

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 53.482 tys. PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący zysk netto 56 tys. PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 22.538 tys. PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 2.315 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

Warszawa, 20 marca 2025 r.

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370. Spółce nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498.

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17.06.2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej,
- I- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Spółki stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego ograniczone ryzyko istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych przez większościowego akcjonariusza w zależności od zakresu planowanych potrzeb.

W dniu 29 października 2018 roku Spółka w trybie art.492 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych połączyła się ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.

4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120) [„Ustawa”].

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ich ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

4.3. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %
Samochody osobowe	20 %
Inne środki trwałe	20 %

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4.4. *Inwestycje*

4.4.1. *Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych*

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

4.4.2. *Inwestycje w nieruchomości*

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożności. Wyceny w księgach Spółki są dokonywane przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości.

Wycena nieruchomości, dla których operaty szacunkowe określające ich wartość zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w danym roku obrotowym, nastąpi na podstawie tych operatów.

4.5. *Leasing*

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

4.6. *Należności i zobowiązania*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia jest dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązania jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyły:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

4.8. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

4.9. 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, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

4.11. Przychody i koszty

4.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

4.11.2 Przychody z działalności podstawowej

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z:

- a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
 - zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
 - wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyły:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

4.11.2. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:

- a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - spadku wartości nieruchomości,
- b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyły:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.
 - koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
 - koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka, dla każdej z zawartych umów, prezentuje odrębnie wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

AKTYWA	na dzień 31.12.2024 r.	na dzień 31.12.2023 r.
A AKTYWA TRWAŁE	47 635	47 684
I Wartości niematerialne i prawne	1 151	526
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	129	19
4 zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 022	507
II Rzeczowe aktywa trwałe	159	274
1 Środki trwałe	159	274
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	16	32
d środki transportu	143	241
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III Należności długoterminowe	127	99
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Od pozostałych jednostek	127	99
IV Inwestycje długoterminowe	46 197	46 785
1 Nieruchomości	46 197	46 634
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0	152
a w jednostkach powiązanych	0	152
-udziały lub akcje	0	152
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B AKTYWA OBROTOWE	5 847	742
I Zapasy	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II	Należności krótkoterminowe	306	59
1	Należności od jednostek powiązanych	240	3
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	240	3
	- do 12 miesięcy	240	3
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
3	Należności od pozostałych jednostek	66	56
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4	11
c	inne	61	45
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	5 475	608
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 475	608
a	w jednostkach powiązanych	2 726	175
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	2 726	175
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	9	9
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	9	9
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 739	424
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 739	424
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	74
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		53 482	48 425

Warszawa, 20.03.2025 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

PASYWA	na dzień 31.12.2024 r.	na dzień 31.12.2023 r.
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	27 163	4 624
I Kapitał (fundusz) podstawowy	1 600	1 150
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	69 102	47 069
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	69 102	47 069
V Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
VI Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 43 595	- 38 443
VIII Zysk (strata) netto	56	- 5 151
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 319	43 801
I Rezerwy na zobowiązania	688	682
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	34	17
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	34	17
3 Pozostałe rezerwy	654	666
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	654	666
II Zobowiązania długoterminowe	22 054	29 826
1 Wobec jednostek powiązanych	-	-
2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3 Wobec pozostałych jednostek	22 054	29 826
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	129	186
d zobowiązania wekslowe	-	-
e zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	21 924	29 640
f inne	-	-
III Zobowiązania krótkoterminowe	3 534	13 292
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	10 100
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	10 100
2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 531	3 189
a kredyty i pożyczki	-	-
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c inne zobowiązania finansowe	57	73

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	2 992	2 678
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	417	356
	- do 12 miesięcy	417	356
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	48	52
i	z tytułu wynagrodzeń	-	-
j	inne	17	29
3	Fundusze specjalne	3	3
IV	Rozliczenia międzyokresowe	43	-
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	43	-
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem		53 482	48 425

Warszawa, 20.03.2025 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	01.01.2024r.- 31.12.2024r.	01.01.2023r.- 31.12.2023r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	18 736	11 344
- od jednostek powiązanych	1 540	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 540	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 887	7 128
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	10 591	3 728
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	718	489
B. Koszty działalności operacyjnej	17 958	15 289
I. Amortyzacja	176	140
II. Zużycie materiałów i energii	277	263
III. Usługi obce	2 819	2 715
IV. Podatki i opłaty, w tym:	50	80
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 856	1 858
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia - emerytalne	288	296
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 322	2 809
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	2 272	2 216
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 575	2 509
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	246	1 184
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	77	1 218
C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)	778	- 3 944
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	1 412	926
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	1 412	926
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 180	1 521
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 180	1 521
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 010	- 4 540
G. Przychody finansowe	152	159
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	150	13
- od jednostek powiązanych	119	5
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	-	147
V. Inne	1	-
H. Koszty finansowe	1 106	771
I. Odsetki, w tym:	954	766

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

- dla jednostek powiązanych	938		690
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-		-
- w jednostek powiązanych	-		-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	152		-
IV. Inne	-		5
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	56	-	5 151
J. Podatek dochodowy	-		-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-		-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	56	-	5 151

Warszawa, 20.03.2025 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	4 624	9 791
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4 624	9 791
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	1 150	1 150
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	450	-
a) zwiększenie (z tytułu)	450	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	450	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 600	1 150
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Akcje własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	47 069	47 084
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	22 033	-
a) zwiększenie (z tytułu)	22 033	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	22 033	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	15
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	15
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	69 102	47 069
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	19 298
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	19 298
a) zwiększenie (z tytułu)	-	19 146
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	19 146

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- inne	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 43 595	- 38 443
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 43 595	- 38 443
8. Wynik netto	56	- 5 151
a) zysk netto	56	-
b) strata netto	-	- 5 151
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	27 163	4 624
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	27 163	4 624

Warszawa, 20.03.2025 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Treść pozycji	za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	56	5 151
II. Korekty razem:	- 10 039	- 4 881
1. Amortyzacja	176	140
2. Odpisy wartości firmy	-	-
3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	914	863
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	- 11 280	- 5 763
7. Zmiana stanu rezerw	6	32
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	- 247	- 16
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	342	- 28
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51	108
12. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 9 983	- 10 033
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	6 071	8 813
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 040	8 630
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych	31	8
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	31	8
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	31	8
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	175
II. Wydatki	3 267	673
1. Nabywanie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172	18
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	515	480
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych	2 551	175
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywid. i inne udziały w zys wypł. udział (akcji) mniej	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	28	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 804	8 140
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	30 483	13 700
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 483	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	80 000	13 700
II. Wydatki	20 989	11 965
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 100	9 300
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 888	1 802
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	57	74
8. Odsetki	944	775
9. Inne wydatki finansowe	-	15
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9 494	1 735
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	2 315	- 158
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 315	- 158
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	424	582
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	2 739	424
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 20.03.2025 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO, W TYM O RODZAJU POPEŁNIONEGO BŁĘDU ORAZ KWOCIE KOREKTY

Nie dotyczy

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie wystąpiły.

3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	275	507	782
Zwiększenia, w tym:	-	-	171	687	858
Nabycie	-	-	171	687	858
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	171	171
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	171	171
Saldo zamknięcia	-	-	446	1 023	1 469
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	256	-	256
Zwiększenia, w tym:	-	-	61	-	61
Amortyzacja okresu	-	-	61	-	61
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	317	-	317
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	19	507	526
Saldo zamknięcia	-	-	129	1 023	1 152

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	100	705	6	-	811
Zwiększenia, w tym:	-	-	30	-	-	-	30
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	30	-	-	-	30
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	130	705	6	-	841
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	68	464	6	-	538
Odpisy amortyzacyjne	-	-	68	464	6	-	538
Zwiększenia, w tym:	-	-	46	98	-	-	144
Amortyzacja okresu	-	-	16	98	-	-	114
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	30	-	-	-	30
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	114	562	6	-	682
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	-	32	241	-	-	273
Saldo zamknięcia	-	-	16	143	-	-	159

* inwestycje w obce budynki

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Spółka użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest spółce znana.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

5 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	46 634	-	152	-	46 786
Wartość brutto	46 634	-	152	-	46 786
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	13 218	-	-	-	13 218
Nabycie	10 429	-	-	-	10 429
Aktualizacja wartości	2 004	-	-	-	2 004
Inne	785	-	-	-	785
Zmniejszenia, w tym:	13 655	-	152	-	13 807
Sprzedaż	4 020	-	-	-	4 020
Aktualizacja wartości	8 572	-	152	-	8 572
Inne	1 063	-	-	-	1 063
Saldo zamknięcia, z tego:	46 197	-	-	-	46 197
Wartość brutto	46 197	-	-	-	46 197
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

6 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.600,00 tys. PLN i był podzielony na 16.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	14 605 387	14 605 387	0,1	91,28%
Pozostali	1 394 613	1 394 613	0,1	8,72%
Razem	16 000 000	16 000 000	0,1	100,00%

7 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby zysk w wysokości 56 tys. PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. przeznaczyć na pokrycie strat poprzednich lat.

8 REZERWY

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2024	17	28	-	638	683
Zwiększenia	17	44	-	-	61
Wykorzystanie	-	28	-	29	57
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024	34	44	-	609	687
tym:					
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	34	44	-	609	687

9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2024 r. i w 2023 r. odpisów aktualizujących.

10 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	2 752	5 808	5 800	18 219	32 578
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	57	129	-	-	186
- krótkoterminowe	57	-	-	-	57
- długoterminowe	-	129	-	-	129
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	2 992	5 670	5 040	11 214	24 916
-krótkoterminowe	2 992	-	-	-	2 992
-długoterminowe	-	5 670	5 040	11 214	21 924
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	3 049	-	-	-	3 049
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	5 799	5 040	11 214	22 053

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2024	31.12.2023
Ubezpieczenia	7	4
Składki członkowskie	13	13
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	39	39
Pozostałe	7	18
Razem krótkoterminowe	66	74
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	66	74

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W Spółce w 2024 r. i w 2023 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Spółka jest poręczycielem zobowiązań spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. wynikających z umowy pożyczki „Home reversions credit facility”. O podpisaniu umowy Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 10/2023 z dnia 28/06/2023 r.

Na dzień 31.12.2024 r. zobowiązania wynikające z zaciągniętych pożyczek miały wartość (razem z naliczonymi odsetkami) 245 tys. Euro, a w przeliczeniu na PLN ich wartość wynosiła 1.143 tys. PLN.

Spółka posiada 100% udziałów spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.

14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zgodnie z umową pożyczki „Home reversions credit facility” ustanowione zostały zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z tej umowy w postaci:

- zastawu na udziałach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- umowy poręczenia, w której poręczycielem jest spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A.,
- oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę w trybie art. 777 kpc (udziały Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółki z o. o.).

15 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
Kraj	18 736	11 345
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 887	7 128
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	10 591	3 728
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	718	489
Sprzedaż usług pozostałych	1 540	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	18 736	11 345

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

17 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

18 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	-	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
Zysk/Strata brutto	56	-	5 151
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	17 751		12 151
Naliczone odsetki	119		5
Wyceny	16 478		11 694
Niezrealizowane różnice kursowe	1		-
Akt. aktywa inwestycyjnego			147
Rozwiązane umowy	1 153		-
Rozwiązane rezerwy	-		305
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	4 016		8 687
Zapłacone odsetki	-		-
Sprzedaż inwestycji	4 016		8 687
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	1 111		3 018
Zapłacone świadczenia okresowe			2 260
Zapłacone raty leasingowe	45		40
Zapłacone odsetki	1 038		699
Badanie sf za rok poprzedni	28		17
Wyplacone umowy zlecenia	-		-
Wykorzystana rezerwa urlopowa	-		1
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	10 620		9 671
Rezerwa na koszty	62		356
Rozwiązana rezerwa urlopowa	-		-
Amortyzacja	98		98
Odpis aktualizacyjny	151		-
Naliczone odsetki	938		754
Odsetki budżetowe	7		-
Nie wyplacone umowy zlecenia z narzutami	-		-
Składki członkowskie	48		56
Reprezentacja	45		49
Inne koszty (nkup)	53		61
Niezrealizowane różnice kursowe	-		5
Limitowane wydatki na samochody osobowe	28		21
Rozwiązane umowy	1 097		
Wyceny	8 093		8 269
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	- 4 170	-	1 963
Straty z lat poprzednich	-		-
Stawka podatkowa	19%		19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-		-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-		-
Podatek dochodowy - razem	-		-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

**19 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI
NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWU
ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2024	2023
Zmiana bilansowa	- 9 758	4 652
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	-
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	10 100	- 4 390
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	-	- 290
Razem	342	- 28

**20 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY
ZAWODOWE**

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	10	10
Zatrudnienie, razem	12	12

**21 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU,
WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW
ZARZĄDZAJĄCYCH I RAD NADZORCZYCH**

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Zarząd Spółki	618	567
Rada Nadzorcza	8	15
Wynagrodzenia, razem	626	581

**22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU
UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB
NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY**

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	44	28

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	44	28

23 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU.

Nazwa podmiotu	Siedziba	%posiadanych udziałów	%ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Strata netto za rok kończący się 31.12.2024
Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.	Warszawa, Jana Pawła II 29	100	100	303

24 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Transakcje ze spółkami powiązаныmi

	2024	2023
	Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.	
Zakupy	-	-
Sprzedaż	1 552	10
Należności z wyjątkiem pożyczek	240	3
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

b. Istotne transakcje ze spółkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe
Nie dotyczy.

25 INFORMACJE O POŁĄCZENIU

Nie dotyczy.

26 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI SPÓŁKI

Nie dotyczy.

27 ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2024. Nie skorzystano ze zwolnienia od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przysługującego na podst. art. 56 ust. 1 ustawy.

28 INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Trwająca wojna na Ukrainie i walki zbrojne, które wybuchły w strefie Gazy we wrześniu 2023 roku, miały negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą. Szczególnie wojna na Ukrainie, której skutkiem były m. in. znaczący wzrost inflacji, wzrost poziomu stóp procentowych i gwałtowne wahania kursu złotego, wpłynęły negatywnie na działalność Spółki i spowodowały przejściowy spadek popytu na jej usługi.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie jest możliwe podanie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących wpływu przedstawionych zagrożeń na rozwój i wyniki Spółki, ale Zarząd uznał, że mogą one mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki w przyszłości, więc wymagają dodatkowych ujawnień.

Poza wymienionymi w sprawozdaniu zdarzeniami Zarząd aktualnie nie dostrzega innych czynników, które mogą istotnie wpłynąć na sytuację Emitenta.

Zarząd na bieżąco analizuje zdarzenia, które mogą oddziaływać negatywnie na sytuację majątkową oraz wynik finansowy Emitenta i podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ich skutków dla Spółki i jej Akcjonariuszy.