sytuacja makroekonomiczna może wpływać m.in. na rynek nieruchomości a tym samym spadek wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia udzielanych pożyczek i nabywanych wierzytelności a także wpływać na wydłużenie sprzedaży nieruchomości. Powyższe czynniki mogą wpływać na sytuację finansową Spółki.

Ryzyko płynności

Ryzyka dotyczące płynności mogą wystąpić w przypadku zapadalności terminów spłat rat kredytów lub wykupu obligacji przy jednoczesnym braku możliwości spłaty zobowiązań ze względu na niemożność odzyskania zainwestowanych środków. Opóźnienia w procesie odzyskiwania zainwestowanych środków mogą pojawić się zarówno na etapie spłaty zobowiązań przez wierzycieli jak również na etapie zaspokajania ze sprzedaży nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczeń udzielonych przez Spółkę pożyczek lub nabytych wierzytelności. Nieruchomości należą do aktywów o ograniczonej płynności, dlatego zbycie nieruchomości po cenie równej jej wartości rynkowej jest procesem wymagającym odpowiedniego czasu. Brak płynności może spowodować, że jedna ze stron transakcji będzie zmuszona do zawarcia transakcji po niekorzystnej, odbiegającej od wartości rynkowych, cenie.

Ryzyko wyceny przedmiotów zabezpieczeń pożyczek i wierzytelności

W ramach działalności Spółki istnieje także ryzyko zmiany wycen nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia udzielonych przez Spółkę pożyczek lub posiadanych wierzytelności. Wewnętrzna procedura Spółki wymaga określenia wartości rynkowej nieruchomości przed udzieleniem pożyczki lub transakcją zakupu danej wierzytelności, a niejednokrotnie także w czasie trwania procesu związanego z dochodzeniem należności. Dodatkowo wycena jest często konieczna również przed transakcją sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (np. w postępowaniu egzekucyjnym czy upadłościowym). Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną udzielenia pożyczki lub zakupu wierzytelności, której wysokość nie będzie znajdowała pokrycia w rzeczywistej wartości przedmiotu zabezpieczenia. Istnieje również ryzyko błędnej wyceny w procesie egzekucji lub w trakcie upadłości. Może to oznaczać w przypadku zbyt niskiej wyceny niewystarczającą ilość środków na zaspokojenie całości wierzytelności lub w przypadku zbyt wysokiej wyceny – problemy ze zbyciem nieruchomości za ustaloną wartość. Inną przyczyną zmiany wyceny nieruchomości może być zmiana ogólnej tendencji panującej w danym okresie na rynku nieruchomości.

Ryzyko postępowań sądowych dotyczących zabezpieczeń wierzytelności

W związku z tym, iż w ramach działalności spółka wykorzystuje różne formy prawne w zakresie zabezpieczania wierzytelności może być narażona na ryzyko postępowań sądowych dotyczących prawnych aspektów tych zabezpieczeń.

Ryzyko kredytowe

Spółka nabywa wierzytelności i udziela pożyczek podmiotom charakteryzującym się zwiększonym ryzykiem kredytowym. Spółka zakłada w swojej działalności zwiększone prawdopodobieństwo konieczności egzekucji swoich wierzytelności z ustanowionych zabezpieczeń.

Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe związane z inwestycjami w wierzytelności i pożyczki zabezpieczone na nieruchomościach poprzez odpowiednie procedury określające jakość inwestycji. Inwestycje dotyczące udzielonych pożyczek muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenia pozwalające na obniżanie ryzyka związanego ze złą kondycją finansową dłużnika lub jego niewypłacalnością.

2.35. Porównywalność danych

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zawiera dane za rok 2013 oraz porównywalne dane finansowe za poszczególne okresy:

- dla sprawozdania z całkowitych dochodowych, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, sprawozdania z przepływów pieniężnych – na koniec poprzedniego roku obrotowego (31.12.2012 r.)
- dla sprawozdania z sytuacji finansowej – na koniec poprzedniego roku obrotowego (31.12.2012 r.)

3. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	AKTYWA	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
A	AKTYWA TRWAŁE		12 659	17 432
I.	Wartości niematerialne	7.4	0	0
1.	Inne wartości niematerialne			
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	17	83
III.	Należności długoterminowe		306	1 148
IV.	Inwestycje długoterminowe	7.8	9 178	12 821
1.	Nieruchomości		9 178	12 821
2.	Długoterminowe aktywa finansowe		0	0
a)	w jednostkach powiązanych			
b)	w pozostałych jednostkach			
V.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.23	3 158	3 380
B.	AKTYWA OBROTOWE		22 145	26 268
I.	Zapasy		0	2 274
II.	Należności krótkoterminowe	7.9	2 054	3 896
1.	Należności od jednostek powiązanych		0	21
a)	z tyt. dostaw i usług		0	21
b)	Inne		0	0
2.	Należności od pozostałych jednostek		2 054	3 875
a)	z tyt. dostaw i usług		515	2 768
b)	z tyt. podatków, dotacji cel ub. społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		5	25
c)	Inne		1 534	1 082
d)	dochodzone na drodze sądowej		0	0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7.6	20 091	20 098
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		20 091	20 098
a)	w jednostkach powiązanych		2 580	0
-	inne papiery wartościowe		2 580	
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach		17 484	19 815
-	inne papiery wartościowe		156	850
-	udzielone pożyczki		12 857	13 377
-	środki pieniężne i inne aktywa finansowe		4 471	5 588
c)	Inne aktywa pieniężne		27	283
IV.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży			
	Suma Aktywów		34 804	43 700

	PASYWA	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
A	Kapitały własne	7.11	7 196	10 441
I.	Kapitał zakładowy	7.11	5 408	5 408
II.	Kapitał zapasowy		11 316	11 316
III.	Pozostałe kapitały rezerwowe			
IV.	Zysk (strata) netto z lat poprzednich		- 6 283	114
V.	Zysk (strata) netto		-3 245	-6 397
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		27 608	33 259
I.	Rezerwy na zobowiązania	7.13	1 724	2 853
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		1 697	2 826
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0	0
3.	Pozostałe rezerwy		27	27
II.	Zobowiązania długoterminowe		321	4 650
1.	Wobec jednostek powiązanych			
2.	Wobec pozostałych jednostek		321	4 650
a)	kredyty i pożyczki		0	2 578
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe		321	2 072
d)	Inne			
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7.14	25 563	25 756
1.	Wobec jednostek powiązanych		910	4
a)	z tyt. dostaw i usług		59	4
b)	Inne		851	
2.	Wobec pozostałych jednostek		24 653	25 752
a)	kredyty i pożyczki		1 388	1 619
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych		20 688	19 301
c)	inne zobowiązania finansowe		1 390	2 719
d)	z tyt. dostaw i usług		176	78
e)	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		53	46
f)	z tyt. Wynagrodzeń		37	29
g)	Inne		921	1 960
	Suma Pasywów		34 804	43 700

4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

	NOTA	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	7.19	4 160	9 060
B.	Koszty działalności operacyjnej		6 005	2 841
B.I.	Amortyzacja		17	31
B.II.	Zużycie materiałów i energii		99	153
B.III.	Usługi obce		690	819
B.IV.	Podatki i opłaty		235	408
B.V.	Koszty świadczeń pracowniczych		765	833
B.VI.	Pozostałe koszty rodzajowe		117	74
B.VII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 082	523
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)		-1 845	6 219
D.	Pozostałe przychody operacyjne	7.21	385	53
E.	Pozostałe koszty operacyjne	7.22	1 228	10 107
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		-2 688	-3 835
G.	Przychody finansowe	7.23	934	380
H.	Koszty finansowe	7.24	2 398	4 281
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		-4 152	-7 736
K.	Podatek dochodowy	7.25	-907	-1 339
L.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0	0
M.	Zysk (strata) netto (I-K-L) w tym:		-3 245	-6 397
	Zysk netto na jedną akcję		-0,60	-1,18

Pozostałe całkowite dochody netto		0	0
Skutki przeszacowania aktywów dostępnych do sprzedaży			
Skutki przeszacowania aktywów trwałych			
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów			
Suma całkowitych dochodów		-3 245	-6 397

Wszystkie pozycje prezentowane w rachunku z całkowitych dochodów dotyczą działalności kontynuowanej. Spółka nie zidentyfikowała działalności zaniechanej spełniającej kryteria MSSF 5. Nie identyfikowano również aktywów przeznaczonych do zbycia w rozumieniu MSSF 5.

5. Rachunek przepływów pieniężnych Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

	Nota	za okres	za okres
		01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
A.	Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) brutto	-4 152	-7 736
II.	Korekty razem:	7 330	12 978
1.	Amortyzacja (+)	17	31
2.	Podatek zapłacony	0	-109
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)(+/-)	2 061	-298
4.	Zysk (strata)z działalności inwestycyjnej (+/-)		
5.	Zmiana stanu rezerwy (+/-)	-27	11
6.	Zmiana stanu zapasów (+/-)	2 274	1 054
7.	Zmiana stanu należności (+/-)	2 684	938
8.	Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów (+/-)	-3 073	6 273
9.	Zmiana stanu rozliczeń między okresowych (+/-)		
10.	Inne korekty (+/-)	7.25	3 394
III.	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	7.25	5 078
B.	Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy wartości niematerialnych	58	14 527
1.	Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	58	
2.	Zbycie inwestycji		
3.	Inne wpływy z aktywów finansowych	0	14 527
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	-9	-12 955
1.	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów Trwałych	-9	-4
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		
3.	Nabycie aktywów finansowych	0	-12 951
III.	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	7.25	1 572
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	941	10 402
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	941	10 402
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	- 4 424	-18 192

1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3.	Inne niż wydatki na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku			
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		-2 810	-1 971
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		-1 414	-10 549
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7.	Płatności z umów leasingu finansowego		0	-3 253
8.	Odsetki		-200	-2 419
9.	Inne wydatki finansowe			
III.	Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I+II)		- 3 483	-7 790
D.	Przepływy pieniężne netto razem (AIII+/-BIII+/-CIII)		-256	-976
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		-256	-976
F.	Środki pieniężne na początek okresu		283	1 259
G.	Środki pieniężne na koniec okresu		27	283
	w-tym o ograniczonej możliwości dysponowania			

6. Zestawienie zmian w kapitale własnym Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

	Nota	od 01.01.2013 do 31.12.2013	od 01.01.2012 do 31.12.2012
I Kapitał własny na początek okresu (BO)		10 441	16 838
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
b) korekty błędów podstawowych			
I a. Kapitał własny na początku okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych		10 441	16 838
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	7.11	5 408	5 408
1.1 Zmiany kapitału zakładowego		0	0
a) zwiększenia			
b) zmniejszenia			
1.2 Kapitał zakładowy na koniec okresu	7.11	5 408	5 408
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek Okresu			
a) zwiększenia			
b) zmniejszenia			
2.2 Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu			
3. Akcje własne na początek okresu			
a) zwiększenia			
b) zmniejszenia			
3.1. Akcje własne na koniec okresu			

4. Kapitał zapasowy na początek okresu	7.12	11 316	10 575
4.1 Zmiany kapitału zapasowego			741
a) zwiększenia			741
- emisji akcji			
- podział zysku			741
- zysk z lat poprzednich			
b) zmniejszenia			
- koszty emisji			
4.2 Kapitał zapasowy na koniec okresu	7.12	11 316	11 316
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu			
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny			
a) zwiększenia			
- aktualizacja wartości inwestycji			
b) zmniejszenia			
- aktualizacja wartości inwestycji			
5.2 Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu			
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych			
a) zwiększenia			
b) zmniejszenia			
6.2 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu			
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-6 283	855
a) zwiększenia		0	0
b) zmniejszenia			-741
- wypłata dywidendy			
- zwiększenie kapitału zapasowego			-741
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		-6 283	114
8. Wynik netto		-3 245	-6 397
a) zysk netto			
b) strata netto		-3 245	-6 397
c) odpisy z zysku netto			
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)		7 196	10 441
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		7 196	10 441

7. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

7.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Do dnia zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

7.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 14.000 tys. zł, których wykup przypadał na dzień 11 lutego 2013 r., obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r. oraz obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 2 grudnia 2013 r. Już po dniu bilansowym, 20 marca 2014 r. Spółka uzyskała zgody Obligatariuszy obligacji serii P i serii Y na prolongatę terminu ich wykupu do dnia 31 marca 2015 r. oraz uzgodniła wstępnie warunki prolongaty terminu wykupu obligacji serii U co najmniej do dnia 31 grudnia 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wymagalna jest również pożyczka udzielona przez Electus SA. w kwocie 750 tys. zł. Spółka prowadzi rozmowy z Electus S.A. w celu renegocjacji warunków spłaty pożyczki. W dniu 31 marca 2014 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii AA w wysokości 1400 tys. zł, z której pozyskane środki mogą w części posłużyć do spłaty wymienionej pożyczki.

7.3. Wartości niematerialne

7.3.1. Zmiana stanu wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

31.12.2013 r.

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	znak towarowy	Inne wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu				7				7
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycie								
- połączenie jednostek gospodarczych								
- inne								
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji								
- inne								
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	0	0	0	7	0	0	0	7
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu				7				7
f) zwiększenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortyzacja za okres								0
g) zmniejszenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0

- likwidacji								
- inne								
h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	0	0	7	0	0	0	7
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu								
j) zwiększenia odpisów z tytułu utraty wartości								
k) zmniejszenia odpisów z tytułu utraty wartości								
l) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
m) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0

31.12.2012 r.

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	znak towarowy	Inne wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu				7				7
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycie								
- połączenie jednostek gospodarczych								
- inne								
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji								
- inne								
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	0	0	0	7	0	0	0	7
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu				7				7
f) zwiększenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortyzacja za okres								0
g) zmniejszenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji								
- inne								
h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	0	0	7	0	0	0	7
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu								
j) zwiększenia odpisów z tytułu utraty wartości								
k) zmniejszenia odpisów z tytułu utraty wartości								
l) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
m) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0

7.3.2. Wartości niematerialne (struktura własnościowa)

	31.12.2013	31.12.2012
WARTOŚCI NIEMATERIALNE (STRUKTURA WŁASNOŚCI)		
a) własne	7	7
b) używane na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innej umowy leasingu	0	0
Wartości niematerialne, razem	7	7

Wartości niematerialne są wolne od obciążeń.

7.4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2013	31.12.2012
1.środki trwałe, w tym:	17	83
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)		
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
urządzenia techniczne i maszyny	4	8
środki transportu	9	70
inne środki trwałe	4	5
2.środki trwałe w budowie		
3.zaliczki na środki trwałe w budowie		
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	17	83

	31.12.2013	31.12.2012
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (STRUKTURA WŁASNOŚCI)		
a) własne	17	13
b) majątek używany na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, amortyzowany	0	0
c) wartość nie zamortyzowanych lub nie umarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych o podobnym charakterze	0	70
Rzeczowe aktywa trwałe razem	17	83

Rzeczowe aktywa trwałe wolne są od zabezpieczeń.

31.12.2013 r.

ZMIANA STANU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty, w tym:	prawo użytkowania wieczystego gruntu	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
a) wartość brutto na początek okresu				26	285	11			322
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0	9	0	0	0	9
-nabycia				0	9				9

- połączenia jednostek gospodarczych									0
- inne									0
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	125	0	0	0	125
- sprzedaż					125				125
- likwidacja									0
- inne									0
d) wartość brutto na koniec okresu	0	0	0	26	169	11	0	0	206
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu				18	215	6			239
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0		0	4	12	1	0	0	17
- amortyzacja bieżąca				4	12	1			17
- inne									0
g) zmniejszenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	67	0	0	0	67
- sprzedaż					67				67
- likwidacja									0
- inne									0
h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	0	0	22	160	7	0	0	189
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu									0
j) zwiększenia									0
k) zmniejszenia									0
l) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
m) wartość netto na koniec okresu	0	0	0	4	9	4	0	0	17

31.12.2012 r.

ZMIANA STANU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	grunty, w tym:	prawo użytkowania wieczystego gruntu	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
a) wartość brutto na początek okresu				22	285	11			318
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	4	0	0	0	0	4
- nabycia				4	0				4
- połączenia jednostek gospodarczych									0
- inne									0
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaż									0
- likwidacja									0
- inne									0
d) wartość brutto na koniec okresu	0	0	0	26	285	11	0	0	322
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu				16	190	5			211
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0		0	2	25	1	0	0	28
- amortyzacja bieżąca				2	25	1			28

- inne									0
g) zmniejszenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaż									0
- likwidacja									0
- inne									0
h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	0	0	18	215	6	0	0	239
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu									0
j) zwiększenia									0
k) zmniejszenia									0
l) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
m) wartość netto na koniec okresu	0	0	0	8	70	5	0	0	83

7.5. Instrumenty finansowe

7.5.1 Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu

W strukturze bilansowej główną rolę odgrywają instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu, do których zalicza się wierzytelności, pożyczki i obligacje. Do pozostałych instrumentów zalicza się należności i zobowiązania z tytułu dostaw, kredyty bankowe, środki pieniężne. Spółka wykorzystuje instrumenty finansowe do prowadzenia bieżącej działalności oraz jej finansowania. Wg MSSF numer 7 Spółka klasyfikuje posiadane instrumenty finansowe wyceny według wartości godziwej.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Przeznaczone do obrotu	20 064	19 815
udzielone pożyczki	12 857	13 377
wierzytelności windykacyjne	4 471	5 588
obligacje	146	840
Udziały	2 590	10
Pozostałe	2 382	5 302
Należności	2 355	5 019
środki pieniężne	27	283
Razem aktywa finansowe	22 446	25 117

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe		
kredyty i pożyczki	2 163	4 197
zobowiązania z tytułu emisji obligacji	20 688	19 301
zobowiązania z tytułu dostaw	235	82
zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności	614	614
zobowiązania z tytułu leasingu	1 097	4 177
Zobowiązania z tytułu kaucji	921	1 539
Razem zobowiązania finansowe	25 718	29 910

Pożyczki

Pożyczki udzielone przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadają zabezpieczenia w formie przewłaszczenia nieruchomości lub hipotek ustanowionych w kwotach pokrywających w pełni wartość udzielonych pożyczek z uwzględnieniem odsetek i prowizji. Wartość nieruchomości, na których ustanowione są zabezpieczenia, posiadają wartość przewyższającą kwotę pożyczek.

Oprocentowanie udzielonych pożyczek wynosi od 14 -24%.

Udzielone pożyczki	31.12.2013	31.12.2012
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	13 377	13 522
Wartość początkowa brutto	10 873	12 425
Odsetki i prowizje	2 504	1 097
Odpisy aktualizujące		
Zwiększenia w tym:	880	11 354
Udzielenie	185	8 044
Inne		
Naliczenie odsetek i prowizji	695	3 310
Aktualizacja wartości		
Zmniejszenia w tym:	1 400	11 499
Spłata	885	8 683
Przejęcie zabezpieczenia wg. wartości zobowiązania	400	913
Odsetki i prowizje	115	1 903
Aktualizacja wartości		
Wartość końcowa z tego:	12 857	13 377
Wartość brutto	10 173	10 873
Odpisy aktualizujące	0	0
Odsetki i prowizje	2 684	2 504

Wierzytelności

	31.12.2013	31.12.2012
Wierzytelności	11 223	10 299
Odpis aktualizujący wierzytelności	-6 909	-6 434
Należności z tytułu sprzedaży wierzytelności	157	1 912
Odpis aktualizujący należności z tytułu sprzedaży wierzytelności	0	-189
Razem	4 471	5 588

Wierzytelności	31.12.2013	31.12.2012
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	5 588	11 580
Wartość początkowa brutto	12 211	12 037
Odpisy aktualizujące	-6 623	-457

Zwiększenia w tym:	475	5 817
Nabycie	950	12 373
Inne		
Transfery		
Odpisy aktualizujące	-475	-6 556
Zmniejszenia w tym:	1 592	11 809
Sprzedaż/Spłata	1 781	12 199
Inne		
Odpisy aktualizujące	-189	-390
Wartość końcowa z tego:	4 471	5 588
Wartość brutto	11 380	12 211
Odpisy aktualizujące	-6 909	-6 623

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości aktywów przeznaczonych do obrotu. W sytuacji, gdy zdaniem Spółki utrata wartości nastąpiła, dokonano stosownych odpisów aktualizujących. Ujęty na dzień 31.12.2013 roku odpis aktualizujący dotyczy głównie zakupionych obligacji w łącznej kwocie 432 tys. złotych oraz zakupionych wierzytelności w kwocie 475 tys. złotych

Obligacje

31.12.2013

Data objęcia	Łączna wartość objętych obligacji na dzień 31.12.2013	Odsetki na 31.12.2013	Aktualizacja wartości	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Data wykupu	Emitent	Zabezpieczenia
2011-04-19	108	11	119	0	11,76%	2013-04-19	Alterco SA	Zabezpieczenie na nieruchomości
2011-06-22	1 157	0*	1 011	146	10%	2012-06-18*	TMB S.A.	Zabezpieczenie na nieruchomości
Razem	1 265	11	1 130	146				

Obligacje TMB S.A. o wartości nominalnej 2 086 tys. zł zostały zakupione poniżej ich wartości nominalnej za cenę 1 157 tys. zł. Spółka zastosowała zasadę ostrożności wyceny i dokonała odpisu aktualizującego do wysokości 12,6 % wartości nabycia obligacji.

31.12.2012

Data objęcia	Łączna wartość objętych obligacji na dzień 31.12.2012	Odsetki na 31.12.2012	Aktualizacja wartości	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Data wykupu	Emitent	Zabezpieczenia
2011-04-19	169	12	119	62	11,76%	2013-04-19	Alterco SA	Zabezpieczenie na nieruchomości
2012-10-31	750	20	570	200	16,00%	2013-04-30	T.I. Epoka S.A.	Brak zabezpieczenia
2011-06-22	1 157	0*	579	578	10%	2012-06-18*	TMB S.A.	Zabezpieczenie na nieruchomości
Razem	2 076	32	1 268	840				

Nabyte obligacje	31.12.2013	31.12.2012
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	840	1 124
Wartość początkowa brutto	2 076	1 109
Odsetki i prowizje	32	15
Odpisy aktualizujące	-1 268	
Zwiększenia w tym:	-394	3 688
Nabycie	0	4 908
Odsetki	38	48
Transfery		
Aktualizacja wartości	-432	-1 268
Zmniejszenia w tym:	300	3 972
Sprzedaż/Spłata	811	3 941
Odsetki	59	31
Aktualizacja wartości	-570	
Wartość końcowa z tego:	146	840
Wartość brutto	1 265	2 076
Odsetki i prowizje	11	32
Odpisy aktualizujące	-1 130	-1 268

Udziały

Udziały	31.12.2013	31.12.2012
W jednostkach powiązanych	2 590	10
W pozostałych jednostkach		
Razem udziały i akcje	2 590	10

W pozycji udziały prezentowane są udziały w spółce PHUP Kupczak Products Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ilości 4922 udziałów o wartości nominalnej 2 461 tys. złotych. Udziały w bilansie Spółki prezentowane są w wartości godziwej, która równa jest wartości zakupu. W pozycji udziały prezentowane są również udziały w spółce SPV 1 Sp. z o.o.

7.6. Zapasy

Zapasy	31.12.2013	31.12.2012
Materiały	0	1
Produkty gotowe		
Towary	0	2 273
Zaliczki na dostawy	0	0
Razem	0	2 274

W pozycji towary prezentowane były w roku 2012 samochody i maszyna specjalistyczna, które Spółka pierwotnie wydierzała innemu podmiotowi. Z powodu rozwiązania umowy z dotychczasowym dzierżawcą, samochody te w roku 2013 zostały zbyte lub umowy rozwiązano na zasadzie porozumienia stron. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Spółka nie posiada zapasów.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Razem
Wartość sprzedanych w roku obrotowym zapasów w tym :	0	2 412	2 412
Zakup i sprzedaż samochodów będących przedmiotem umów najmu	0	1 895	1 895
Nieruchomość Warszawa	0	517	517
Wartość zużytych w rok obrotowym zapasów w tym;	16	25	41
Olej opałowy	16	25	41

W roku obrotowym jak i w latach poprzednich nie dokonywano odpisów z powodu utraty wartości zapasów.

7.7. Inwestycje

Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości zastosowano zasadę ostrożności, która przejawia się w następującym sposobie ujęcia nieruchomości:

- nieruchomości kupione i utrzymywane, jako nieruchomości inwestycyjne - w cenie nabycia, jednak nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę,
- nieruchomości przejęte w ramach przewłaszczenia na zabezpieczenie - w wartości należności, za które nieruchomość została przejęta, jednak nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę,
- nieruchomości, których sprzedaż już jest prowadzona (sprzedaż wydzielonych części nieruchomości) - w wartości uwzględniającej ceny zrealizowanych transakcji, nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę.

Na dzień 31.12.2013 r. w pozycji prezentowane są następujące nieruchomości inwestycyjne:

- Nieruchomość położona w Zgorzelcu woj. dolnośląskie przy ul. Orzeszkowej. W skład nieruchomości wchodzi 85 działek budowlanych plus działka stanowiąca udział w drodze o łącznej pow. 14,6177 ha. Nieruchomość wyceniana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na podstawie transakcji zrealizowanych przez Spółkę w zakresie danej nieruchomości.

- Nieruchomość położona w Ustroniu woj. śląskie, przy ul. 3 Maja, zabudowa budynkiem hotelowym, o pow. użytkowej 1010,6 m², pow. działki 1398 m². Nieruchomość wyceniona przez Rzeczoznawcę Majątkowego Grażynę Kołaczyk-Mężyk (uprawnienia nr 4727). Wycena z dnia 18 grudnia 2012 roku na kwotę 2.047 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Mysłowicach, woj. śląskie, przy ul. Dworcowej. Działka gruntu o pow. 7537 m² z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Nieruchomość wyceniona przez Rzeczoznawcę Majątkowego Zygmunta Mękarńskiego (uprawnienia nr 3710). Wycena z dnia 26 stycznia 2013 roku na kwotę 481 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Ozorowicach, gmina Wisznia Mała, woj. dolnośląskie. Działka grunt o pow. 3997 m² przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomość wyceniona przez Rzeczoznawcę Majątkowego Dorotę Robaczewską (uprawnienia nr 5292). Wycena z dnia 18 marca 2013 roku na kwotę 265 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Legnicy, woj. dolnośląskie, przy ul. Sudeckiej, w skład, której wchodzi 68 działek zabudowanych garażami o łącznej powierzchni 1 297 m², tworzących dwa zespoły budynków w zabudowie szeregowej. Nieruchomość wyceniana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na podstawie transakcji zrealizowanych przez Spółkę w zakresie danej nieruchomości.

Wpływ na wynik finansowy ujęcia nieruchomości inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela.

Nieruchomości inwestycyjne wg. stanu na dzień 31.12.2013 r.

Nieruchomość	Wartość w cenie zakupu	Wartość przejęcia (wg. wysokości niespłaconej należności)	Aktualizacja wartości na 31.12.2013	Razem
Nieruchomość Legnica	1 713		-420	1 293
Nieruchomość Ozorowice		100	0	100
Nieruchomość Mysłowice		428	0	428
Nieruchomość Ustroń	1 873		13	1 886
Nieruchomość Zgorzelec	194		5 277	5 471
Razem	3 780	528	4 870	9 178

Nieruchomości inwestycyjne wg. stanu na dzień 31.12.2012 r.

Nieruchomość	Wartość w cenie zakupu	Wartość przejęcia (wg. wysokości niespłaconej należności)	Aktualizacja wartości na 31.12.2012	Razem
Nieruchomość Lubin	2 878			2 878
Nieruchomość Legnica	1 713		-420	1 293
Nieruchomość Wrocław		385	0	385
Nieruchomość Ozorowice		100	0	100
Nieruchomość Mysłowice		428	0	428
Nieruchomość Ustroń	1 873		13	1 886
Nieruchomość Zgorzelec	202		5 339	5 541
Nieruchomość Karczowiska	310			310
Razem	6 976	913	4932	12 821

Tabela ruchu na nieruchomościach inwestycyjnych:

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2013	31.12.2012
	tys. zł	tys. zł
Wartość na początek okresu	12 821	10 008
Wartość początkowa	7 889	4 940
Aktualizacja wartości	4 932	5 068
Zwiększenia w tym:	0	3 116
Nabycie		
Reklasyfikacja/Przesunięcie	0	2 190
Przejęcie za dług	0	913
Aktualizacja wartości	0	13
Zmniejszenia w tym:	3 643	303
Sprzedaż	3 581	154
Przeniesienie		
Aktualizacja wartości	62	149
Wartość końcowa z tego:	9 178	12 821
Wartość brutto	4 308	7 889
Aktualizacja wartości	4 870	4 932

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	Przychody z tytułu wynajmu		Koszty utrzymania	
	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2012
Nieruchomość Lubin	160	304	76	114
Nieruchomość Legnica	44	40	34	38
Nieruchomość Ustroń	18	27	27	31
Razem	222	371	137	183

Z pozostałych nieruchomości inwestycyjnych nie osiągnięto przychodów ani nie poniesiono kosztów.

Szczegółowy wykaz nieruchomości inwestycyjnych wraz z obciążeniami na tych nieruchomościach na dzień 31.12.2013 r.

Nieruchomość	Opis nieruchomości	Wartość z operatu	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Data wyceny	Zabezpieczenia stan na 31.12.2013
Legnica ul. Sudecka LE1L/00058794/9 LE1L/00075455/6	68 działek o łącznej powierzchni 1297 m ² , zabudowanych garażami	1 667	1 293	Aktualna wartość została ustalona z uwzględnieniem sprzedaży garaży do dnia 31.12.2013 r.	Hipoteka umowna łączna 6 780 tys. zł Alior Bank S.A., kredyt obrotowy, aktualne

Zgorzelec ul. Orzeszkowej JG1Z/00035793/0 JG1Z/00049300/9	85 działek budowlanych plus jedna działka stanowiąca udział w drodze o łącznej powierzchni 14.6177ha;	7 531	5 471	Aktualna wartość została ustalona z uwzględnieniem sprzedaży działek w okresie do dnia 31.12.2013r.	zadłużenie 1 681 tys. zł, termin spłaty 31.05.2014
Ustroń ul. 3 maja 134 BB1C/58359/0	Nieruchomość położona w Ustroniu przy stacji wyciągu na Czantorię, stanowiąca działkę o pow. 1398m2, zabudowaną budynkiem hotelowym. Powierzchnia użytkowa budynku 1010,6 m2 .	2 047	1 886	18.12.2012 r.	Bez obciążeń
Mysłowice, ul. Dworcowa KA1L/00036834/9	Działka gruntowa niezabudowana o pow. 7537 m2. Dla nieruchomości wydano pozwolenie na budowę 3 czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych;	481	428	26.01.2013 r.	Bez obciążeń
Ozorowice, gmina Wisznia Mała, woj. dolnośląskie WR1W/00048465/5	Działka o pow. 3997 m2 położona w pobliżu Wrocławia, przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	265	100	18.03.2013 r.	Bez obciążeń
	RAZEM	11 991	9 178		

W związku z sytuacją na rynku nieruchomości zastosowano zasadę ostrożności, która przejawia się w następującym sposobie ujęcia nieruchomości:

- nieruchomości kupione i utrzymywane, jako nieruchomości inwestycyjne - w cenie nabycia, jednak nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę,
- nieruchomości przejęte w ramach przewłaszczenia na zabezpieczenie - w wartości należności, za które nieruchomość została przejęta, jednak nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę,
- nieruchomości, których sprzedaż już jest prowadzona (sprzedaż wydzielonych części nieruchomości) - w wartości uwzględniającej ceny zrealizowanych transakcji, nie więcej niż cena rynkowa określona przez biegłego rzeczoznawcę.

Spółka posiada wyceny nieruchomości inwestycyjnych (operaty szacunkowe), jednakże nie przyjęła wartości z tych wycen do ksiąg. Za wyjątkiem nieruchomości w Zgorzelcu i Legnicy ujętych w księgach w wartości godziwej odpowiadającej cenom transakcyjnym, dla pozostałych nieruchomości Spółka przyjęła za wartość godziwą cenę nabycia nieruchomości, ponieważ uznała, że na dzień bilansowy jest to wartość możliwa do uzyskania w przypadku sprzedaży tych nieruchomości. Ponadto, Spółka na dzień bilansowy nie była w stanie określić dokładnego momentu sprzedaży tych nieruchomości.

7.8. Należności

Należności krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
1. Z tytułu dostaw i usług	3 614	5 941
a) od jednostek powiązanych	3 027	3 048
b) od pozostałych jednostek	587	2 893
2. z tytułu podatków dotacji i ubezpieczeń społecznych	5	25
3. inne należności	1 534	1 082
Razem należności brutto	5 153	7 048
Odpis aktualizujący wartość należności	-3 099	-3 152
Razem należności netto	2 054	3 896

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości aktywów. W sytuacji gdy zdaniem Spółki utrata wartości nastąpiła, Spółka dokonała stosownych odpisów kierując się zasadą ostrożności.

Powyższa kwota odpisu aktualizującego należności dotyczy głównie należności od podmiotu w upadłości likwidacyjnej.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	3 152	10
Zwiększenia (z tytułu)	33	3 152
utworzenie odpisów aktualizujących	33	3 152
Zmniejszenia (z tytułu)	86	10
wykorzystania odpisów aktualizujących	86	10
rozwiązanie odpisów aktualizujących		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	3 099	3 152

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności długoterminowe		
Należności inne	306	1 148
Razem należności długoterminowe	306	1 148

31.12.2013 r.

Należności długoterminowe	1-3 lat	3-5 lat	Razem
Należności inne	306		306
Razem zobowiązania długoterminowe	306	0	306

31.12.2012 r.

Należności długoterminowe	1-3 lat	3-5 lat	Razem
Należności inne	1 148		1 148
Razem zobowiązania długoterminowe	1 148	0	1 148

7.9. Porównywalność danych

Dane sprawozdawcze za rok obrotowy są porównywalne z danymi za poprzedni rok obrotowy.

7.10. Kapitały

Kapitał zakładowy Spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 5 408 325 zł i dzieli się na 5 408 325 akcji zwykłych na okaziciela, w tym: 5 302 500 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł każda i 105 825 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 zł każda. Akcje serii A oraz akcje serii B nie są uprzywilejowane.

Dom Maklerski IDM S.A. posiada 5 396 712 akcji Spółki, co stanowi 99,78% udziału w kapitale zakładowym i 99,78% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Kapitał zakładowy	31.12.2013	31.12.2012
Wartość początkowa	5 408	5 408
Zwiększenia	0	0
Emisja akcji	0	0
Zmniejszenia	0	0
Wartość końcowa	5 408	5 408

Oznaczenie akcji	Wartość nominalna każdej akcji	Liczba akcji w sztukach	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Akcje na okaziciela serii A	1 zł	5 302 500	98,04%	98,04%
Akcje na okaziciela serii B	1 zł	105 825	1,96%	1,96%
	Razem	5 408 325	100%	100%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2013r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Dom Maklerski IDM SA	5 396 712	99,78%	99,78%
Pozostali	11 613	0,22%	0,22%
Razem	5 408 325	100%	100%

7.11. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy dotyczy zysku z lat ubiegłych oraz nadwyżka wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość początkowa	11 316	10 575
Zwiększenia	0	741
Z podziału zysku	0	741
Emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
Zmniejszenia	0	0
Pokrycie straty z lat ubiegłych		
Koszty emisji akcji		
Wartość końcowa	11 316	11 316

7.12. Pokrycie straty

Zarząd spółki PFH S.A. proponuje pokryć stratę za rok 2013 w wysokości 3 245 tys. zł z zysków lat przyszłych.

7.13. Rezerwy na zobowiązania

Grupa rezerw	31.12.2013	31.12.2012
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Stan na początek	2 826	1 578
Zwiększenia		1 248
Zmniejszenia	1 129	0
Stan na koniec	1 697	2 826
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Pozostałe rezerwy		
Stan na początek	27	16
Zwiększenia	27	27
Zmniejszenia	27	16
Stan na koniec	27	27
Razem	1 724	2 853

Rezerwy te stanowią ściśle oznaczone świadczenia przyjęte przez jednostkę, lecz jeszcze nie będące zobowiązaniem w szczególności koszty badania sprawozdania finansowego.

7.14. Zobowiązania

	31.12.2013	31.12.2012
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	776	2 105
Kredyty i pożyczki	2 163	1 619
Emisja obligacji	20 688	19 301
Zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności	614	614
Zobowiązania z tytułu podatków	53	46
Zobowiązania z tytułu kaucji i pozostałe	921	1 960
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	37	29
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	311	82
Razem krótkoterminowe	25 563	25 756

	31.12.2013	31.12.2012
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	321	2 072
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		2 578
Emisja obligacji		
Razem długoterminowe	321	4 650

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych

31.12.2013 r.

Zobowiązania długoterminowe	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
kredyty i pożyczki				0
emisja obligacji				0
zobowiązania z tytułu leasingu	321			321
Razem zobowiązania długoterminowe	321	0	0	321

31.12.2012 r.

Zobowiązania długoterminowe	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
kredyty i pożyczki	1 135	1 443		2 578
emisja obligacji				0
zobowiązania z tytułu leasingu	1 730	342		2 072
Razem zobowiązania długoterminowe	2 865	1 785	0	4 650

- 1) Zobowiązanie z tytułu kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności (umowa z dnia 29 czerwca 2011 r.) w wysokości 4.520 tys. zł. Spłata kredytu w sześciu równych półrocznych ratach kapitałowych płatnych począwszy od 30 listopada 2011 r. Zabezpieczeniem kredytu jest: hipoteka łączna do kwoty 6.780 tys. zł ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na: nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Sudeckiej, KW LE1L/00058794/9 oraz na udziale w części działki KW LE1L/00075455/6 oraz na prawie własności nieruchomości położonej w Zgorzelsku KW JG1Z/00035793/0 oraz na udziale wynoszącym 9642/10000 w prawie własności nieruchomości położonej w Zgorzelsku KW nr JG1Z/00049300/9. Wartość godziwa zabezpieczeń wynosi odpowiednio: 1 293 tys. zł i 5 471 tys. zł. Kwota zobowiązania z tytułu w/w kredytu na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 386 tys. zł

Dodatkowe zabezpieczenie w/w kredytu stanowi poręczenie według prawa cywilnego Domu Maklerskiego IDM S.A. oraz cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

- 2) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji imiennych serii P, 14000 sztuk obligacji o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda (na podstawie Uchwały Zarządu Polski Fundusz Hipoteczny S.A. z dnia 10 lutego 2012 r.). Obligacje objęte przez osoby prawne. Obligacje serii P wyemitowane zostały jako obligacje zabezpieczone cesją na wierzytelności zabezpieczonych na nieruchomościach. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii P na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi (wraz z odsetkami) 17 176 tys. zł
- 3) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji imiennych serii U – 3 350 sztuk o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda (na podstawie Uchwały Zarządu Polski Fundusz Hipoteczny S.A. z dnia 31 października 2012 r.). Obligacje objęte przez Dom Maklerski IDM S.A. Obligacje serii U wyemitowane zostały jako obligacje niezabezpieczone. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii U na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi (wraz z odsetkami) 2 960 tys. zł
- 4) Zobowiązania z tytułu karty kredytowej do rachunku. Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2013 r. wynosi 0 tys. zł (kwota w pełnych złotych 174,49 złotych).
- 5) Zobowiązania z tytułu karty Diners Club. Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2013 r. wynosi 1 tys. zł.

Emisja Obligacji

Emisja Obligacji w roku 2013

- 1) W dniu 12.02.2013 r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200.000 zł, oprocentowanych według stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08.08.2013 r. Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30.07.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.
- 2) W dniu 18.02.2013 r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W1 o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200.000 zł, oprocentowanych według stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08.08.2013 r. Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30.07.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.
- 3) W dniu 30.10.2013 r. Spółka wyemitowała 541 obligacji imiennych serii Y o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 541.000 zł oprocentowanych według stałej stopy 13% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 02.12.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na wadium w licytacji komorniczej nieruchomości

Emisja Obligacji w roku 2012 niespłacone na dzień bilansowy

- 1) W dniu 10.02.2012 r. Spółka wyemitowała 14 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii P o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 14.000.000 zł oprocentowanych według stałej stopy 12% w skali roku i z terminem wykupu w dniu 11.02.2013 r. Aktualnie Spółka uzgodniła z Obligatariuszem zmianę warunków zabezpieczenia i nowy termin wykupu obligacji na dzień 31.03.2015 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na wykup obligacji zwykłych na okaziciela serii G.
- 2) W dniu 31.10.2012 r. Spółka wyemitowała 3 350 obligacji imiennych serii U o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł, na łączną wartość 3 350 tys. zł oprocentowanych według stałej stopy 12,3% w skali roku i z terminem wykupu w dniu 30.04.2013 r. W dniu 26.04.2013 r. Spółka dokonała wcześniejszego częściowego wykupu obligacji na kwotę 762 tys. zł z odsetkami w wysokości 45 tys. zł. Termin wykupu pozostałych obligacji został prolongowany na dzień 29.11.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.

31.12.2013 r.

Data emisji	Seria	Łączna wartość nominalna	Odsetki	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Oprocentowanie	Data Wykupu	Obligatariusz
2012-02-10	P	14 000	3 175	17 175	12%	2013-02-11	Fundusz IDEA Premium SFIO w Warszawie
2012-10-31	U	2 588	372	2 960	12,3%	2013-04-30	Dom Maklerski IDM S.A. / inwestorzy indywidualni
2013-10-30	Y	541	12	553	12,%	2013-12-02	Dom Maklerski IDM S.A. / inwestorzy indywidualni
Razem		17 129	3 559	20 688			

31.12.2012 r.

Data emisji	Seria	Łączna wartość nominalna	Odsetki	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Oprocentowanie	Data Wykupu	Obligatariusz
2012-03-29	Q		129	129	Odsetki	2013-02-11	Electus S.A.
2012-05-16	S	252	4	256	12%	2013-05-16	Inwestorzy indywidualni
2012-02-10	P	14 000	1 496	15 496	12%	2013-02-11	Fundusz IDEA Premium SFIO w Warszawie
2012-10-31	U	3 350	70	3 420	12,3%	2013-04-30	Dom Maklerski IDM S.A. / inwestorzy indywidualni
Razem		17 602	1 699	19 301			

Zobowiązania z tytułu leasingu

31.12.2013 r.

Przedmiot leasingu	Leasingodawca	Umowa z dnia	Data spłaty	Zadłużenie na dzień 31.12.2013 z tytułu rat kapitałowych i odsetek w tys. PLN	Forma zabezpieczenia	Uwagi
Kombajn chodnikowy AM 50 Bumech Z1	Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2012-03-30	2015-04-20	1 097	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, cesja praw z umowy poddzierżawy pomiędzy spółka a Bumach S.A., umowa przystąpienia do długu zawarta pomiędzy firma leasingową i Bumach S.A.	
Razem				1 097		

Kombajn chodnikowy AM 50 Bumech Z1 jest przedmiotem dalszej dzierżawy na podstawie umowy z dnia 04.04.2012 r. zawartej pomiędzy PFH S.A. a Bumech S.A. z siedziba w Katowicach.

31.12.2012 r.

Przedmiot leasingu	Leasingodawca	Umowa z dnia	Data spłaty	Zadłużenie na dzień 31.12.2013 z tytułu rat kapitałowych i odsetek w tys. PLN	Forma zabezpieczenia	Uwagi
Samochód osobowy VW Passat	VB Leasing Polska S.A.	2010-09-30	2013-09-30	50	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	
Betonomieszarka Mercedes Benz 3241 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-01	2014-12-01	142	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-09
Samochód samowyładowczy Mercedes Benz 4144 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-01	2014-12-01	0	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2012-12-31
Samochód samowyładowczy Mercedes Benz 4144 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-01	2014-12-01	152	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-16
Samochód samowyładowczy Mercedes Benz 4144 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-01	2014-12-01	0	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2012-12-31
Betonomieszarka Mercedes Benz 3241 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-22	2014-12-22	144	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-09
Betonomieszarka Mercedes Benz 3236 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-22	2014-12-22	139	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-09
Pompa do betonu Mercedes Benz 3340 Actros	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-22	2014-12-22	325	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-09
Autobus Ford FT430	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-22	2014-12-22	37	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2013-01-08
Citroen Berlingo	VB Leasing Polska S.A.	2011-12-22	2014-12-22	0	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	Umowa rozwiązana na podstawie porozumienia w dniu 2012-12-31
Węzeł betoniarski Mobile Super Cobra M100-4/120 HR	Pekao Leasing Sp. z o.o.	2012-01-03	2017-04-03	1 308	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	W zawiązku z rozwiązaniem umowy dzierżawy pomiędzy PFH

						S.A. i wynajmującym na 31.12.2012 węzeł betoniarski powiększa zapasy w Spółce.
Kombajn chodnikowy AM 50 Bumech Z1	Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2012-03-30	2015-04-20	1 880	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, cesja praw z umowy poddzierżawy pomiędzy spółka a Bumach S.A., umowa przystąpienia do długu zawarta pomiędzy firma leasingową i Bumach S.A.	
Razem				4 177		

31.12.2013 r.

Zobowiązania z tytułu leasingu podział ze względu na okres spłat	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Razem zobowiązania długoterminowe	321	0	0	321

31.12.2012 r.

Zobowiązania z tytułu leasingu podział ze względu na okres spłat	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Razem zobowiązania długoterminowe	1 730	342	0	2 072

7.15. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych, Spółka nie udzielała żadnych poręczeń w tym wekslowych ani gwarancji.

7.16. Aktywa warunkowe

Rodzaj aktywa	Podstawa	Wartość w sprawozdaniu finansowym na 31.12.2013
Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości we Wrocławiu, o wartości rynkowej 8 500 tys. zł według wyceny niezależnego rzeczoznawcy z dnia 14.02.2012	Umowy pożyczki z dnia: 2010-05-12, 2010-07-05, 2010-09-09 i Umowa odnowienia zobowiązania z dnia 2010-05-14	10 330
Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości w Krotoszynie o wartości rynkowej 8 200 tys. zł,	Umowa pożyczki z dnia 2011-06-22	2 252
Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości w Skierniewicach o wartości rynkowej 245 tys. zł	Umowa pożyczki z dnia 2012-10-15	156

7.17. Pozycje pozabilansowe

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zabezpiecza swoje należności, głównie udzielone pożyczki. Najczęściej stosowanym sposobem zabezpieczenia należności jest przewłaszczenie nieruchomości.

Zabezpieczenie wierzytelności

Wierzytelności	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Wartość zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia
Wierzytelność wobec osoby fizycznej	3 039	5 408	Hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 5 380 tys. zł i hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 591 tys. zł
Wierzytelność wobec osoby prawnej	300	9 308	Hipoteka umowna w wysokości 4 500 tys. zł oraz hipoteka umowna do kwoty 500 tys.
Razem	3 339	14 716	

Zabezpieczenie obligacji

Obligacji	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Wartość zabezpieczenia
Obligacje osoby prawnej	146	146
Razem	146	146

Zabezpieczenie pożyczek

Lp.	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota udzielona	Zadłużenie 31-12-2013	Zabezpieczenia rzeczowe	Wartość zabezpieczenia (w tys.)
1	Osoba prawna (spółka prawa handlowego)	2010-05-12	1 000	1 239	hipoteki na nieruchomościach we Wrocławiu, o wartości 21 200 rynkowej 8.500tys. zł, przewłaszczenie nieruchomości we Wrocławiu, o wartości rynkowej 8 500 tys. zł	17 000
2		2010-05-14	778	768		
3		2010-07-05	1 500	1 811		
4		2010-09-09	3 000	3 718		
5		2010-12-29	1 000	71		
6		2011-02-01	1 000	967		
7		2011-03-10	2 000	1 241		
8		2011-04-21	23	199		
9		2012-02-24	177	313		
10	Osoba fizyczna	2011-06-22	2 004	2 252	przewłaszczenie nieruchomości w Krotoszynie o wartości rynkowej 8 200 tys. .zł, zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa, o wartości 2 600 tys. zł	10 800
11	Osoba fizyczna	2012-10-15	150	156	przewłaszczenie nieruchomości w Skierniewicach	245
			12 632	12 735		28 045

Zabezpieczenie zobowiązań przedstawiono w punkcie 7.8. oraz 7.14.

7.18. Przychody

Struktura przychodów w latach 2013 i 2012 przedstawia tabela

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	31.12.2013	31.12.2012
Przychody z dyskonta	-640	634
Przychody z prowizji	18	510
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	855	4 516
Przychody z pożyczek	704	2 535
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	3 097	739
Pozostałe przychody	126	126
Razem	4 160	9 060

Przychody zostały osiągnięte na terenie kraju.

7.19. Segmenty operacyjne

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki pozostaje działalność finansowa oparta głównie na udzielaniu pożyczek zabezpieczonych nieruchomościami oraz kupnie i restrukturyzacji wierzytelności. Spółka w swojej działalności wyodrębnia jeden segment operacyjny dotyczący pozostałej działalności finansowej. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym dotyczą więc tego segmentu. Spółka działa na terytorium całego kraju.

7.20. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2013	31.12.2012
a) zysk ze zbycia rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		0
b) dotacje	12	13
c) pozostałe	373	40
- usługi refakturowane		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych		
- rozwiązanie rezerw	276	
- pozostałe	97	40
Pozostałe przychody operacyjne, razem	385	53

7.21. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2013	31.12.2012
a) strata ze zbycia rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	0	28
b) odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		

c) pozostałe, w tym:		10 079
- darowizny i inne koszty		
- odpisy aktualizujące wartość należności i wierzytelności w tym:	909	9 708
<i>odpisy na wierzytelnościach</i>	907	6 556
<i>odpisy na należnościach</i>	2	3 152
- odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych		
- odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów		
- pozostałe koszty operacyjne	319	371
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 228	10 107

7.22. Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2013	31.12.2012
1. Odsetki od udzielonych pożyczek	0	0
a) od jednostek powiązanych	0	0
b) pozostałe		
2. Odsetki od lokat i depozytów	0	43
a) od jednostek powiązanych	0	0
b) pozostałe	0	43
3. Pozostałe odsetki	348	337
4. Dodatnie różnice kursowe	0	0
a) zrealizowane		
b) niezrealizowane		
5. Pozostałe	586	0
a) zysk ze zbycia inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		
c) rozwiązanie odpisów aktual. udz. w jedn. stowarz.		
b) rozwiązanie odpisów na należności	570	
d) pozostałe	16	
Przychody finansowe, razem	934	380

7.23. Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2013	31.12.2012
1. Odsetki od kredytów i pożyczek, w tym	200	434
a) dla jednostek powiązanych		0
b) pozostałe	200	434
2. Odsetki od wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	2 109	2 388
a) jednostki powiązane		575
b) pozostałe jednostki	2 109	1 813

3. Oprocentowane rachunki pieniężne Klientów		
4. Pozostałe odsetki	5	54
5. Ujemne różnice kursowe		0
a) zrealizowane		
b) niezrealizowane		
6. Odpisy aktualizujące wartość obligacji		1 269
7. Strata ze zbycia inwestycji		
8. Pozostałe	84	136
Koszty finansowe, razem	2 398	4 281

7.24. Podatek dochodowy

Lp.	Nazwa	Dane za rok obrotowy	Dane za rok ubiegły
1	Wynik finansowy (zysk strata) brutto	-4 152	-7 736
2	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto trwale nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)		
3	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-) w tym	1 145	5 006
3a	odsetki niezapłacone	180	1 593
3b	Kara umowa		3 027
3c	Rozliczenie opłaty wstępnej		165
3d	Pozostałe	965	221
4	Przychody podatkowe nieujęte w księgach lub ujęte w księgach, ale nie wpływające na wynik brutto (+)	940	2 961
5	Koszty wpływające na wynik brutto, nie stanowiące trwale kosztu uzyskania przychodu (+)	72	181
6	Koszty i straty wpływające na wynik brutto, nie stanowiące przejściowo kosztu uzyskania przychodu (+) w tym:	2 956	12 952
6a	odsetki niezapłacone	1 861	1 698
6b	odpis aktualizujący	909	10 978
6c	pozostałe	186	276
7	Koszty podatkowe stanowiące koszty uzyskania, nie wpływające na wynik brutto roku obrotowego (-)	1 109	3 635
7a	Zapłacone odsetki od obligacji i pożyczek	179	1 356
7b	Opłaty leasingowe	907	2 121
7c	Pozostałe	23	158
8	Inne		
9	Dochód podatkowy	-2 438	-283

10	Darowizny uznane podatkowo (-)		
11	Część straty podatkowej lata ubiegłych (-)		
12	Inne Korekty		
13	Podstawa opodatkowania	- 2 438	-283
14	Podatek dochodowy za rok obrotowy		0

31.12.2013

	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Aktywa
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	3 559	19%	676
2	Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	420	19%	80
3	Leasing	1 098	19%	209
4	Opłaty wstępne	61	19%	12
5	Dyskontowanie wierzytelności	6 909	19%	1 312
6	Rezerwa na bilans	27	19%	5
7	Odpis aktualizujący należności	3 097	19%	588
8	Odpis aktualizujący obligacje	1 130	19%	215
9	Przychody przyszłych okresów	313	19%	59
	Razem aktywa	16 614		3 158
	REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Rezerwa
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	2 506	19%	476
2	Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	5 277	19%	1 002
3	Leasing należności	1 148	19%	218
	Razem rezerwa	8 932		1 697

31.12.2012

	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Aktywa
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	1 699	19%	323
2	Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	420	19%	80
3	Leasing	4 177	19%	794
4	Opłaty wstępne	109	19%	21
5	Dyskontowanie wierzytelności	6 623	19%	1 258
6	Rezerwa na bilans	27	19%	5
7	Odpis aktualizujący należności	3 152	19%	599
8	Odpis aktualizujący obligacje	1 269	19%	241
9	Przychody przyszłych okresów	313	19%	59
	Razem aktywa	17 789		3 380
	REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Rezerwa
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	2 223	19%	422
2	Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	5 362	19%	1 019
3	Leasing należności	1 990	19%	378
4	Kara umowna	3 027	19%	575
5	Zapasy przejęte z leasingu	2 273	19%	432
	Razem rezerwa	14 875		2 826

Rezerwa i aktywa z tytułu podatku odroczonego są prezentowane rozłącznie dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

7.25. Zysk (strata) przypadający na jedną akcje

Zysk przypadający na jedną akcje	31.12.2013	31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji	5 408 325	5 408 325
Zysk netto	-3 245	-6 397
Zysk netto na jedną akcje	0	0

Zysk przypadający na jedną akcje obliczany jest poprzez podzielenie zysku za okres obrotowy przypadający na zwykłego akcjonariusza jednostki przez średnią ważoną liczbę dni wyemitowanych akcji występujących w ciągu roku okresu obrotowego. Akcje nie są uprzywilejowane co do głosu jak i dywidendy.

Nie ma elementów rozładniających zysk netto na akcje.

7.26. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w banku	25	279
- rachunki bieżące	25	279
- lokaty bankowe		
Środki pieniężne w kasie	2	4
Inne środki pieniężne		
Razem środki pieniężne	27	283

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Inne korekty	2013	2012
Zmiana stanu inwestycji w wierzytelności		5 992
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana stanu udzielonych pożyczek		
Sprzedaż udziałów SPV 1		
Przesunięcie zapasów do nieruchomości	3 642	-2 183
Odpis na obligacje	-248	1 269
Razem	3 394	5 078

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Wpływy	2013	2012
Zbycie środków trwałych	58	
Odsetki otrzymane		1 903
Spłaty pożyczek		8 683
Inne wpływy		3 941
Wydatki		
Zakup obligacji	-	- 4 907
Udzielenie pożyczek		- 8 044
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9	-4

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy	2013	2012
Wpływy netto z emisji akcji		
Kredyty i pożyczki otrzymane		
Emisja papierów dłużnych	941	10 402
Wydatki		
Spłata kredytów i pożyczek	-2 810	-1 971
Wykup papierów dłużnych	-1 414	-10 549
Płatność z tytułu leasingu		-3 253
Odsetki zapłacone	-200	-2 419
Wypłata dywidendy za rok 2011		

7.27. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w roku 2013 wyniosło 8 osób. W roku 2012 przeciętne zatrudnienie wynosiło 8 osób.

7.28. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconym lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Zarząd

31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2013 r., a nie wypłacone
Zarząd	259	0	0

31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2012 r., a nie wypłacone
Zarząd	184	0	0

Rada Nadzorcza

31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2013 r., a nie wypłacone
Rada Nadzorcza	0	0	0

31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2012 r., a nie wypłacone
Rada Nadzorcza	94	0	0

7.29. Informacje o transakcjach z osobami wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Nie wystąpiły transakcje Spółki z osobami wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

7.30. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki zwiększając ich wartość dla akcjonariuszy. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółka może wypłacać dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania długoterminowe (w tym kredyty i pożyczki)	321	4 650
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym kredyty i pożyczki)	25 563	25 756
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	283
Zobowiązania netto	25 857	30 123
Kapitał własny	7 196	10 441
Kapitał i zadłużenie netto	33 053	40 564
Wskaźnik dźwigni	78,23%	74,26%

7.31. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012
Obligatoryjne badanie i przegląd sprawozdań finansowych – jednostkowe	12,5	27
Obligatoryjne badanie i przegląd sprawozdań finansowych - skonsolidowane	6	27
Usługi doradztwa podatkowego		
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	18,5	27

Przedstawione wynagrodzenie obejmuje kwoty należne za rok 2013 ujęte w sprawozdaniu finansowym na podstawie otrzymanych faktur i oszacowanych rezerw.

7.32. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi realizowane były na zasadach rynkowych.

SPV 1 Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup	3	
Sprzedaż	1	
Odsetki - koszty finansowe		
Odsetki - przychody finansowe	9	
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Pożyczki udzielone	120	
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania		

Dom Maklerski IDM S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup	55	309
Sprzedaż		
Odsetki - koszty finansowe	57	185
Odsetki - przychody finansowe		
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59	
Pożyczki udzielone		
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania	552*	2 272

*Obligacje wyemitowane przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł wraz z odsetkami

eFund Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup		
Sprzedaż	1	2
Odsetki - koszty finansowe		
Odsetki - przychody finansowe		
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Pożyczki udzielone		
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania		

Electus S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup		
Sprzedaż	162	299
Odsetki - koszty finansowe	46	390
Odsetki - przychody finansowe		
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		21
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2	
Pożyczki udzielone		
Pożyczki otrzymane	775	
Inne należności		
Inne zobowiązania	74**	129*

* Odsetki od obligacji serii Q wyemitowane przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. i objęte przez Electus S.A. dnia 10 kwietnia 2012 r. w wartości rynkowej, oprocentowanie 16% w skali roku, termin wykupu obligacji wraz z odsetkami 5 października 2012 r.

** Niezwrócona zaliczka na zakup nieruchomości.

IDM.PL Doradztwo Finansowe Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup	0	12
Sprzedaż		
Odsetki - koszty finansowe		
Odsetki - przychody finansowe		
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	4
Pożyczki udzielone		
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania		

Vectra S.A. w upadłości likwidacyjnej


Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zakup		
Sprzedaż		1620
Odsetki - koszty finansowe		
Odsetki - przychody finansowe		
Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług	3027	3027
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Pożyczki udzielone		
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania		

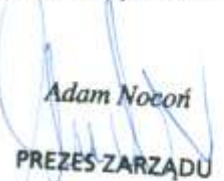
Należność w kwocie 3027 objęta jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odpisem aktualizującym wartość należności do wysokości 0 złotych.


7.33. Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Spółki w prezentowanym okresie

W przypadku działalności Grupy nie występuje sezonowość ani cykliczność.

Data 10-05-2014


 Dorus Obrocki
 Główny Księgowy


 Adam Nocoń
 PREZES ZARZĄDU
 Prezes Zarządu


 Michał Lityński
 CZŁONEK ZARZĄDU
 Członek Zarządu