

**Informacja dodatkowa
do sprawozdania skonsolidowanego
„Geo, Mieszkanie i Dom ” Sp. z o.o. w Krakowie
za rok 2017**

Zgodnie z postanowieniami art. 48 Ustawy o rachunkowości informacja dodatkowa stanowi część sprawozdania finansowego jednostki. Celem jej sporządzenia jest wyjaśnienie i uzupełnienie danych liczbowych zawartych w bilansie i rachunku wyników.

W wykonywaniu powyższych postanowień podaje się następujące informacje:

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa i siedziba jednostki dominującej:

„Geo, Mieszkanie i Dom ” Sp. z o.o. ul. Główackiego 10, 30-085 Kraków

Podstawowy przedmiot działalności: budownictwo, obsługa nieruchomości

Organ prowadzący rejestr:

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.

3. Wykaz jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

	Nazwa jednostki	Adres	przedmiot działalności	udział	udział w liczbie głosów
1	Geo Developer Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,47%	
2	Geo Invest S.A	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	39,99%	30,76%
3	Geo Domator Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
4	Budland Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
5	Property Profit Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
6	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	

h

M. M.

h

7	Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
8	Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
9	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	95,24%	
10	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,91%	
11	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	98 %	
12	Geo Medical Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	działalność szpitali	80%	
13	CMC Geo Medical 3 Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,92%	
14	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	66,91%	
15	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	
16	Ceglana Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Główackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	0%	

Jednostki wyłączone ze skonsolidowania sprawozdania finansowego

Antygrawitacja Sp. z o.o., 31-085 Kraków, ul. Główackiego 10

Podstawa prawnia: art. 58.1 Ustawy o rachunkowości

Uzasadnienie: jednostka w 2017 roku nie prowadziła działalności, nie występuje założenie kontynuowania działalności, dane finansowe tej jednostki nie są istotne

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia sprawozdania skonsolidowane sporządzone zostały przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej, nie istnieją dające się przewidzieć okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

4. Zasady rachunkowości

I. Zasady wyceny na dzień bilansowy:

1. a) Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

b) Umowa leasingu zgodnie KSR nr 5, jest klasyfikowana jako leasing finansowy, jeżeli powoduje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z własnością czyli:
- rozciąga się zasadniczo na cały okres użytkowania danego składnika aktywów

- wartość bieżąca opłat leasingowych jest zasadniczo równa wartości godziwej danego składnika aktywów.

Leasing finansowy jest kapitalizowany w momencie rozpoczęcia okresu leasingu według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe poniesione w okresie sprawozdawczym w części dotyczącej rat kapitałowych pomniejszą część kapitałową zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, pozostała część stanowiąca część odsetkową obciąża koszty finansowe okresu. Rozdzielenie opłat leasingowych na część kapitałową i część odsetkową dokonywane metoda równomierna.

Rzeczowe aktywa trwałe będące przedmiotem leasingu finansowego zostały wykazane w bilansie na równi z pozostałymi składnikami majątku trwałego i podlegają umorzeniu według takich samych zasad. Środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingu nie spełniające warunków leasingu finansowego, klasyfikuje się jako leasing operacyjny. Opłaty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat.

c) Grunty pod realizowane budowy – przenoszone z konta "towary" na produkcję podstawową w miesiącu rozpoczęcia realizacji zadania wg średnich cen nabycia obejmujących: cenę wykupu, opłaty notarialne i sądowe związane z zakupem działek.

d) Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej.

2. Należności i udzielone pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności, tj. powiększone o należne odsetki a pomniejszone o odpisy aktualizacyjne na należności wątpliwe.
3. Zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty tj. z naliczonymi odsetkami zwłoki.
4. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych - według ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.
5. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.
6. Rezerwy - na przewidywane straty i koszty - w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej kwocie.
7. Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.

II. Ustalanie wyniku finansowego.

1. Jednostka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym - zespół 4 i w układzie miejsc powstawania kosztów - zespół 5 z podziałem na:

konto „501” - Koszty działalności podstawowej - usługowej wg poszczególnych zadań inwestycyjnych,

konto „510” - Koszty ogólne budowy obejmujące zarówno koszty rozliczane wg „klucza” na zadania inwestycyjne (budowy), jak i koszty ogólne rozliczane

bieżąco na „711” - Koszty sprzedanych usług. W przypadku występowania znaczących kosztów ogólnego zarządu (odnoszonych w koszty bieżącego okresu) należy wyodrębnić je na koncie „550 - Koszty ogólnego zarządu” z odpowiednim podziałem analitycznym.

2. Na koniec roku bilansowego:

konta zespołu 4 - salda kont analitycznych zamykane w korespondencji z kontem „860” - Wynik finansowy,

konta „703” i „711” - salda kont analitycznych przenoszone na „490”,

saldo konta „490” - odpowiadające zmianie stanu robót w toku na koniec roku przenoszone jest odpowiednio na Dt lub Ct konta „860”, konta zespołu 7 pozostałe (sprzedaży, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne) zamykane są w korespondencji z kontem „860”, naliczony podatek od osób prawnych za okres bilansowy, księgowany w ciągu roku Dt „870” Ct „220”, przenoszony jest na koniec roku na konto „860”.

3. Klucz podziału kosztów pośrednich

Do wartości wykonanych robót budowlanych i kosztu opracowania dokumentacji technicznej tj. nakładów budowlanych w danym miesiącu.

4. Klucz podziału kosztów finansowych:

Odsetki od obligacji, weksli i kredytów finansujących kilka inwestycji – dla inwestycji w toku realizacji rozlicza się proporcjonalnie do stanu zaawansowania robót, a dla inwestycji zakończonych odnosi się bezpośrednio w koszty ogólne.

5. Podział zaliczania kosztów prostych na koszty ogólne budowy i koszty ogólne (zarządu):

a) koszty ogólne budowy, tj. koszty pośrednio związane z realizowanymi budowami:

- odsetki od kredytów i pożyczek dot. działalności podstawowej
- inne związane z realizowanymi inwestycjami.

b) koszty ogólne (zarządu), odnoszone w koszty bieżącego okresu:

- podatek od nieruchomości od całości działek i środków trwałych,
- VAT nie podlegający odliczeniu,
- marketing, reklama i reprezentacja,
- koszty refakturowane
- wynagrodzenia i ZUS pracowników,

- inne koszty związane z ogólną działalnością jednostki.

5. Ustalanie kosztu własnego sprzedaży lokali:

uzasadnione koszty realizacji zadania inwestycyjnego przeniesione z konta „produkcja w toku” na wyroby gotowe „600” rozlicza się proporcjonalnie do planowanej wartości sprzedaży z podziałem na lokale: mieszkalne, garaże, miejsca postojowe i inne lokale użytkowe.

Podstawę do ustalenia średniego kosztu wytwarzania m² poszczególnych grup lokali stanowi planowana cena sprzedaży m² tych lokali ustalona przez dział sprzedaży

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym,

Kryteria wyłączania jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- udział w przychodach mniejszy niż 0,1 % przychodów wszystkich jednostek podlegających konsolidacji
- udział w kosztach mniejszy niż 0,1 % kosztów wszystkich jednostek podlegających konsolidacji
- brak założenia kontynuowania działalności

Wszystkie kryteria muszą wystąpić łącznie

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2017 rok

1.

- 1) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;

	ilość udziałów	wartość udziałów	% udziałów
Adam Zaremba-Śmietański	3.393	176 800,00	53,03
Regionalne Konsorcjum Budowlane	5	250,00	0,08
Geo Developer	3000	150 000,00	46,89
suma		327 050,00	

B. Wiliński

Prz

- 2) wartość firmy lub ujemną wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana;

nie dotyczy

- 3) informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

Nie dotyczy, w 2017 nie dokonano zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

- 4) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu;

nie dotyczy

- 5) informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym;

nie dotyczy

szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Skonsolidowana tabela środków trwałych

Wyszczególnienie	Grupy rodzajowe					
	Grunty	Budynki	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
	0	I-II	III-VI	VII	VIII	
wartość początkowa						
Stan na 01.01.2017	13 122,00	2 742 908,64	619 726,14	326 559,55	709 734,62	4 412 050,95
Zwiększenia	0,00	95 190 915,10	34 670,03	86 887,06	17 641 094,05	117 011 456,63
Zmniejszenia	0,00	0,00	14 529,55	28 756,00	515,57	43 801,12
Stan na 31.12.2017	13 122,00	97 933 823,74	639 866,62	384 690,61	18 350 313,10	117 321 816,07
umorzenie						
Stan na 01.01.2017	0,00	713 519,88	597 981,28	318 891,28	704 635,43	2 335 027,87
Amortyzacja	0,00	67 652,33	38 222,23	1 917,07	2 136 271,75	2 244 063,38
Zmniejszenie	0,00	0,00	14 529,55	23 004,80	515,57	38 049,92
Zmiana grup rodzajowych						
Stan na 31.12.2017	0,00	781 172,21	621 673,96	297 803,55	2 840 391,61	4 541 041,33
Wartość netto	13 122,00	97 152 651,53	18 192,66	86 887,06	15 509 921,49	112 780 774,74

Skonsolidowane wartości niematerialne i prawne

wartość początkowa

Stan na 01.01.2017		368 029,33
Zwiększenia		642 356,10
Zmniejszenie		0,00
Stan na 31.12.2017		1 010 385,43

umorzenie

Stan na 01.01.2017		294 420,87
Zwiększenia		74 505,35
Zmniejszenie		0,00
Stan na 31.12.2017		368 926,22

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

Nazwa działki	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017
Górnka Narodowa	20 552 375,00	2 601 661,61	0,00	23 154 036,61
Ceglana Południe	17 380 000,00	221 757,79	0,00	17 601 757,79
Pękowicka	32 194 183,54	0,00	524 169,81	31 670 013,73
Czyżyny	3 553 000,00	123 389,29	0,00	3 676 389,29
Graniczna	8 055 000,00	0,00	8 055 000,00	0,00
Ceglana	9 535 000,00	1222 242,21	0,00	9 657 242,21
				85 759 439,63

2) wartość gruntów użytkowanych wieczyste przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu : 2 739 309,04 zł

3) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,

B. M. W.

dr

nie dotyczy

- 4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,**

nie dotyczy

- 5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;**

	ilość udziałów	wartość udziałów	% udziałów
Adam Zaremba-Śmietański	3.393	176 800,00	53,03
Regionalne Konsorcjum Budowlane	5	250,00	0,08
Geo Developer	3000	150 000,00	46,89
suma		327 050,00	

- 6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,**

Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym

- 7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,**

nie dotyczy

- 6) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,**

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	stan rezerwy na 31.12.2016	podstawa utworzenia 2017	utworzona rezerwa	podstawa rozwiązania 2017	rozwiązana rezerwa	stan rezerwy na 31.12.2017
aktualizacja wart. inwestycji 2011	775 902					775 902
aktualizacja wart. inwestycji 2013	1 015 575					1 015 575

aktualizacja wart. inwestycji 2014	2 733 306						2 733 306
aktualizacja wart. inwestycji 2015	2 360 024						2 360 024
aktualizacja wart. inwestycji 2016	229 330						229 330
aktualizacja wart. inwestycji 2017	0	2 506 335	476 204	1 790 304	340 158	136 046	
naliczone niezapłacone odsetki	119 992	2 346 995	445 930	45 326	8 612	557 310	
naliczone niezapłacone odsetki z 2012	44						44
przychody spółek komandytowych	0	349 347	66 376				66 376
wycofanie wkładu	108 863,00			572 962	108 863		0
	7 343 036	5 202 677	988 510	2 408 592	457 633	7 873 913	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł	stan aktywa na 31.12.2016	podstawa utworzenia 2017	19%	podstawa rozwiązania	19%	stan aktywa na 31.12.2017
naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	245 265	1 279 612	243 126	423 227	80 413	407 978
ryczały wypłacone w następnym roku	43	194	37	225	43	37
wynagrodzenia osobowe wypłacone w nast. roku	8 859	44 958	9 113	46 624	8 859	9 113
wynagrodzenia bezosobowe wypłacone w nast. roku	189	300	57	994	189	57
ZUS zapłacony w następnym roku	2 934	9 234	1 755	15 444	2 934	1 755
Stalbud	190			1 000	190	0
koszty spółek komandytowych	0	19 798	3 762			3 762
	257 480	1 354 096	257 850	487 514	92 628	422 702

- 7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiążaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

Konto	Nazwa	stan na 01.01.2017	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2017
260-30-14	Torsystem	84 181,91			84 181,91
260-30-13	Kartex	2 079 816,43			2 079 816,43
260-20-11	Kartex	451 785,86			451 785,86
260-20-14	Atest	64 412,47			64 412,47
260-20-10	Antygravitacja	1 189,50			1 189,50
260-20-15	DC Bud.	14 425,33			14 425,33
260-30-16	DC Bud.	38 701,79			38 701,79
260-30-17	Steda	38 191,26			38 191,26
260-30-1	CTC	83 428,81			83 428,81

B. Wiel

d

260-30-2	Zremb	11 594 878,93	1 186 602,98		12 781 481,91
260-30-3	Kartex	16 264,00		16 264,00	0,00
260-30-3	Antygrawitacja	1 613,61		1 613,61	0,00
RAZEM		14 468 889,90	1 186 602,98	17 877,61	15 637 615,27

10) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku - brak
- b) powyżej 1 roku do 3 lat – 20.475.500,85 zł
- c) powyżej 3 do 5 lat – brak
- d) powyżej 5 lat – 900.000,00 zł

11) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych

Lp.	Kredytobiorca/Emitent/	Bank/ Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota przyznana	Hipoteka umowna i umowna łączna
1	GEO MiD Sp. z o.o.	KBS	Kredyt obrotowy	5 000 000 zł	20 400 000 zł
2	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria I	15 000 000 zł	22 500 000 zł
3	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria J	7 000 000 zł	10 500 000 zł
4	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria K	14 000 000 zł	21 000 000 zł
5	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt deweloperski (Kraków ul. Pękowicka , budynki D1D2)	9 000 000 zł	14 400 000 zł
6	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt obrotowy na VAT (Kraków ul.Pękowicka, budynki D1D2)	600 000 zł	
7	Developer Sp. z o.o.	Getin Noble Bank	Kredyt deweloperski (Kraków ul. Wrocławska, budynek C)	8 400 000 zł	12 600 000 zł
8	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	PKO BP	Kredyt deweloperski (Wrocław, Stabłowice A1)	12 500 000 zł	18 750 000 zł
9	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł
10	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	ERBUD	Umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013		15 000 000 zł

12) wykaz istotnych czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę pomiędzy wartością otrzymanych finansowych składników a zobowiązaniem zapłaty za nie

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

- faktury do refakturowania w latach następnych: 1 371 464,98 zł

- prenumeraty prasy na rok 2017 : 5 622,52 zł
- ubezpieczenia dotyczące roku 2017: 58 636,55 zł
- koszt gruntów przejętych przez gminy: 1 598 259,95 zł
- koszty umów przedwstępnych zakupu działek: 14 200,00 zł,
- pozostałe: 35 576,23 zł

13) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- zobowiązania z tytułu kredytów wykazano w części B.II 1 i 3 a oraz B.III 1 b i 3 a pasywów
- zobowiązania z tytułu obligacji wykazano w części B.II 3 b i B III b pasywów

14) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

Poręczenia Geo Mieskanie i Dom - stan na 2017-12-31

Lp.	Kredytobiorca/Emitent/	Bank/ Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota przyznana	Poreczanie MID do kwoty
1	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt deweloperski (Kraków ul. Pękowicka , budynki D1D2)	9 000 000 zł	9 600 000,00
2	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt obrotowy na VAT (Kraków ul.Pękowicka, budynki D1D2)	600 000 zł	
3	Developer Sp. z o.o.	Getin Noble Bank	Kredyt deweloperski (Kraków ul. Wrocławska, budynek C)	8 400 000 zł	12 600 000,00
4	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000,00

B. Mih

A.

5	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	ERBUD	Umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013		15 000 000,00
				40 000 000,00	70 200 000,00

Zobowiązania spółek z grupy zabezpieczone na majątku Geo, Mieszkanie i Dom

lub zobowiązania Geo, Mieszkanie i Dom zabezpieczone na majątku spółek z grupy

Lp.	Kredytobiorca/Emitent/	Bank/ Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota przyznana	kwota hipoteki	Spółka udostępniająca zabezpieczenie
1	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka	Erbud SA	Umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013	n/d	11 000 000 zł	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
2	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria I	15 000 000 zł	16 843 344,07	Developer Sp. z o.o.
3	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria K	14 000 000 zł	21 000 000,00	Developer Sp. z o.o.
7	Budland Sp. z o.o.	KBS	Kredyt obrotowy	5 000 000 zł	20 400 000,00	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
8	Budland Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria I	15 000 000 zł	1 132 000,00	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
9	Budland Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria K	14 000 000 zł	21 000 000,00	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
10	Property Profit	Obligatariusze	Obligacje seria K	14 000 000 zł	21 000 000,00	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
11	Property Profit	KBS	Kredyt obrotowy	5 000 000 zł	20 400 000,00	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

15) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Spółki wyceniają nieruchomości inwestycyjne w wartościach rynkowych na koniec każdego roku obrotowego, na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez biegłego rzecznika.

Nazwa działki	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017	w tym aktualizacja wartości/odniesienie na wynik finansowy
Radockiego	0,00			0,00	
Górska Narodowa	20 552 375,00	2 601 661,61		23 154 036,61	2 601 661,61
Ceglana Południe	17 380 000,00	221 757,79		17 601 757,79	221 757,79
Pękowicka	32 194 183,54		524 169,81	31 670 013,73	-524 169,81
Czyżyny	3 553 000,00	123 389,29		3 676 389,29	123 389,29
Graniczna	8 055 000,00		8 055 000,00	0,00	

Mogilska	0,00			0,00	
Ceglana	9 535 000,00	122 242,21		9 657 242,21	122 242,21
				85 759 439,63	2 544 881,09

2.

- 1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, tw zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

Struktura rzeczowa przychodów:

- przychody ze sprzedaży mieszkań, garaży, miejsc postojowych, lokali użytkowych: 91,09 %
- przychody z tytułu usług 5,55 %
- przychody z tytułu refaktur 2,05 %
- przychody ze sprzedaży towarów 1,31 %
- przychody ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości 0 %

Struktura terytorialna przychodów:

- kraj – 100 %

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń,
- g) pozostałych kosztów rodzajowych,

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym

B. u/w

2

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,
nie dotyczy

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,
nie dotyczy

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,
nie dotyczy

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą brutto)
nie dotyczy

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,

Na 31.12.2017 r. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 108.467.753,20 zł, zakończono budowę środka trwałego o wartości 95.190.915,10 zł

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

nie dotyczy

9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2017 roku: 37.477547,02 zł

Nakłady planowane na 2017 rok: ok. 3.000.000,00 zł

Nie poniesiono i nie planuje się ponieść nakładów na ochronę środowiska

10) kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Sprzedano nieruchomości inwestycyjną Katowicach o wartości 8.055.000 zł za kwotę 5.750.000,00 zł, zanotowano stratę na sprzedaży w wysokości 2.305.000,00 zł

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;

nie dotyczy

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny;

nie dotyczy

5. Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

nie dotyczy

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

Grupa zawodowa: **pracownicy fizyczni.** Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 0,75 etatu, w tym 1 kobieta i 0 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r.: 1 osoba, na 31.12.2017 r.: 0 osób.

Grupa zawodowa: **pracownicy umysłowi**. Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 51,14 etatów, w tym 35 kobiet i 16 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r. 44 osoby, na 31.12.2017 r. 63 osoby, w tym 47 kobiet i 16 mężczyzn.

Łącznie: **pracownicy fizyczni oraz umysłowi**. Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 51,89 etatów, w tym 36 kobiet i 16 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r. 45 osób, na 31.12.2017 r. 63 osoby, w tym 47 kobiet i 16 mężczyzn.

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązań zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Wynagrodzenia Zarządu – 338.658,64 zł

Brak zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze

5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

nie dotyczy

6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego - 12.000,00 zł**
- b) inne usługi poświadczające – nie dotyczy**
- c) usługi doradztwa podatkowego – nie dotyczy**
- d) pozostałe usługi – nie dotyczy**

6.

1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

nie dotyczy

2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

nie dotyczy

3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

nie dotyczy

4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

7.

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązań zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązań warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,

nie dotyczy

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

B. Nek

Op

nie dotyczy

3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,

nie dotyczy

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,

c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:

- wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,

- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,

- wartość aktywów trwałych,

- przeciętne roczne zatrudnienie;

5) informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz o miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. 30-085 Kraków, ul. Główackiego 10

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz o miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

nie dotyczy

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,

nie dotyczy

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

nie dotyczy

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;

nie dotyczy

9. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpływać na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

nie dotyczy

B. M. u. h.

R.

10. w przypadku gdy jednostka mała nie sporządza sprawozdania z działalności zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy dodatkowo przedstawia informacje o udziałach (akcjach) własnych:

- a) przyczynę nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,
- b) liczbę i wartość nominalną nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgową, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),
- d) liczbę i wartość nominalną lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgową wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

Nie nabyto i nie zbyto udziałów własnych

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Jolanta Brzda

21 MAJ 2018

Wiceprezes
Maciej Komsta

o.s. Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Główackiego 10, 30-085 Kraków
tel.: 012/623 2171, fax: 012/623 2170
NIP: 676-01-03-507

Prezes Zarządu
Ewa Foltowska-Dubicka