

**Informacja dodatkowa
Do bilansu „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

Nazwa i siedziba jednostki:

„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

Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało 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 pomniejszają 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 równomierną

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 części 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 wytworzenia m² poszczególnych grup lokali stanowi planowana cena sprzedaży m² tych lokali ustalona przez dział sprzedaży

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym,

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2017 rok

- 1) 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 końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Grupy rodzajowe				
	Budynki I-II	Maszyny i urząd. techniczne III-VI	Środki transportu VII	Pozostałe VIII	Razem
wartość początkowa					
Stan na 01.01.2017	729 356,67	577 647,73	326 559,55	545 192,11	2 178 756,06
Zwiększenia	0,00	34 387,11	0,00	0,00	34 387,11
Zmniejszenia	0,00	14 529,55	28 756,00	515,57	43 801,12
Stan na 31.12.2017	729 356,67	597 505,29	297 803,55	544 676,54	2 169 342,05
umorzenie					
Stan na 01.01.2017	115 481,49	555 902,87	318 891,28	540 092,92	1 530 368,56
Amortyzacja	18 233,92	37 939,31	1 917,07	1 750,07	59 840,37
Zmniejszenie	0,00	14 529,55	23 004,80	515,57	38 049,92
Zmiana grup rodzajowych					
Stan na 31.12.2017	133 715,41	579 312,63	297 803,55	541 327,42	1 552 159,01
Wartość netto	595 641,26	18 192,66	0,00	3 349,12	617 183,04

Wartości niematerialne i prawne

wartość początkowa

Stan na 01.01.2017	339 097,93
Zwiększenia	97 781,90
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2017	436 879,83

umorzenie

Stan na 01.01.2017	279 864,47
Zwiększenia	54 330,35
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2017	334 194,82

Wartość netto	102 685,01
----------------------	-------------------

Inwestycje w nieruchomości

Nazwa działki	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017
Górką Narodowa	20 432 000,00	2 537 884,97	0,00	22 969 884,97
Ceglana Południe	17 380 000,00	221 757,79	0,00	17 601 757,79
Pękowicka	9 034 000,00	0,00	524 169,81	8 509 830,19
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	122 242,21	0,00	9 657 242,21

2) wartość gruntów użytkowanych wiecznie

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,

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 oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,

Udziałowcami firmy są:

„Geo Developer” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Główackiego 10

3000 udziałów po 50,- zł.	150.000,00 zł.
co daje 46,89 % udziałów	

Adam Zaremba – Śmietański	
3.393 udziałów po 50 zł.	

176.800,00 zł.

co daje 53,03 % udziałów

Regionalne Konsorcjum Budowlane Sp. z o.o.	
5 udziałów po 50 zł.	

250,00 zł.

co daje 0,08 % udziałów

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,

Zysk za 2017 rok w kwocie 5.522.446,08 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie straty z 2016 r.

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

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwy z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2017

Tytuł	stan rezerwy na 31.12.2016	podstawa utworzenia 2017	uwztorzona rezerwa	podstawa rozwiązań a	rozwiązana rezerwa	stan rezerwy na 31.12.2017
aktualizacja wartości inwestycji 2011	775 902					775 902
aktualizacja wartości inwestycji 2013	1 015 575					1 015 575
aktualizacja wartości inwestycji 2014	2 733 306					2 733 306
aktualizacja wartości inwestycji 2015	2 360 024					2 360 024
aktualizacja wartości inwestycji 2016	229 330					229 330
aktualizacja wartości inwestycji 2017	0	2 442 558	464 086	1 790 304	340 158	123 928
naliczone niezapłacone odsetki	7 660	235 777	44 798	38 466	7 309	45 149
naliczone niezapłacone odsetki z 2012	44					44
przychody spółek komandytowych	0	349 347	66 376			66 376
wycofanie wkładu	108 863			572 962	108 863	0
	7 230 704			575 260		456 330
						7 349 634

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł	stan aktywa na 31.12.2016	podstawa utworzenia 2017	19%	podstawa rozwiązań	19%	stan aktywa na 31.12.2017
naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	245 265	1 127 630	214 249	423 227	80 413	379 101
niezapłacone w terminie zobowiązania	0					0
naliczone odsetki od zobowiązań	0					0
ryczały samochodowe wypł. w nast. roku	43	194	37	225	43	37
wynagrodzenia osob. Wypł. w nast. roku	8 859	46 140	8 767	46 624	8 859	8 767
wynagrodzenia bezosob. Wypł. 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		228 627		92 628	393 479

9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu 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

B. M. u.

Przy

260-20-14	Atest	64 412,47		64 412,47
260-20-10	Antygrawitacja	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
RAZEM		2 772 704,55	0	2 772 704,55

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 – 6.215.600,00 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 zabezpieczeń

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: 19.843,63 zł
- koszt gruntów przejętych przez gminy: 1 598 259,95 zł
- koszty umów przedwstępnych zakupu działek: 14.200,00 zł,
- pozostałe: 14.526,33 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

szczegółności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- należności z tytułu udzielonych pożyczek wykazano w poz. B.III a i b aktywów
- zobowiązań z tytułu pożyczek 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, niewykażanych 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;

Poręczono kredyty podmiotów powiązanych, łączna kwota poręczeń 70.200.000,00 zł jako zabezpieczenie kredytów o wartości 40.000.000,00 zł

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.

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinanowych

Nazwa działki	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017	w tym aktualizacja wartości/ odniesienie na wynik finansowy
Górką Narodowa	20 432 000,00	2 537 884,97	0,00	22 969 884,97	2 499 338,34
Ceglana	17 380 000,00	221 757,79	0,00	17 601 757,79	221 757,79

8

M. Ch

9
P

Południe					
Pękowicka	9 034 000,00	0,00	524 169,81	8 509 830,19	-524 169,81
Czyżyny	3 553 000,00	123 389,29	0,00	3 676 389,29	123 389,29
Graniczna	8 055 000,00	0,00	8 055 000,00	0,00	
Ceglana	9 535 000,00	122 242,21	0,00	9 657 242,21	122 242,21
				62 415 104,45	2 442 557,82

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: 81,16 %
- przychody z tytułu usług 12,86 %
- przychody z tytułu refaktur 5,98 %

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

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)

Wynik finansowy brutto na 31.12.2017	5 505 377,08
---	---------------------

Różnice przejściowe z lat ubiegłych

Przychody:

odsetki naliczone w 2016 zapłacone w 2017	38 465,75
	0,00

Koszty:

wypłacone w 2017 wynagrodzenia i ZUS dotyczące 2016	-63 061,26
ryczały za 2015 wypłacone w 2016	-225,25
odsetki od zobowiązań. Zapł. W 2017	-0,04
odsetki od pożyczek naliczone w 2016 zapłacone w 2017	-423 227,06
	-448 047,86

Różnice przejściowe w 2017 r.

Przychody

nalicz. nie zapł. ods. od pożyczek	-235 776,82
------------------------------------	-------------

Koszty

naliczone niezapłacone odsetki	1 127 629,91
wynagrodz. i ZUS za 2017 wypłac. w 2018	55 673,84
ryczały za 2017 wypłac. W 2018	193,91
Razem różnice przejściowe w 2017	947 720,84

Różnice trwałe w 2016 r.

ubezpieczenia NKUP	4 976,17
odsetki budżetowe	8 951,00
dopłata do kapitału sp. kom	842 376,41
składki członkowskie	12 740,00
pozostałe	101 918,23
pakiety medyczne NKUP	22 584,62
PFRON	3 076,00
przychody spółek komandytowych	20 636 474,71
przychód z przeszacowania gruntów w 2017 r.	-2 966 727,63
koszt przeszacowania gruntów	524 169,81
koszt przeszacowania sprzedanych działek	1 790 304,00

dywidendy zwolnione z opodatkowania	-13 155 013,92
koszty spółek komandytowych	-20 345 263,37
	-12 519 433,97

Dochód podatkowy za rok 2017	-6 514 383,91
-------------------------------------	----------------------

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

nie dotyczy

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: 71.409,93 zł

Nakłady planowane na 2018 rok: ok. 70.000,00 zł

Nakłady na ochronę środowiska – nie dotyczy

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

nie dotyczy

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

nie dotyczy

4. Objasnenie 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,**

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego Spółka nie wniosła wkładu niepieniężnego (działki) do spółki komandytowej, do czego zobowiązała się aktem notarialnym Rep. A. Nr 7379/2012 Wartość księgowa działki 9.627.242,21 zł

- 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

- 2) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,**
- 3) Grupa zawodowa: **pracownicy fizyczni.** Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 0,75 etatu, w tym 0,75 kobiet i 0 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r.: 1 osoba, na 31.12.2017 r.: 0 osób
- 4) Grupa zawodowa: **pracownicy umysłowi.** Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 24,67 etaty, w tym 18,13 kobiet i 6,54 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r. 34 osoby, na 31.12.2017 r. 26 osób, w tym 20 kobiet i 6 mężczyzn.
- 5) Łącznie: fizyczni oraz umysłowi**
- 6) Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wyniosło 25,42 etatów, w tym 18,88 kobiet i 6,54 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2017 r. 35 osób, na 31.12.2017 r. 26 osób, w tym 20 kobiet i 6 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 zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych**

organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Wynagrodzenia Zarządu: 281.062,07 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 - 13.000,00 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;

*B
U. Dm*

D

nie dotyczy

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

Nie dotyczy

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) zobowiązaniach 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) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,

nie dotyczy

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

Przychody:

Refaktury – 218 063,03 zł

Pozostała sprzedaż – 357 087,58 zł

Odsetki z tytułu udzielonych pożyczek – 235 531,51 zł

Koszty

Zakup materiałów i energii – 10 075,85 zł

Zakup usług pozostałych – 357 251,54 zł

Odsetki z tytułu otrzymanych pożyczek – 1 127 629,91 zł

S. Uch

af

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,

1. Geo Developer Sp. z o.o. – 99,47% udziałów, zysk netto za 2017 r. – 7 247 485,90 zł
2. Geo Invest S.A. – 39,99 % udziałów, zysk netto za 2017 r. – 449 024,89 zł
3. Geo Domator sp. z o.o. – 100 % udziałów, zysk netto za 2017 r. – 1 224 508,52 zł
4. Budland Sp. z o.o. – 100 % udziałów, zysk netto za 2017 r. – 1 025 259,35 zł
5. Property Profit Sp. z o.o. – 100 % udziałów – strata za 2017 r. – 31.664,29 zł
6. Geo Projekt 1 Sp. z o.o. – 100 % udziałów – zysk netto za 2017 r. – 55 361,73 zł
7. Geo Projekt 2 Sp. z o.o. – 100 % udziałów – zysk netto za 2017 r. – 186 349,48 zł
8. Geo Projekt 3 Sp. z o.o. – 100 % udziałów – zysk netto za 2017 r. – 140 686,94 zł
9. Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Sp. Kom. – 95,24 % udziałów – strata za 2017 r. – 123 329,89 zł
10. Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. Kom. – 99,91 % udziałów – zysk netto za 2017 r. – 1 834 479,62 zł
11. Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. Kom. – 98,00 % udziałów – zysk netto za 2017 r. – 165 390,17 zł
12. Geo Medical Sp. z o.o. – 80 % udziałów – strata za 2017 r. – 2 924 063,07 zł
13. CMC Geo Medical Sp. z o.o. Sp. Kom. – 99,92 % udziałów – strata za 2017 r. – 154 089,42 zł
14. CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. Kom. – 66,91 % udziałów – strata za 2017 r. – 2.284.288,86 zł
15. CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. Kom. – 99,90 % udziałów – strata za 2017 r. – 77 893,29 zł

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. Głowackiego 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 sporzązonego 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

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

nie dotyczy

11. 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

GLÓWNA KSIĘGOWA


Jolanta Broda

03 KWI. 2018

Prezes Zarządu

Ewa Foltańska-Dubiecka

Wiceprezes

Maciej Komsta

Geo, 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