

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

Za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku
sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
	tys. PLN		tys. EUR	
Kapitał własny	1 205	7 196	283	1 735
Kapitał zakładowy	5 408	5 408	1 269	1304
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34 285	27 608	8 044	6 657
Zobowiązania długoterminowe	0	321	0	77
Zobowiązania krótkoterminowe	26 299	25 563	6 170	6 164
Należności długoterminowe	0	306	0	74
Należności krótkoterminowe	2 979	2 054	699	495
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 844	20 091	4 656	4 844
Aktywa/Pasywa razem	35 490	34 804	8 326	8 392

Do przeliczenia danych Sprawozdania z sytuacji finansowej zastosowano kursy średnie NBP z ostatniego dnia roku tj. na dzień 31.12.2014 r.: 1 EUR= 4,2623 PLN,
na dzień 31.12.2013 r.: 1 EUR =4,1472 PLN,

Wybrane dane finansowe	okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
	tys. PLN		tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 432	4 160	336	988
Zysk (strata) ze sprzedaży	- 106	- 1 845	-25	-438
Amortyzacja	4	17	1	4
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 910	-2 688	-683	-638
Przychody finansowe	696	934	164	222
Zysk (strata) brutto	-7 052	-4 152	-1 655	-786
Zysk (strata) netto	-5 992	-3 245	-1 406	-771
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 670	3 178	392	755
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9	49	2	12
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-727	- 3 483	-171	827
Przepływy pieniężne netto, razem	952	-256	223	61
Liczba akcji (w szt.)	5 408 325	5 408 325	5 408 325	5 408 325
Zysk /Strata na jedną akcję	-1,11	-0,60	-0,26	-0,14

Do przeliczenia danych Sprawozdania z całkowitych dochodów zastosowano średnią z kursów średnich EUR NBP z ostatniego dnia każdego miesiąca tj. w roku 2014: 1 EUR=4,1385 PLN, w roku 2013: 1 EUR =4,2110 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 Finansowej (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

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 2014 do 31 grudnia 2014 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 akcję	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 powiązanymi	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 2008r. pod numerem KRS0000315998, zarejestrowana została spółka Electus Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 listopada 2010r. w sprawie zmian Statutu Spółki zmieniono firmę Spółki z Electus Hipoteczny S.A. na Polski Fundusz Hipoteczny S.A. W dniu 20 grudnia 2010r. Spółka otrzymała Postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia z dnia 13 grudnia 2010r., 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, w tym wobec podmiotów w upadłości oraz wierzytelności zabezpieczone hipotecznie.

Podmioty zależne, stowarzyszone i współkontrolowane.

Na dzień 31.12.2014 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. posiadał podmiot zależny: spółkę SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz SPV2 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i w związku z tym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Siedziba SPV1 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: 2.036 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.

Siedziba SPV2 Sp. z o.o. : Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 265 o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 265 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 265 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 15.01.2015r. Spółka zbyła 100% udziałów w spółce SPV2 Sp. z o.o.

W dniu 03.04.2015r. Spółka powołała kolejną spółkę celową pod firma SPV3 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

Siedziba SPV3 Sp. o.o.: Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 509 o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 509 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 509 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 2014 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,
- jednostki kontrolowane lub współkontrolowane przez członków kluczowego personelu kierowniczego Spółki i bliskich członków rodzin tych osób lub jednostki dominującej,

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 2014 r.:

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

Zmiany w składzie Zarządu w roku 2014:

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.

W związku z upływem 3-letniej kadencji Zarządu w dniu 11 sierpnia 2014r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Adama Noconia, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu i Michała Lityńskiego, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2014 r.:

- Bogdan Duszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Chmielewski – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Orzełowski - Członek Rady Nadzorczej
- Katarzyna Borowska - Członek Rady Nadzorczej
- Violetta Zydlewska - Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku 2014:

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

Z dniem 31 sierpnia 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Rafał Wojciechowski.

Z dniem 7 października 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Wojciech Łaciak.

Z dniem 7 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. odwołało z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Monikę Nowakowską
- Karola Kolouszka

Z dniem 7 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Bogdana Dusza
- Konrada Orzełowskiego
- Katarzynę Borowską
- Violetę Zydlewską

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 6 lutego 2015 r. oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej skutkujące z najbliższym Walnym Zgromadzeniem złożyła Violetta Zydlewska.

Z dniem 4 marca 2015 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyła Katarzyna Borowska.

W związku z powyższymi rezygnacjami oraz wezwaniem otrzymanym od uprawnionego Akcjonariusza, Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie na dzień 29 maja 2015r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w dniu 29 maja 2015 roku podjęło uchwały w sprawie: odwołania Pana Macieja Chmielewskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej oraz powołało Pana Marcina Skrobek, Pana Kamila Sieczkę i Pana Konrada Kosierkiewicza, do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Bogdan Duszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Orzełowski - Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Skrobek - Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Sieczka - Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Kosierkiewicz - Członek Rady Nadzorczej

1.4. Struktura akcjonariatu

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2014 r.

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%

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 18 lutego 2015 r. Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ogłosił w trybie art. 74 ust. 1 oraz art. 91 ust. 6 Ustawy o ofercie, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż wszystkich pozostałych akcji Spółki. W wyniku ogłoszenia Akcjonariusz nabył 3.159 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 0,06% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługuje 3.159 głosów, co stanowi 0,06% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Przed wezwaniem Akcjonariusz posiadał 5.396.712 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowiło 99,79% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługiwało 5.396.712 głosów, co stanowiło 99,79% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Po wezwaniu Akcjonariusz posiada 5.399.871 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 99,84% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługuje 5.399.871 głosów, co stanowiło 99,84% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Sputnik 1 FIZ AN	5 399 871	99,84%	99,84%
Pozostali	8 454	0,16%	0,16%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

1.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone i podpisane przez Zarząd w dniu 03.06.2015r.

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 wskazuje iż na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego kluczową co do dalszego istnienia okolicznością, która potencjalnie może zagrozić możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości jest niekorzystne zakończenie sporu z Meritum Bank ICB S.A. (dokładny opis w części dotyczącej opisu toczących się postępowań sądowych).

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 i
- zakończenie trwających postępowań sądowych
- restrukturyzacja kosztów działalności bieżącej

Spółka zintensyfikowała w roku 2014 działania mające na celu uzyskanie spłaty części nabytych przez Spółkę wierzytelności oraz prowadziła 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiadała zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r., obligacji serii AA o łącznej wartości nominalnej 46 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 31 grudnia 2014 r., obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł., których termin wykupu przypadał na dzień 31 marca 2015r. oraz odsetek od obligacji serii A w kwocie 69 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 16 listopada 2014 r. i 15 maja 2015r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiada także wymagalne zobowiązania wobec Electus SA z tytułu udzielonej pożyczki w kwocie 600 tys. zł, wobec Domu Maklerskiego IDM SA z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 70 tys. zł, wobec Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska SA z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 9,7 tys., wobec Doradztwo Finansowe IDMSA.PL Sp. z o.o. z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 9,5 tys. oraz wobec Jupiter SA z tytułu wpłaconej kaucji w kwocie 29 tys. zł.

Zobowiązania powyższe zostaną pokryte z planowanych do uzyskania w najbliższych miesiącach przychodów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiada także wymagalne zobowiązanie wobec Alior Bank SA 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. do dnia 31 maja 2014r. . Zabezpieczeniem kredytu jest: hipoteka łączna do kwoty 6.780 tys. zł ustanowiona na pierwszym miejscu na: nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Sudeckiej, KW nr LE1L/00058794/9 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną KW nr LE1L/00075455/6 oraz na prawie własności nieruchomości położonej w Zgorzelcu KW JG1Z/00035793/0 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną położonej w Zgorzelcu KW nr JG1Z/00049300/9. Wartość godziwa zabezpieczeń wynosi odpowiednio: 1 130 tys. zł i 5 310 tys. zł. Kwota zobowiązania z tytułu w/w kredytu na dzień 31 grudnia 2014 r.: 406 tys. zł, a na dzień sporządzenia sprawozdania 328 tys. zł; Zgodnie z ustalonymi z bankiem warunkami, Spółka dokonuje spłat kredytu ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie powyższego finansowania.

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

- 1) W lipcu 2011r. 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

zasądzający 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 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. W dniu 20-04-2015r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. W słownym uzasadnieniu wyroku sąd ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że nie doszło do skutecznego przeniesienia wierzytelności. Spółka wystąpiła o uzasadnienie wyroku w celu ustalenia podstaw do złożenia skargi kasacyjnej. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie otrzymała uzasadnienia. Skutkiem powyższego wyroku jest powstanie po stronie Spółki zobowiązania do zwrotu kwoty 4.641 tys. zł wraz z kosztami i odsetkami ustawowymi, na które Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 6.542 tys. zł. Jednocześnie wg posiadanych przez Spółkę opinii, wobec przyjęcia przez sąd, że nie doszło do skutecznego nabycia spornej wierzytelności, Spółce przysługuje wobec banku roszczenie o zwrot proporcjonalnej części ceny uiszczonej za tę wierzytelność. Zarząd Spółki podjął działania w kierunku rozwiązania powyższego sporu w drodze porozumienia z Alior Bank S.A., właścicielem 97,9% akcji Banku Meritum ICB S.A.

Utworzenie rezerwy, o której mowa powyżej spowodowało wykazanie w bilansie straty przekraczającej sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, w związku z tym, na podstawie art. 397 Kodeksu spółek handlowych, na wniosek Zarządu Spółki, na dzień 29 maja 2015r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w dniu 29 maja 2015 roku podjęło decyzję o kontynuowaniu działalności przez Spółkę stosownie do regulacji art. 397 K.S.H., jednocześnie nie decydując się na wskazanie źródeł finansowania straty.

- 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. W dniu 02-07-2014r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił pozew. Spółka złożyła apelację od wyroku. W dniu 20-04-2015r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. W dniu 26-05-2015r. Spółka wniosła skargę kasacyjną podnosząc w niej m.in. zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisów prawa materialnego i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku. W sprawozdaniu finansowym za 2013r. 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sprawa jest w toku w sądzie I instancji. Na rozprawach 24-11-2014 i 16-04-2015 Sąd wysłuchał zeznań części świadków. Kolejna rozprawa została wyznaczona na dzień 29-07-2015r.
- 4) W dniu 26.03.2012r. Spółka zawarła z Przedsiębiorstwem Robót Inżynierskich Pol – Aqua SA umowę przelewu wierzytelności w stosunku do Vectra S.A. w upadłości układowej. Wobec złożenia przez Pol-Aqua w umowie oświadczenia dot. stanu prawnego cedowanej wierzytelności, niezgodnego z jej faktycznym stanem prawnym, Spółka wstrzymała się z zapłatą drugiej raty ceny za wierzytelność w wysokości 612 tys. zł oraz skierowała do Pol-Aqua oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, złożonego w umowie i wezwała Pol-Aqua do zwrotu pierwszej raty zapłaconej ceny za wierzytelność w wysokości 1.531 tys. zł. Pol-Aqua złożyła przeciwko Spółce pozew o zapłatę kwoty 612 tys. zł. W dniu 21.03.2014r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wydał wyrok, w którym oddalił powództwo w całości. Pol-Aqua złożyła apelację od tego wyroku, która w dniu 03.09.2014r. została oddalona przez Sąd Apelacyjny. W związku z powyższym Spółce

przysługuje w stosunku do Pol-Aqua wierzytelność o zwrot kwoty 1.531 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.08.2012r. W związku z powyższym w sprawozdaniu rocznym w bilansie po stronie aktywów ujawniono wierzytelność dochodzoną na drodze sądowej od Pol-Aqua w kwocie 2 003 tys. zł. W marcu 2015r. na podstawie w/w wyroków Spółka wyegzekwowała od Pol-Aqua zasądzone koszty postępowań sądowych w kwocie 13 tys. zł Wystosowała także do Pol-Aqua wezwanie o o zwrot zapłaconej części ceny za wierzytelność. Równocześnie do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa zostało złożone zawezwanie do próby ugodowej. Sąd wyznaczył termin posiedzenia na dzień 07.07.2015r. W przypadku odmowy ze strony Pol-Aqua Spółka skieruje do sądu pozew o zapłatę.

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 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 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 2014 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, wartości 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 wg 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 ujmowana 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 pożytków 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 cena 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 wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, wg 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 wg 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 finansowych 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 wpływać mogą 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 zaspokojenie ze środków uzyskanych 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 zwieszone 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 2014 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 (31.12.2013 r.)
- dla sprawozdania z sytuacji finansowej – na koniec poprzedniego roku obrotowego (31.12.2013 r.)

3. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	AKTYWA	NOTA	31-12-2014	31-12-2013
A	AKTYWA TRWAŁE		12 667	12 659
I.	Wartości niematerialne	7.4	0	0
1.	Inne wartości niematerialne			
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	3	17
III.	Należności długoterminowe		0	306
IV.	Inwestycje długoterminowe	7.8	8 606	9 178
1.	Nieruchomości		8 606	9 178
2.	Długoterminowe aktywa finansowe		0	0
a)	w jednostkach powiązanych			
b)	w pozostałych jednostkach			
V.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.23	4 058	3 158
B.	AKTYWA OBROTOWE		22 823	22 145
I.	Zapasy		0	0
II.	Należności krótkoterminowe	7.9	2 979	2 054
1.	Należności od jednostek powiązanych		0	0

a)	z tyt. dostaw i usług		0	0
b)	Inne		0	0
2.	Należności od pozostałych jednostek		2 979	2 054
a)	z tyt. dostaw i usług		412	515
b)	z tyt. podatków, dotacji cel ub. społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			5
c)	Inne		564	1 534
d)	dochodzone na drodze sądowej		2 003	0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7.6	19 844	20 091
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		19 844	20 091
a)	w jednostkach powiązanych		2 314	2 580
-	udziały lub akcje		2190	2 580
-	udzielone pożyczki		124	
b)	w pozostałych jednostkach		16 550	17 484
-	inne papiery wartościowe		146	156
-	udzielone pożyczki		12 885	12 857
-	środki pieniężne i inne aktywa finansowe		3 519	4 471
c)	Inne aktywa pieniężne		980	27
IV.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży			
	Suma Aktywów		35 490	34 804

	PASYWA	NOTA	31-12-2014	31-12-2013
A	Kapitały własne	7.11	1 205	7 196
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		-9 527	- 6 283
V.	Zysk (strata) netto		-5 992	-3 245
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		34 285	27 608
I.	Rezerwy na zobowiązania	7.13	7 986	1 724
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		1 538	1 697
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0	0
3.	Pozostałe rezerwy		6 448	27
II.	Zobowiązania długoterminowe		0	321
1.	Wobec jednostek powiązanych			
2.	Wobec pozostałych jednostek		0	321

a)	kredyty i pożyczki		0	0
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe		0	321
d)	Inne			
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7.14	26 299	25 563
1.	Wobec jednostek powiązanych		19 599	910
a)	z tyt. dostaw i usług		0	59
b)	Inne		19 599	851
2.	Wobec pozostałych jednostek		6 700	24 653
a)	kredyty i pożyczki		1 037	1 388
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych		3 950	20 688
c)	inne zobowiązania finansowe		0	1 390
d)	z tyt. dostaw i usług		111	176
e)	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		52	53
f)	z tyt. Wynagrodzeń		11	37
g)	Inne		1 539	921
	Suma Pasywów		35 490	34 804

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

		NOTA	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2013 – 31.12.2013
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	7.19	1 432	4 160
B.	Koszty działalności operacyjnej		1 538	6 005
B.I.	Amortyzacja		4	17
B.II.	Zużycie materiałów i energii		50	99
B.III.	Usługi obce		383	690
B.IV.	Podatki i opłaty		191	235
B.V.	Koszty świadczeń pracowniczych		512	765
B.VI.	Pozostałe koszty rodzajowe		26	117
B.VII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		372	4 082
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)		-106	-1 845
D.	Pozostałe przychody operacyjne	7.21	2 162	385

E.	Pozostałe koszty operacyjne	7.22	4 966	1 228
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		-2 910	-2 688
G.	Przychody finansowe	7.23	696	934
H.	Koszty finansowe	7.24	4 838	2 398
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		-7 052	-4 152
K.	Podatek dochodowy	7.25	-1 060	-907
L.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0	0
M.	Zysk (strata) netto (I-K-L) w tym:		-5 992	-3 245
	Zysk netto na jedną akcję		0	-0,60

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		-5 992	-3 245

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
		01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A. Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto		-7 052	-4 152
II. Korekty razem:		8 72	7 330
1. Amortyzacja (+)		4	17
2. Podatek zapłacony		0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)(+/-)		2 463	2 061
4. Zysk (strata)z działalności inwestycyjnej (+/-)			
5. Zmiana stanu rezerwy (+/-)		6 421	-27
6. Zmiana stanu zapasów (+/-)		0	2 274
7. Zmiana stanu należności (+/-)		-619	2 684
8. Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów (+/-)		-1 320	-3 073
9. Zmiana stanu rozliczeń między okresowych (+/-)			
10. Inne korekty (+/-)	7.25	1 773	3 394

III.	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	7.25	1 670	3 178
B.	Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy wartości niematerialnych		10	58
1.	Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		10	58
2.	Zbycie inwestycji			
3.	Inne wpływy z aktywów finansowych		0	0
4.	Inne wpływy inwestycyjne			
II.	Wydatki		0	-9
1.	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów		0	-9
	Trwałych			
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne			
3.	Nabycie aktywów finansowych		0	0
III.	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	7.25	10	49
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy		2 860	941
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		2 860	941
4.	Inne wpływy finansowe			
II.	Wydatki		- 3587	- 4 424
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.	Spląty kredytów i pożyczek		-1 446	-2 810
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		-2 114	-1 414
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7.	Płatności z umów leasingu finansowego		0	0
8.	Odsetki		-27	-200
9.	Inne wydatki finansowe			
III.	Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I+II)		-727	- 3 483
D.	Przepływy pieniężne netto razem (AIII+/-BIII+/-CIII)		953	-256
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		953	-256
F.	Środki pieniężne na początek okresu		27	283
G.	Środki pieniężne na koniec okresu		980	27
	-tym o ograniczonej możliwości dysponowania			

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

	Nota	od 01.01.2014 do 31.12.2014	od 01.01.2013 do 31.12.2013
I Kapitał własny na początek okresu (B0)		7 197	10 441
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
b) korekty błędów podstawowych			
I a. Kapitał własny na początku okresu (B0), po uzgodnieniu do danych porównywalnych		7 197	10 441
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	11 316
4.1 Zmiany kapitału zapasowego			
a) zwiększenia			
- emisji akcji			
- podział zysku			
- 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		-9 527	-6 283
a) zwiększenia		0	0
b) zmniejszenia			
- wypłata dywidendy			
- zwiększenie kapitału zapasowego			
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 9 527	-6 283
8. Wynik netto		-5 992	-3 245
a) zysk netto			
b) strata netto		-5 992	-3 245
c) odpisy z zysku netto			
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)		1 205	7 196
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		1 205	7 196

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

Informacje te zostały szczegółowo opisane w punkcie 1.6 Kontynuacja działalności.

7.3. Wartości niematerialne

7.3.1. Zmiana stanu wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

31.12.2014 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

31.12.2013 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

7.3.2. Wartości niematerialne (struktura własnościowa)

	31.12.2014	31.12.2013
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	31.12.2014	31.12.2013
1.środki trwałe, w tym:	3	17
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)		
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
urządzenia techniczne i maszyny	0	4
środki transportu	0	9
inne środki trwałe	3	4
2.środki trwałe w budowie		
3.zaliczki na środki trwałe w budowie		
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	3	17

	31.12.2014	31.12.2013
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (STRUKTURA WŁASNOŚCI)		
a) własne	3	17
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	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	3	17

Rzeczowe aktywa trwałe wolne są od zabezpieczeń.

31.12.2014 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	0	0	0	26	169	11	0	0	206
b) zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia				0	0				0
- połączenia jednostek gospodarczych									0
- inne									0
c) zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	4	9	0	0	0	13
- sprzedaż				4	9				13
- likwidacja									0
- inne									0
d) wartość brutto na koniec okresu	0	0	0	22	160	11	0	0	193
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0	0	0	22	160	7	0	0	189
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0		0	2	1	1	0	0	4
- amortyzacja bieżąca				2	1	1			4
- inne									0
g) zmniejszenie umorzenia (z tytułu)	0	0	0	2	1	0	0	0	3
- sprzedaż				2	1				3
- likwidacja									0
- inne									0
h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0	0	0	22	160	8	0	0	190
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	0	0	3	0	0	3

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

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	31.12.2014	31.12.2013
Przeznaczone do obrotu	18 864	20 064
udzielone pożyczki	13 009	12 857
wierzytelności windykacyjne	3 519	4 471
obligacje	146	146
Udziały	2 190	2 590
Pozostałe	3 959	2 382
Należności	2 979	2 355
środki pieniężne	980	27
Razem aktywa finansowe	22 823	22 446

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania finansowe		
kredyty i pożyczki	1 037	2 163
zobowiązania z tytułu emisji obligacji	23 549	20 688
zobowiązania z tytułu dostaw	111	235
zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności	0	614
zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 097
Zobowiązania z tytułu kaucji	1 539	921
Razem zobowiązania finansowe	26 236	25 718

Pożyczki

Pożyczki udzielone przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2014 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 wynosiło od 14-24%, aktualnie 10%.

Udzielone pożyczki	31.12.2014	31.12.2013
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	12 857	13 377
Wartość początkowa brutto	10 173	10 873
Odsetki i prowizje	2 684	2 504
Odpisy aktualizujące		
Zwiększenia w tym:	336	880
Udzielenie	18	185
Inne		
Naliczenie odsetek i prowizji	318	695
Aktualizacja wartości		
Zmniejszenia w tym:	184	1 400
Spłata	154	885
Przejęcie zabezpieczenia wg. wartości zobowiązania	0	400
Odsetki i prowizje	30	115
Aktualizacja wartości		
Wartość końcowa z tego:	13 009	12 857
Wartość brutto	10 036	10 173
Odpisy aktualizujące	0	0
Odsetki i prowizje	2 973	2 684

Wierzytelności

	31.12.2014	31.12.2013
Wierzytelności	8 286	11 223

Odpis aktualizujący wierzytelności	4 767	-6 909
Należności z tytułu sprzedaży wierzytelności	0	157
Odpis aktualizujący należności z tytułu sprzedaży wierzytelności	0	0
Razem	3 519	4 471

Wierzytelności	31.12.2014	31.12.2013
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	4 471	5 588
Wartość początkowa brutto	11 380	12 211
Odpisy aktualizujące	-6 909	-6 623
Zwiększenia w tym:	0	475
Nabycie		950
Inne		
Transfery		
Odpisy aktualizujące		-475
Zmniejszenia w tym:	952	1 592
Sprzedaż/Spłata	952	1 781
Inne	2 143	
Odpisy aktualizujące	-2 143	-189
Wartość końcowa z tego:	3 519	4 471
Wartość brutto	8 285	11 380
Odpisy aktualizujące	- 4 766	-6 909

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości aktywów przeznaczonych do obrotu. W sytuacji, gdy zdaniem Spółki utrata wartości nastąpiła, dokonano stosownych odpisów aktualizujących.

Obligacje

31.12.2014

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.

31.12.2013

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				

Nabyte obligacje	31.12.2014	31.12.2013
	tys. zł	tys. zł
Wartość początkowa:	840	840
Wartość początkowa brutto	1 265	2 076
Odsetki i prowizje	11	32
Odpisy aktualizujące	-1 130	-1 268
Zwiększenia w tym:	0	-394
Nabycie	0	0
Odsetki	0	38
Transfery		
Aktualizacja wartości	0	-432
Zmniejszenia w tym:	0	300
Sprzedaż/Spłata	0	811
Odsetki	0	59
Aktualizacja wartości	0	-570
Wartość końcowa z tego:	146	146
Wartość brutto	1 265	1 265
Odsetki i prowizje	11	11
Odpisy aktualizujące	-1 130	-1 130

Udziały

Udziały	31.12.2014	31.12.2013
W jednostkach powiązanych	2 311	2 590

W pozostałych jednostkach		
Razem udziały i akcje	2 311	2 590

W pozycji udziały prezentowane są udziały w spółce SPV1 o wartości 2 046 tys. zł, udziały w spółce SPV2 o wartości 265 tys. zł. Udziały w bilansie Spółki prezentowane są w wartości godziwej, która równa jest wartości zakupu.

7.6. Zapasy

Zapasy	31.12.2014	31.12.2013
Materiały	0	0
Produkty gotowe		
Towary	0	0
Zaliczki na dostawy	0	0
Razem	0	0

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.

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 31.12.2014 w pozycji prezentowane są następujące nieruchomości inwestycyjne:

- Nieruchomość położona w Legnicy, woj. dolnośląskie, przy ul. Sudeckiej, w skład, której wchodzi 62 działki zabudowane garażami o łącznej powierzchni 1186 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. Wycena z dnia 30-06-2014 na kwotę 1.204 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Zgorzelcu woj. dolnośląskie przy ul. Orzeszkowej. W skład nieruchomości wchodzi 82 działki budowlane plus działka stanowiąca udział w drodze o łącznej pow. 14,1621 ha. Nieruchomość wyceniana w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na podstawie transakcji zrealizowanych przez Spółkę w zakresie danej nieruchomości. Wycena z dnia 30-06-2014 na kwotę 6.230 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Ustroniu woj. śląskie, przy ul. 3 Maja, zabudowa budynkiem hotelowym, o pow. użytkowej. 1010,6 m², pow. działki 1398 m². Wycena z dnia 12-05-2014 na kwotę 1812 tys. zł.
- Nieruchomość położona w Mysłowicach, woj. śląskie, przy ul. Dworcowej. Działka gruntu o pow. 7537 m² z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wycena z dnia 05-12-2014 na kwotę 509 tys. zł.

Wpływ na wynik finansowy ujęcia nieruchomości inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela.

Nieruchomości inwestycyjne wg. stanu na dzień 31.12.2014 r.

Nieruchomość	Wartość w cenie zakupu	Wartość przejęcia (wg. wysokości niespłaconej należności)	Aktualizacja wartości na 31.12.2014	Razem
Nieruchomość Legnica	1 560		-503	1 057
Nieruchomość Mysłowice*		428	0	428
Nieruchomość Ustroń	1 873		-62	1 811
Nieruchomość Zgorzelec	188		5122	5 310
Razem	3 621	428	4 557	8 606

* w dniu 03-04-2015 nieruchomość została wniesiona do spółki celowej SPV3 Sp. z o.o.

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

Tabela ruchu na nieruchomościach inwestycyjnych:

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2014	31.12.2013
	tys. zł	tys. zł
Wartość na początek okresu	9 178	12 821
Wartość początkowa	4 308	7 889
Aktualizacja wartości	4 870	4 932
Zwiększenia w tym:	0	0
Nabycie		
Reklasyfikacja/Przesunięcie	0	0
Przejęcie za dług	0	0
Aktualizacja wartości	0	0
Zmniejszenia w tym:	3 643	3 643
Sprzedaż	414	3 581
Przeniesienie		

Aktualizacja wartości -158 62

Wartość końcowa z tego:	8 606	9 178
Wartość brutto	4 049	4 308
Aktualizacja wartości	4 557	4 870

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	Przychody z tytułu wynajmu		Koszty utrzymania	
	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2013
Nieruchomość Lubin	0	160	0	76
Nieruchomość Legnica	42	44	33	34
Nieruchomość Ustroń	0	18	21	27
Razem	222	222	137	137

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

Szczegółowy wykaz nieruchomości inwestycyjnych wraz z obciążeniami na tych nieruchomościach na dzień 31.12.2014 r.

Nieruchomość	Opis nieruchomości	Wartość z operatu	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Data wyceny	Zabezpieczenia stan na 31.12.2014
Legnica ul. Sudecka LE1L/00058794/9 LE1L/00075455/6	62 działki o łącznej powierzchni 1297 m2, zabudowanych garażami	1 204	1 057	30.06.2014r.	Hipoteka umowna łączna 6 780 tys. zł Alior Bank S.A., kredyt obrotowy, aktualne zadłużenie 328 tys. zł
Zgorzelec ul. Orzeszkowej JG1Z/00035793/0 JG1Z/00049300/9	82 działki budowlane plus jedna działka stanowiąca udział w drodze o łącznej powierzchni 14.1621ha;	6 230	5 310	30.06.2014r.	
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 .	1 812	1 811	12.05.2014r.	Hipoteka 812 tys. zł obligacje PFH serii Y termin wykupu 31-03-2015
Mysłowice,* ul. Dworcowa KA1L/00036834/9	Działka gruntowa niezabudowana o pow. 7537 m2. Dla nieruchomości wydano pozwolenie na budowę 3 czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych;	509	428	05.12.2014r..	Bez obciążeń
	RAZEM	9 755	8 606		

* w dniu 03-04-2015 nieruchomość została wniesiona do spółki celowej SPV3 Sp. z o.o.

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	31.12.2014	31.12.2013
1. Z tytułu dostaw i usług	3 766	3 614
a) od jednostek powiązanych	0	3 027
b) od pozostałych jednostek	3 766	587
2. z tytułu podatków dotacji i ubezpieczeń społecznych	0	5
3. inne należności	2 568	1 534
Razem należności brutto	6 333	5 153
Odpis aktualizujący wartość należności	-3 354	-3 099
Razem należności netto	2 979	2 054

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	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	3 099	3 152
Zwiększenia (z tytułu)	255	33
utworzenie odpisów aktualizujących	255	33
Zmniejszenia (z tytułu)	0	86
wykorzystania odpisów aktualizujących	0	86
rozwiązanie odpisów aktualizujących		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	3 354	3 099

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Należności długoterminowe		
Należności inne	0	306
Razem należności długoterminowe	0	306

31.12.2014 r.

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

31.12.2013 r.

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

7.9. Porównywalność danych

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

7.10. Kapitał zakładowy

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.

Na dzień bilansowy 31.12.2014r. Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie posiadał 5.396.712 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowiło 99,79% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługiwało 5.396.712 głosów, co stanowiło 99,79% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie posiada 5.399.871 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 99,84% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługuje 5.399.871 głosów, co stanowiło 99,84% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Kapitał zakładowy	31.12.2014	31.12.2013
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 2014r. przedstawiała się następująco:

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

* Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie

7.11. Kapitał zapasowy

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

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Wartość początkowa	11 316	11 316
Zwiększenia	0	0
Z podziału zysku	0	0
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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zwołane na dzień 29 maja 2015 roku podjęło decyzję o kontynuowaniu działalności przez Spółkę stosownie do regulacji art. 397 K.S.H., jednocześnie nie decydując się na wskazanie źródeł finansowania straty.

7.13. Rezerwy na zobowiązania

Grupa rezerw	31.12.2014	31.12.2013
1.Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Stan na początek	1 697	2 826
Zwiększenia		
Zmniejszenia	159	1 129
Stan na koniec	1 538	1 697
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Pozostałe rezerwy	6448	
Stan na początek	27	27
Zwiększenia	6 448	27
Zmniejszenia	27	27
Stan na koniec	6448	27

Razem		1 724
-------	--	-------

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

7.14. Zobowiązania

	31.12.2014	31.12.2013
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	776
Kredyty i pożyczki	1 037	2 163
Emisja obligacji	23 549	20 688
Zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności	0	614
Zobowiązania z tytułu podatków	52	53
Zobowiązania z tytułu kaucji i pozostałe	1 539	921
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	11	37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	111	311
Razem krótkoterminowe	26 299	25 563

	31.12.2014	31.12.2013
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	321
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		
Emisja obligacji		
Razem długoterminowe	0	321

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych

31.12.2014 r.

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

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

- 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. do dnia 31 maja 2014r. . Zabezpieczeniem kredytu jest: hipoteka łączna do kwoty 6.780 tys. zł ustanowiona na pierwszym miejscu na: nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Sudeckiej, KW nr LE1L/00058794/9 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną KW nr LE1L/00075455/6 oraz na prawie własności nieruchomości położonej w Zgorzelcu KW JG1Z/00035793/0 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną położonej w Zgorzelcu KW nr JG1Z/00049300/9. Wartość godziwa zabezpieczeń wynosi odpowiednio: 1 130 tys. zł i 5 310 tys. zł. Kwota zobowiązania z tytułu w/w kredytu na dzień 31 grudnia 2014 r.: 406 tys. zł, a nadziew sporządzenia sprawozdania 328 tys. zł;

Zgodnie z ustalonymi z bankiem warunkami, Spółka dokonuje spłat kredytu ze środków pochodzących ze sprzedaży stanowiących zabezpieczenie działek budowlanych w Zgorzelcu oraz garaży w Legnicy.

- 2) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii P, 14000 sztuk obligacji o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda. Obligacje objęte przez osoby prawne. Obligacje serii P wyemitowane zostały jako obligacje zabezpieczone cesją na wierzytelności zabezpieczonych na nieruchomościach. Dodatkowe zabezpieczenie stanowi hipoteka łączna do kwoty 21 mln zł na nieruchomościach inwestycyjnych Spółki. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii P na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi (wraz z odsetkami) 18 855 tys. zł
- 3) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii U – 3 350 sztuk o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda. Obligacje objęte przez osoby prawne.. Obligacje serii U wyemitowane zostały jako obligacje niezabezpieczone. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii U na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi (wraz z odsetkami) 3 278tys. zł
- 4) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii Y – 541 sztuk o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda. Obligacje objęte przez osoby prawne.. Obligacje serii Y zostały zabezpieczone hipoteką 812 tys. zł na nieruchomości. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii Y na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi (wraz z odsetkami) 624 tys. zł
- 5) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii AA – 1400 sztuk o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda. Obligacje objęte przez osoby prawne. Obligacje serii AA zostały zabezpieczone cesją wierzytelności zabezpieczonej hipoteka na nieruchomości. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii AA na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi (wraz z odsetkami) 49 tys. zł
- 6) Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii A – 700 sztuk o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł każda. Obligacje objęte przez osoby prawne. Obligacje serii A wyemitowane zostały jako obligacje niezabezpieczone. Kwota zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii A na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi (wraz z odsetkami) 743 tys. zł

Emisja Obligacji

Emisja Obligacji w roku 2014

- 1) W dniu 24.01.2014 r. Spółka wyemitowała 760 obligacji imiennych serii Z o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 760 tys. zł oprocentowanych według stałej stopy 10% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 24.07.2014 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na spłatę raty kredytu w Alior Bank S.A. Obligacje zostały wykupione w dniu 31-03-2014r
- 2) W dniu 31-03-2014r. Spółka wyemitowała 1400 obligacji serii AA o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 1.400.000 zł, oprocentowanych wg stałej stopy 10% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 31-12-2014.; Obligacje zostały wykupione w części w dniu 29-08-2014r.

- 3) W dniu 19-05-2014r. Spółka wyemitowała 700 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 700.000 zł, oprocentowanych wg zmiennej stopy WIBOR 6M+7,25pp w skali roku, z terminem wykupu w dniu 16-05-2016r.

Emisja Obligacji w roku 2013

- 1) W dniu 12-02-2013r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200.000 zł, oprocentowanych wg stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08-08-2013r.; Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30-07-2013r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej- pożyczki hipoteczne.
- 2) W dniu 18-02-2013r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200.000 zł, oprocentowanych wg stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08-08-2013r.; Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30-07-2013r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej- pożyczki hipoteczne.
- 3) W dniu 30-10-2013r. Spółka wyemitowała 541 obligacji imiennych serii Y o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 541.000 zł oprocentowanych wg stałej stopy 13% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 02-12-2013r.; Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na wadium w licytacji komorniczej nieruchomości

Emisja Obligacji w roku 2012 niespłacone na dzień bilansowy

- 1) W dniu 10-02-2012r. 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 wg stałej stopy 12% w skali roku i z terminem wykupu w dniu 11-02-2013r.; Aktualnie Spółka uzgodniła z Obligatariuszem zmianę warunków zabezpieczenia, oprocentowania na 6% i nowy termin wykupu obligacji na dzień 30-06-2015r. 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 wg 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 przedłużony na dnia 29.11.2013. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.

31.12.2014 r.

Data emisji	Seria	Łączna wartość nominalna	Odsetki	Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Oprocentowanie	Data Wykupu	Obligatariusz
2012-02-10	P	14 000	4 855	18 855	6%	30-06-2015	Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
2012-10-31	U	2 588	690	3 278	12,3%	29-11-2013	Inventum Premium Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty - 1464 szt.

							Electus S.A. - 1124 szt.
2013-10-30	Y	541	83	624	13%	31-03-2015	Inventum Parasol Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Inventum Obligacji Subfundusz - 144 szt. Inventum Premium Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty - 397 szt.
2014-03-31	AA	46	3	49	10%	31-12-2014	Inventum Parasol Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Inventum Obligacji Subfundusz
2014-05-19	A	700	43	743	WIBOR 6M+7,25pp	16-05-2016	Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
Razem		17 875	5 674	23 550			

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			

Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień bilansowy zobowiązania leasingowe nie występują.

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 spółką a Bumach S.A., umowa przystąpienia do długu zawarta pomiędzy firmą 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 zawartej pomiędzy PFH S.A. a Bumach S.A. z siedzibą w Katowicach.

31.12.2014 r.

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

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

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014r. 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
--	----------------------------------	-------

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
			12 482	12 579		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	31.12.2014	31.12.2013
Przychody z dyskonta	460	-640
Przychody z prowizji	0	18
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	317	855
Przychody z pożyczek	318	704
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	319	3 097
Pozostałe przychody	18	126
Razem	1 432	4 160

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	31.12.2014	31.12.2013
a) zysk ze zbycia rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		
b) dotacje	0	12
c) pozostałe	0	373
- usługi refakturowane		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych		
- rozwiązanie rezerw	2 155	276
- pozostałe	7	97
Pozostałe przychody operacyjne, razem	2 162	385

7.21. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2014	31.12.2013
a) strata ze zbycia rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	0	0

b) odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		
c) pozostałe, w tym:		
- darowizny i inne koszty		
- odpisy aktualizujące wartość należności i wierzytelności w tym:	32	909
odpisy na wierzytelnościach	0	907
odpisy na należnościach	32	2
- odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych		
- rezerwa na koszty sądowe	4 726	
- pozostałe koszty operacyjne	208	319
Pozostałe koszty operacyjne, razem	4 966	1 228

7.22. Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2014	31.12.2013
1. Odsetki od udzielonych pożyczek	0	0
a) od jednostek powiązanych	0	0
b) pozostałe		
2. Odsetki od lokat i depozytów	3	0
a) od jednostek powiązanych	0	0
b) pozostałe	3	0
3. Pozostałe odsetki	528	348
4. Dodatnie różnice kursowe	0	0
a) zrealizowane		
b) niezrealizowane		
5. Pozostałe	165	586
a) zysk ze zbycia inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		
c) rozwiązanie odpisów aktual.udz.w jedn.stowarz.		
b) rozwiązanie odpisów na należności	0	570
d) pozostałe	165	16
Przychody finansowe, razem	696	934

7.23. Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2014	31.12.2013
1. Odsetki od kredytów i pożyczek, w tym	212	200
a) dla jednostek powiązanych		
b) pozostałe	212	200

2. Odsetki od wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	2 233	2 109
a) jednostki powiązane	1 723	
b) pozostałe jednostki	510	2 109
3. Oprocentowane rachunki pieniężne Klientów		
4. Pozostałe odsetki	1 738	5
5. Ujemne różnice kursowe		
a) zrealizowane		
b) niezrealizowane		
6. Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	655	
7. Strata ze zbycia inwestycji		
8. Pozostałe	0	84
Koszty finansowe, razem	4 838	2 398

7.24. Podatek dochodowy

Lp.	Nazwa	Dane za rok obrotowy	Dane za rok ubiegły
1	Wynik finansowy (zysk strata) brutto	-7 052	-4 152
2	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto trwale niewliczane do podstawy opodatkowania (-)		
3	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego (-) w tym	2 960	1 145
3a	odsetki niezapłacone	775	180
3b	Kara umowa		
3c	Rozliczenie opłaty wstępnej		
3d	Pozostałe	2 185	965
4	Przychody podatkowe nieuwjęte w księgach lub ujęte w księgach, ale niewpływające na wynik brutto (+)	360	940
5	Koszty wpływające na wynik brutto, niestanowiące trwale kosztu uzyskania przychodu (+)	96	72
6	Koszty i straty wpływające na wynik brutto, niestanowiące przejściowo kosztu uzyskania przychodu (+) w tym:	9 391	2 956
6a	odsetki niezapłacone	3 833	1 861
6b	odpis aktualizujący	5 549	909
6c	pozostałe	9	186
7	Koszty podatkowe stanowiące koszty uzyskania, niewpływające na wynik brutto roku obrotowego (-)	470	1 109
7a	Zapłacone odsetki od obligacji i pożyczek	0	179

7b	Opłaty leasingowe	454	907
7c	Pozostałe	16	23
8	Inne		
9	Dochód podatkowy	-635	-2 438
10	Darowizny uznane podatkowo (-)		
11	Część straty podatkowej lata ubiegłych (-)		
12	Inne Korekty		
13	Podstawa opodatkowania	-635	- 2 438
14	Podatek dochodowy za rok obrotowy		

31.12.2014

	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Aktywo
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	5 577	19%	1 060
2	Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	578	19%	110
3	Odpis aktualizujący udziały	544	19%	103
4	Rezerwa na koszty sądowe	6 448	19%	1 225
5	Dyskontowanie wierzytelności	4 767	19%	906
6	Rezerwa na bilans	0	19%	0
7	Odpis aktualizujący należności	2 004	19%	381
8	Odpis aktualizujący obligacje	1 130	19%	215
9	Przychody przyszłych okresów	313	19%	59
	Razem aktywa	21 359		4 058
	REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Rezerwa
1	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	2 971	19%	565
2	Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	5 122	19%	973
3	Leasing należności	0	0	0
	Razem rezerwa	8 093		1 538

31.12.2013

	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PDOP	Podstawa	Stawka	Aktywo
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

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

7.25. Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję	31.12.2014	31.12.2013
Średnia ważona liczba akcji	5 408 325	5 408 325
Zysk netto	-5 992	-3 245
Zysk netto na jedną akcję	0	0

Zysk przypadający na jedną akcję 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	31.12.2014	31.12.2013
Środki pieniężne w banku	978	25
- rachunki bieżące	978	25
- lokaty bankowe		
Środki pieniężne w kasie	2	2
Inne środki pieniężne		
Razem środki pieniężne	980	27

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Inne korekty	2014	2013
Zmiana stanu inwestycji w wierzytelności		
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana stanu udzielonych pożyczek		
Sprzedaż udziałów SPV 1		
Przesunięcie zapasów do nieruchomości	572	3 642
Odpis na obligacje	1 200	-248
Razem	1 773	3 394

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Wpływy	2014	2013
Zbycie środków trwałych	10	58
Odsetki otrzymane		
Spłaty pożyczek		
Inne wpływy		
Wydatki		
Zakup obligacji	-	-

Udzielenie pożyczek		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-9

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy	2014	2013
Wpływy netto z emisji akcji		
Kredyty i pożyczki otrzymane		
Emisja papierów dłużnych	2 860	941
Wydatki		
Spłata kredytów i pożyczek	-1 446	-2 810
Wykup papierów dłużnych	-2 114	-1 414
Płatność z tytułu leasingu		
Odsetki zapłacone	-27	-200
Wypłata dywidendy za rok 2011		

7.27. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w roku 2014 wyniosło 4 osoby. W roku 2013 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

31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2013 r., a nie wypłacone
Zarząd	125	0	0

31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2012 r., a nie wypłacone
Zarząd	259	0	0

Rada Nadzorcza

31.12.2014 r.

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

31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych	Inne	Inne należne w 2012 r., a nie wypłacone
Rada Nadzorcza	0	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 zwiększały 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 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania długoterminowe (w tym kredyty i pożyczki)	0	321
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym kredyty i pożyczki)	26 299	25 563
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	980	27
Zobowiązania netto	25 319	30 123
Kapitał własny	1 205	7 196
Kapitał i zadłużenie netto	34 285	33 053
Wskaźnik dźwigni	73,85%	78,23%

7.31. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
Obligatoryjne badanie i przegląd sprawozdań finansowych – jednostkowe	15	12,5
Obligatoryjne badanie i przegląd sprawozdań finansowych - skonsolidowane	0*	6
Usługi doradztwa podatkowego		
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	15	18,5

* koszt badania sprawozdania skonsolidowane wliczony do badania jednostkowego

Przedstawione wynagrodzenie obejmuje kwoty należne za rok 2014 ujęte w sprawozdaniu finansowym na podstawie otrzymanych faktur i oszacowanych rezerw.

7.32. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi realizowane były na zasadach rynkowych.

SPV 1 Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zakup		3
Sprzedaż	1	1
Odsetki - koszty finansowe		
Odsetki - przychody finansowe	11	9

Otrzymane dywidendy i odsetki w zyskach		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Pożyczki udzielone	125	120
Pożyczki otrzymane		
Inne należności		
Inne zobowiązania		

SPV 2 Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Zakup		
Sprzedaż	0*	
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		

* Wartość sprzedaży poniżej 1 tys. złotych.

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

W przypadku działalności Spółki nie występuje sezonowość ani cykliczność.

Główny Księgowy
Dariusz Obrocki

Adam Nocoń
PREZES ZARZĄDU

Michał Lityński
CZŁONEK ZARZĄDU

Data 03-06-2015r.

.....
Główny Księgowy

.....
Prezes Zarządu

.....
Członek Zarządu