

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Walnego Zgromadzenia Polskiego Funduszu Hipotecznego Spółka Akcyjna.

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Polski Fundusz Hipoteczny S.A.** z siedzibą w **50-073 Wrocław ul. Św. Antoniego 23** („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości (polityce rachunkowości) i inne informacje objaśniające.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację przedmiotowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzone sprawozdanie finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

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

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

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości- Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

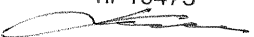
IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2013r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach- stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.
- Va. Nie zgłaszając zastrzeżeń, do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego niezbędne jest przedstawienie następujących objaśnień:
- Zwracamy uwagę, iż tak jak zostało opisane w pkt. 1.6 „Kontynuacja działalności” istotne znaczenie dla działalności Spółki może mieć wynik toczącego się postępowania sądowego złożonym przez Meritum Bank ICB S.A. na kwotę 4 641,00 tys. zł. W dniu 4 października 2013r. 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. Na dzień sporządzenia Opinii nie ma prawomocnego wyroku w tej sprawie.
- Vb. Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Anna Kuza , nr 10473

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

BIEGŁY REWIDENT
nr 10473


mgr Anna Kuza

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy S.K., 3804

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

31-135 Kraków, ul. Batorego 4/6

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Kancelaria Biegłego Rewidenta
Anna Kuza i Wspólnicy sp.k.
ul. Batorego 4/6, 31-135 Kraków
NIP 6762457379, REGON 122618599
KRS 0000427758

Kraków, dnia 07 kwietnia 2014 roku

Data opinii

Raport

**z badania sprawozdania finansowego
jednostki Polski Fundusz Hipoteczny S.A.
z siedzibą w 50-073 Wrocław, ul. Św. Antoniego 23
za rok obrotowy 01.01.2013 - 31.12.2013**



A. Część ogólna

1. Jednostka działa na podstawie statutu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 23.06.2008 r. Repertorium nr 6365/2008 oraz aktów notarialnych z dnia 03.08.2010r. Rep. nr 1628/2010, z dnia 30.11.2010 r. Rep. nr 2570/2010, z dnia 08.08.2010 Rep. nr 1686/2010, z dnia 03.02.2011 r. Rep. nr 695/2011, z dnia 15.03.2012 r. Rep. nr 1281/2012. Jednostkę zawiązano na czas nieoznaczony.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) pierwszy wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000315998 z dnia 21.10.2008r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 6922242252 nadany przez Urząd Skarbowy we Wrocławiu.
 - c) numer identyfikacyjny Regon 390757301 nadany przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu.
 - d) koncesje, zezwolenia i licencje na wykonywanie działalności, określone w ustawie z dnia 02.07.2004r. o swobodzie działalności gospodarczej i innych przepisach szczególnych:
Nie posiada.
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy/statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
 - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW (41.10.Z),
 - POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW (64, 92, Z),
 - POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEN I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH (64, 99, Z),
 - KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK (68, 10, Z),
 - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERZAWIONYMI (68, 20, Z),
 - POSREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI (68, 31, Z),
 - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE (68, 32, Z),
 - POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA (70, 22, Z),
 - WYNAJEM I DZIERZAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK (77, 11, Z),
 - WYNAJEM I DZIERZAWA MASZYN I URZĄDZEN BUDOWLANYCH (77, 32, Z),
 - WYNAJEM I DZIERZAWA MASZYN I URZĄDZEN BIUROWYCH, WŁACZAJĄC KOMPUTERY (77, 33, Z),
 - WYNAJEM I DZIERZAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEN ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE (77, 39, Z),
 - POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEN I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH (66, 19, Z).

Działalność spółki skupia się na działalności finansowej w zakresie krótkoterminowych pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach, inwestycjach w wierzytelności, w tym wobec podmiotów w upadłości oraz wierzytelności zabezpieczone hipotecznie.
4. Poza wymienionym w punkcie 3 przedmiotem działalności określonym w uregulowaniach prawnych, jednostka prowadziła w roku sprawozdawczym następujące działania wykraczające poza statut:

Nie prowadziła.

5. Według stanu na dzień bilansowy występowały następujące powiązania z innymi jednostkami (jednostką dominującą, znaczącego inwestora, jej jednostkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi oraz jednostkami znajdującymi się wraz z jednostką pod wspólną kontrolą, a także współnikami jednostki współzależnej.

Na dzień 31.12.2013 roku 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

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.

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 dominującej,
- 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.

5a. Stosownie do ustaleń z punktu 5 badana jednostka jest jednostką sprawującą kontrolę nad inną jednostką i ma obowiązek sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej.

Posiadał podmiot zależny: spółkę SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i w związku z tym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

6. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

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 raportu 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 09 stycznia 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 raportu 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.

7. Księgi jednostki prowadzi BRK Sp. z o.o. z Wrocławia zgodnie z Umową z dnia 11.07.2008 roku i Aneksu z dnia 08.05.2013 roku.

8. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	7 196	10 441
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 408	5 408
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	11 316	11 316
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(6 283)	114
Zysk (strata) netto	(3 245)	(6 397)

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2013 r.

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	100,00%	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia raportu.

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%

9. Uchwałą nr 3/03 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2014 roku do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie, ul. Batorego 4/6 wpisany pod numerem 3804 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 01/B/03/2014 z dnia 20.03.2014 roku zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 20.03.2014 r. do 07.04.2014 roku .
11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Anna Kuza (nr rej. 10473) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. nr 77, poz. 649 z 2009r. z późn. zm.).
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Mazars Audyt Sp. z o.o., 00-549 Warszawa ul. Piękna 18 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniami, w odniesieniu do pozycji nieruchomości inwestycyjnych przeklasyfikowanych z zapasów, środków trwałych jak również przejętych za niespłacone pożyczki, Spółka odstąpiła od wyceny tych nieruchomości inwestycyjnych według wartości z operatów szacunkowych i przyjęła za wartości godziwe ceny nabycia, gdyż zdaniem Spółki ceny nabycia są na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego cenami możliwymi do uzyskania i odpowiadają wartości godziwej z perspektywy ceny sprzedaży. Ponadto zwrócili uwagę na notę 1,6 sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, w której Spółka opisuje aktualną sytuację finansową, działania podjęte odnośnie do wykupu przeterminowanych obligacji i założenia dotyczące zarządzania płynnością oraz regulowania zobowiązań w kontekście kontynuacji działalności. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 3 w dniu 27 maja 2013 roku –akt notarialny Rep. A nr 3511/2013.

Uchwałą nr 4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 27 maja 2013 roku- akt notarialny Rep. A nr 3511/2013 postanowiło pokryć stratę w wysokości (6 397 000,00) zł z zysków lat przyszłych.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- złożyła wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS nr 0000315998 w dniu 21.06.2013 roku.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 21.06.2013 roku.

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, składa się z:

- a) sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31.12.2013r., które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą w wysokości 34 804 tys. zł,
- b) sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowity ujemny dochód w kwocie (3 245) tys. zł,
- d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę (3 245) tys. zł,
- e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę (256) tys. zł.,
- f) informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

15. Badana jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

17. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

18. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami

księgowymi,

- d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2012 – 2013.

Uwaga:

Zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 marca 2012 roku począwszy od 1 stycznia 2012 roku Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Dlatego wzięto jako okresy porównywalne lata 2012 – 2013.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału				
								2013/2012		2013/2011	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	12 659,0	36,4	17 432,0	39,9			(4 773,0)	72,6	12 659,0	
I.	Wartości niematerialne i prawne										
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17,0	0,0	83,0	0,2			(66,0)	20,5	17,0	
III.	Należności długoterminowe	306,0	0,9	1 148,0	2,6			(842,0)	26,7	306,0	
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	9 178,0	26,4	12 821,0	29,3			(3 643,0)	71,6	9 178,0	
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 158,0	9,1	3 380,0	7,7			(222,0)	93,4	3 158,0	
B.	Aktywa obrotowe	22 145,0	63,6	26 268,0	60,1			(4 123,0)	84,3	22 145,0	
I.	Zapasy			2 274,0	5,2			(2 274,0)			
II.	Należności krótkoterminowe	2 054,0	5,9	3 896,0	8,9			(1 842,0)	52,7	2 054,0	
1.	Należności od jednostek powiązanych			21,0	0,0			(21,0)			
III.	Inwestycje krótkoterminowe	20 091,0	57,7	20 098,0	46,0			(7,0)	100,0	20 091,0	
a)	w jednostkach powiązanych	2 580,0	7,4					2 580,0		2 580,0	
IV.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży										
Aktywa razem		34 804,0	100,0	43 700,0	100,0			(8 896,0)	79,6	34 804,0	

Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału		%		%
								2013/2012		2013/2011	
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	7 196,0	20,7	10 441,0	23,9			(3 245,0)	68,9	7 196,0	
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 408,0	15,5	5 408,0	12,4				100,0	5 408,0	
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	11 316,0	32,5	11 316,0	25,9				100,0	11 316,0	
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(6 283,0)	(18,1)	114,0	0,3			(6 397,0)	(5 511,4)	(6 283,0)	
VIII.	Zysk (strata) netto	(3 245,0)	(9,3)	(6 397,0)	(14,6)			3 152,0	50,7	(3 245,0)	
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 608,0	79,3	33 259,0	76,1			(5 651,0)	83,0	27 608,0	
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 724,0	5,0	2 853,0	6,5			(1 129,0)	60,4	1 724,0	
II.	Zobowiązania długoterminowe	321,0	0,9	4 650,0	10,6			(4 329,0)	6,9	321,0	
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	25 563,0	73,4	25 756,0	58,9			(193,0)	99,3	25 563,0	
1.	Wobec jednostek powiązanych	910,0	2,6	4,0	0,0			906,0	22 750,0	910,0	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe										
Pasywa razem		34 804,0	100,0	43 700,0	100,0			(8 896,0)	79,6	34 804,0	

Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację badanej jednostki istotnie wpływają następujące aspekty:

- aktywa trwałe stanowią 36,4% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają inwestycje długoterminowe stanowiące ok. 26,4 % aktywów ogółem;
- w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 4 123,0 tys. zł (84,3 % do roku 2012), który obejmuje głównie:
 - spadek zapasów o 100% i należności krótkoterminowych 52,7% w stosunku do roku ubiegłego;
 - wystąpiło obniżenie stanu inwestycji krótkoterminowych na 31.12.2013 r. o 7,0 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy kapitałów własnych o 3 245,0 tys. zł (68,9 %).

W związku z powyższym udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 20,7% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa niekorzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;

- kapitał podstawowy nie uległ zmianie na przestrzeni analizowanych lat;
- największą pozycją kapitału własnego (32,5 % pasywów) jest kapitał zapasowy;
- zobowiązania krótkoterminowe spadły o 193,0 tys. zł 99,3% w stosunku do roku 2012;

- g) rezerwy na zobowiązania na przestrzeni analizowanych lat również spadły o 1 129 tys. zł o 60,4 %.

2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok		2011 rok		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	%			
								2013/2012		2013/2011	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 160,0	75,9	9 060,0	95,4			(4 900,0)	45,9	4 160,0	
2.	Koszt własny sprzedaży	6 005,0	62,4	2 841,0	16,5			3 164,0	211,4	6 005,0	
3.	Wynik na sprzedaży	(1 845,0)		6 219,0				(8 064,0)	(29,7)	(1 845,0)	
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	385,0	7,0	53,0	0,6			332,0	726,4	385,0	
2.	Pozostałe koszty operacyjne	1 228,0	12,8	10 107,0	58,7			(8 879,0)	12,1	1 228,0	
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(843,0)		(10 054,0)				9 211,0	8,4	(843,0)	
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(2 688,0)		(3 835,0)				1 147,0	70,1	(2 688,0)	
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	934,0	17,0	380,0	4,0			554,0	245,8	934,0	
2.	Koszty finansowe	2 398,0	24,9	4 281,0	24,8			(1 883,0)	56,0	2 398,0	
3.	Wynik na działalności finansowej	(1 464,0)		(3 901,0)				2 437,0	37,5	(1 464,0)	
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	(4 152,0)		(7 736,0)				3 584,0	53,7	(4 152,0)	
1.	Podatek dochodowy	(907,0)		(1 339,0)				432,0	67,7	(907,0)	
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	(907,0)		(1 339,0)				432,0	67,7	(907,0)	
	Zysk (strata) netto (F-G)	(3 245,0)		(6 397,0)				3 152,0	50,7	(3 245,0)	
Przychody ogółem											
		5 479,0	100,0	9 493,0	100,0			(4 014,0)	57,7	5 479,0	
Koszty ogółem											
		9 631,0	100,0	17 229,0	100,0			(7 598,0)	55,9	9 631,0	

Sprawozdanie z całkowitych dochodów wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym ujemnego wyniku finansowego wynoszącego netto (3 245,0) tys. zł.

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na spadek przychodów ze sprzedaży oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie wyniku ze sprzedaży o (8 063,2)tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Na pozostałej działalności operacyjnej spółka osiągnęła stratę w kwocie (843,0) tys. zł. W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości (1 464,0) zł. Opisanie zmiany wpłynęły na ukształtowanie się ujemnego wyniku netto na poziomie (3 245,0) tys. zł.

3. Analiza wskaźnikowa

3.1 Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	-9,32%	-14,64%	x
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	-246,06%	-1476,15%	x
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	-45,09%	-61,26%	x
Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	-9,32%	-14,64%	x
Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku <i>stopa dodatnia - to efekt pozytywny - stopa ujemna - to efekt "maczugi finansowej"</i>	wsk. dodatni	procent	-35,77%	-46,63%	x
Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitały własne} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	-45,05%	-43,18%	x

Osiągnięta w roku obrotowym strata powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość ujemną.

Wskaźnik dźwigni finansowej wzrósł w stosunku do roku ubiegłego, lecz w dalszym ciągu utrzymuje się w wartości ujemnej, co oznacza, iż zyskowność kapitału własnego jest niższa od stopy zyskowności majątku, czyli występuje negatywne zjawisko tzw. maczugi finansowej, gdyż koszt obsługi kapitałów obcych był wyższy od zysków zrealizowanych dzięki zaangażowaniu kapitałów obcych.

3.2 Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	0,87	1,02	x
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	0,87	0,93	x
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,79	0,78	x
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	2,19	33,91	x

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych –wskazuje na występowanie w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Wskaźniki płynności I i II stopnia w badanej jednostce ukształtowały się na poziomie niższym od wskaźników bezpiecznych..

3.3. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.3.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	70,25%	76,11%	x
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	115,55%	98,15%	x
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	26,07%	31,39%	x
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	7 196,2	10 441,0	x
Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	36,37%	39,89%	x

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także wskaźnik „Złotej reguły finansowania”. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki przekraczają połowę kapitałów własnych w 2013 roku stanowią 79,3% sumy pasywów, czyli wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

Nastąpił istotny spadek wartości bilansowej jednostki, czyli aktywów netto odpowiadających wartości wniesionych i wypracowanych kapitałów własnych, co wpływa na osłabienie stabilności gospodarczej jednostki.

3.4.2. Pozostałe wskaźniki.

Pozostałe wskaźniki	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
Wskaźnik Altmana $Z = 1,2 X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 1X_5$	powyżej 2,9	-	(0,28)	(0,22)	x
Model Hołdy $ZH = 0,605 + 0,681X_1 - 0,0196X_2 + 0,00969X_3 + 0,000672X_4 + 0,157X_5$	powyżej 0,1	-	1,16	1,89	x

Kilkustopniowe modele Altmana i Hołdy, które rozpoznają symptomy zagrożenia zdolności płatniczej i zagrożenia upadłością, wskazując na powiązania kapitału własnego i kapitału obcego z majątkiem jednostki, przy czym w związku z zaistniałym trendem spadkowym tych wskaźników w jednostce niezbędne jest określenie przez kierownictwo przyczyn tego stanu i ich wpływu na zagrożenie kontynuacji działalności.

Szczególną uwagę zwraca występujący w modelu Hołdy wskaźnik dotyczący stopy ogólnego zadłużenia jednostki. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą w 2013 roku 79,3% aktywów ogółem (wskaźnik bezpieczny wynosi 50%, a przekroczenie 75% wskazuje na realne zagrożenie wypłacalności jednostki).

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że mimo występujących odchyłań – aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do eksponowania poważnego zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Jednakże niezbędna jest kontrola wewnętrzna poziomu podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych, tj. wskaźników rentowności, struktury finansowania aktywów, dźwigni finansowej oraz płynności finansowej, gdyż sytuacja finansowa jednostki nie jest w pełni stabilna. Szczególną uwagę zwraca stopa % łącznego zadłużenia jednostki, która przekracza bezpieczny wskaźnik określony na poziomie 50% aktywów i wynosi 79,3%.

Odnosić należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 1.6 Informacji o spółce w sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

5. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta.

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy z dniem 07 kwietnia 2014 roku opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniami następującej treści.

Nie zgłaszając zastrzeżeń, do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego niezbędne jest przedstawienie następujących objaśnień:

Zwracamy uwagę, iż tak jak zostało opisane w pkt. 1.6 „Kontynuacja działalności” istotne znaczenie dla działalności Spółki może mieć wynik toczącego się postępowania sądowego złożonym przez Meritum Bank ICB S.A. na kwotę 4 641,00 tys. zł. W dniu 4 października 2013r. 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. Na dzień sporządzenia Opinii nie ma prawomocnego wyroku w tej sprawie.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę politykę rachunkowości. Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb jednostki.

Zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 marca 2012 roku poczynając od 1 stycznia 2012 roku Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego przy zapewnieniu wymogów ustawowych określonych w artykule 13 ust. 4 i 5 Ustawy o rachunkowości,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

Sposób przechowywania i ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych spełnia wymogi art. 71 i 72 Ustawy o rachunkowości

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości, którą rozliczyła i ujęła w księgach rachunkowych roku obrotowego.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe

12 659,00 tys. zł

Stanowią one 36,37% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

0,00 tys. zł

Stanowią one 0% bilansowej sumy aktywów

a) Wartości niematerialne i prawne (w zł):

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			7 421,50	7 421,50
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			7 421,50	7 421,50
Umorzenie				
Bilans otwarcia			7 421,50	7 421,50
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			7 421,50	7 421,50
Wartość netto na BO				
Wartość netto na BZ				

b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Zaliczki				

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, wartości bilansowa aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

17,0 tys. zł

Stanowią one 0% bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):

a) Środki trwałe (w zł):

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekt.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządz.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia			25 822,33	284 525,44	10 950,00	321 297,77
Zwiększenia				9 000,00		9 000,00
Zmniejszenia				124 590,16		124 590,16
Bilans zamknięcia			25 822,33	168 935,28	10 950,00	205 707,61
Umorzenie						
Bilans otwarcia			18 147,98	214 210,87	6 022,50	238 381,35
Zwiększenia			3 211,16	12 397,48	1 095,00	16 703,64
Zmniejszenia				66 448,07		66 448,07
Bilans zamknięcia			21 359,14	160 160,28	7 117,50	188 636,92
Wartość netto na BO			7 674,35	70 314,57	4 927,50	82 916,42
Wartość netto na BZ			4 463,19	8 775,00	3 832,50	17 070,69

Środki trwałe w budowie:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Środki trwałe w budowie				
Zaliczki na środki trwałe w budowie				

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe”, gdyż:

- środki trwałe były w 2013 r. objęte metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości”,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNiP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 91,7 %,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości (utruty bądź przyrostu),
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- na dzień bilansowy środki trwałe wyceniane są według kosztu pomniejszonego o dokonane odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3.1.3. Inwestycje długoterminowe**9 178,00 tys. zł**

Stanowią one 26,37% bilansowej sumy aktywów (w zł).

Inwestycje długoterminowe	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Nieruchomości	13 240 594,75	(420 000,00)	3 642 169,43	9 178 425,32
Wartości niematerialne i prawne				
Razem	13 240 594,75	(420 000,00)	3 642 169,43	9 178 425,32

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.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie**22 145,00 tys. zł**

Stanowią 63,63% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozycje te stanowią następujące instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu:

- zakupione przez Spółkę obligacje o wartości 146,00 tys. zł po uwzględnieniu odpisu aktualizującego w kwocie 1 130,00 tys. zł,
- udzielone pożyczki o wartości 12 857,00 tys. zł z uwzględnieniem naliczonych prowizji i odsetek w kwocie 2 684,00 tys. zł, w tym głównie pożyczki udzielone spółce TMB S.A. w upadłości likwidacyjnej w kwocie 10 327,00 zł zabezpieczone na nieruchomościach,
- wierzytelności i należności za sprzedane wierzytelności o wartości 4 471,00 tys. zł po uwzględnieniu odpisu aktualizującego w kwocie 6 909,00 tys. zł.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Kapitały własne zgodnie z aktywami netto ogółem

7 196,00 tys. zł

Stanowią one 20,68% pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy

5 408,00 tys. zł

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w Statucie Spółki oraz aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sadowego, a jego wysokość spełnia wymagania Ksh (tekst jednolity: Dz. U. z 06.09.2013r., poz. 1030).

4.1.2. Kapitał (fundusz) zapasowy

11 316,00 tys. zł

Kapitał zapasowy nie uległ zmianie w badanym okresie.

4.1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych

(6 283,00) tys. zł

Uchwałą nr 4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 27 maja 2013 roku- akt notarialny Rep. A nr 3511/2013 postanowiło pokryć stratę w wysokości (6 397,00) tys. zł z zysków lat przyszłych. W pozycji tej jednostka ujęła również kwotę 114,00 tys. zł z przejścia na MSSF, MSR.

nierozliczona, zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników

4.1.4. Wynik finansowy netto roku obrotowego – strata

(3 245,00) tys. zł

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość obligacji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 20 688,00 tys. zł. Na dzień wydania raportu Spółka nie wykupiła w wyznaczonym terminie obligacji z narosłymi odsetkami o wartości 3 560,00 tys. zł.

Spółka uzyskała zgody Obligatariuszy obligacji na prolongatę terminu ich wykupu do dnia 2015 r., oraz inne zmiany warunków emisji.

4.3. Kredyty i pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość zaciągniętych przez Spółkę kredytów wyniosła 1 388,00 tys. zł i dotyczy części krótkoterminowej.

Saldo kredytów zostało potwierdzone pisemnie przez banki na dzień bilansowy.

5. Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 01.01.2013- 31.12.2013r.

Dane liczbowe zostały zawarte w załączniku stanowiącym integralną część niniejszego raportu.

Kierownictwo badanej jednostki dostosowało zasady ewidencji poszczególnych elementów sprawozdania z całkowitych dochodów do specyfiki prowadzonej działalności.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazuje całkowity ujemny dochód w wysokości (3 245,00) tys. zł zostało poprawnie przedstawione w powiązaniu z księgami rachunkowymi.

Przychody netto ze sprzedaży są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności. Zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku obrotowego i obejmują przede wszystkim sprzedaż wierzytelności, wynajmu nieruchomości, świadczenia usług oraz odsetek i prowizji z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 4 160,00 tys. zł.

Sprzedaż krajowa stanowiła 100% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

Koszty działalności operacyjnej w wysokości 6 005,00 tys. zł odzwierciedla we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonej operacji gospodarczych.

Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 1 228,00 tys. zł i dotyczą głównie utworzonych odpisów aktualizujących wierzytelności i należności.

Przychody finansowe w wysokości 934,00 tys. zł dotyczą głównie odsetek od rozwiązyanych odpisów od należności.

Koszty finansowe w kwocie 2 398,00 tys. zł dotyczą głównie odsetek od wyemitowanych obligacji w wysokości 2 109,00 tys. zł oraz odsetek od kredytów w wysokości 200,00 tys. zł.

6. Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne objaśnienia w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony na dzień 31 grudnia 2013 roku sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodne z księgami rachunkowymi.

7. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian z kapitale własnym

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, badana jednostka jest zobowiązana do sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz ze zmian w kapitale własnym zostały we wszystkich istotnych aspektach poprawnie przedstawione w powiązaniu ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

8. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu za badany rok obrotowy, w części dotyczącej danych zawartych w księgach rachunkowych są zgodne z danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

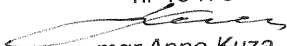
IV. Uwagi końcowe.

Niniejszy raport zawiera 20 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta. Integralną jego część stanowi załącznik zawierający sprawozdanie Spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

Anna Kuza

Nr w rejestrze 10473

BIEGŁY REWIDENT
nr 10473

mgr Anna Kuza

W imieniu podmiotu Nr 3804
uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych

Kancelaria Biegłego Rewidenta

Anna Kuza i Wspólnicy

Spółka komandytowa

31-135 Kraków, ul. Batorego 4/6

Kraków, dnia 07 Kwiecień 2014 rok

Kancelaria Biegłego Rewidenta
Anna Kuza i Wspólnicy sp.k.
ul. Batorego 4/6, 31-135 Kraków
NIP 6762457379, REGON 122618599
KRS 0000427758