Informacja dodatkowa
do sprawozdania skonsolidowanego
„Geo, Mieszkanie i Dom " Sp. z o.o. w Krakowie
za I półrocze 2018

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. Głowackiego 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:**

01.01.2018 r. – 30.06.2018 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. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,47%	
2	Geo Invest S.A	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	39,99%	30,76%
3	Geo Domator Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
4	Budland Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
5	Property Profit Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	
6	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	

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

Jednostki wyłączone ze skonsolidowania sprawozdania finansowego

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

Podstawa prawna: art. 58.1 Ustawy o rachunkowości

Uzasadnienie: jednostka w I półroczu 2018 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 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,

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,

konto „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".

4. 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 nie będących w trakcie zabudowy 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.

3. 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 m^2 poszczególnych grup lokali stanowi planowana cena sprzedaży m^2 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 I półrocze 2018 roku

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**	

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 I półroczu 2018 roku 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 lu

Skonsolidowana tabela środków trwałych

Wyszczególnienie		Grupy rodzajowe				
	Grunty	Budynki	Maszyny i urządz techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
	0	I-II	III-VI	VII	VIII	
			wartość początkowa			
Stan na 01.01.2018	13 122,00	97 933 823,74	639 866,62	384 690,61	18 363 435,13	117 334 938,10
Zwiększenia	0,00	0,00	10 168,85	0,00	2 134 521,68	2 144 690,53
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 30.06.2018	13 122,00	97 933 823,74	650 035,47	384 690,61	20 497 956,81	119 479 628,63
			umorzenie			
Stan na 01.01.2018	0,00	781 172,24	621 673,96	297 803,55	2 840 391,61	4 541 041,36
Amortyzacja	0,00	229 709,72	23 042,36	7 240,58	1 733 218,41	1 993 211,07
Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana grup rodzajowych						
Stan na 30.06.2018	0,00	1 010 881,96	644 716,32	305 044,13	4 573 610,02	6 534 252,43
Wartość netto	**13 122,00**	**96 922 941,78**	**5 319,15**	**79 646,48**	**15 924 346,79**	**112 945 376,20**

Skonsolidowane wartości niematerialne i prawne

wartość początkowa

Stan na 01.01.2018		1 010 385,43
Zwiększenia		13 741,00

Zmniejszenie		0,00
Stan na 30.06.2018		**1 024 126,43**

umorzenie

Stan na 01.01.2018		368 926,22
Zwiększenia		114 072,31
Zmniejszenie		0,00
Stan na 30.06.2018		**482 998,53**

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

Nazwa działki	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 30.06.2018
Górka Narodowa	23 154 036,61	330 096,37	1 436 475,18	**22 047 657,80**
Ceglana Południe	17 601 757,79	0,00	0,00	**17 601 757,79**
Pękowicka	31 670 013,73	0,00	0,00	**31 670 013,73**
Czyżyny	3 676 389,29	0,00	0,00	**3 676 389,29**
Ceglana	9 657 242,21	0,00	0,00	**9 657 242,21**
				84 653 060,82

2) wartość gruntów użytkowanych wieczyście 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,

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 01.01.2018	podstawa utworzenia	uwtorzona rezerwa	podstawa rozwiązania	rozwiązana rezerwa	stan rezerwy na 30.06.2018
aktualizacja wart. inwestycji 2011	775 902,00					775 902
aktualizacja wart.i inwestycji 2013	1 015 575,00					1 015 575
aktualizacja wart inwestycji 2014	2 733 306,00					2 733 306
aktualizacja wart. inwestycji 2015	2 360 024,00					2 360 024
aktualizacja wart. inwestycji 2016	229 330,00					229 330
aktualizacja wart. inwestycji 2017	136 046,00					136 046
przychody spółek komandytowych	66 376,00					66 376
naliczone niezapłacone odsetki	557 354,00			270 925	51 476	505 878
	7 873 913,00	**0**	**0**	**270 925**	**51 476**	**7 822 437**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Tytuł	stan aktywa na 01.01.2018	podstawa utworzenia	19%	podstawa rozwiązania	19%	stan aktywa na 30.06.2018
naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	407 978,00					407 978
ryczałty wypłacone w następnym roku	37,00			194	37	0
wynagr. osobowe wypłacone w nast.. roku	9 113,00			44 624	9 113	0
wynagrodzenia bez. wypłacone w nast. roku	57,00			300	57	0
ZUS zapłacony w natępnym roku	1 755,00			9 234	1 755	0
koszty spółek komandytowych	3 762,00	1 823	346			4 108
	422 702,00	**1 823**	**346**	**54 352**	**10 962**	**412 086**

7) **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 01.01.2018	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 30.06.2018
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	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
260-30-1	CTC	83 428,81			83 428,81
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 – 36.955.485,26 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 łączna
1	GEO MiD Sp. z o.o.	KBS	Kredyt obrotowy	5 000 000 zł	20 400 000 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	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 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	14 400 000 zł
7	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł
8	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	ERBUD	umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013		11 000 000 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: 1 371 759,38 zł

- prenumeraty prasy na rok 2018 : 7 628,41 zł

- ubezpieczenia dotyczące roku 2018: 31 135,93 zł

- koszt gruntów przejętych przez gminy: 2 313 363,17 zł

- koszty umów przedwstępnych zakupu działek: 14 200,00 zł,

- pozostałe: 81 868,55 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, Mieszkanie i Dom

Nazwa Podmiotu	Bank/Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota poręczenia lub pozostała do spłaty (w tys. zł)	Ostateczny termin wymagalności/spłaty	Uwagi
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	ERBUD	umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013	Do kwoty 15.000,00	30.04.2020 r.	
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	MedFinance	Pożyczka	Do kwoty 33.000,00	31.12.2027 r.	
BudLand Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt deweloperski i obrotowy na VAT (Kraków ul. Pękowicka, budynki D1D2)	Do kwoty 9.600,00	31.12.2018 r.	zobowiązania spłacone w lipcu

Lp.	Kredytobiorca/Emitent/	Bank/ Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota przyznana	Hipoteka umowna i łączna	Spółka udostępniająca zabezpieczenie
1	GEO MiD Sp. z o.o.	KBS	Kredyt obrotowy	5 000 000 zł	20 400 000 zł	Geo MiD Sp. z o.o.; Property Profit, Budland
3	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria J	7 000 000 zł	10 500 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.
4	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria K	14 000 000 zł	21 000 000 zł	Geo MiD Sp. z o.o.; Property Profit, Budland, Geo Developer
5	GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo MiD Sp. z o.o.; Property Profit, Budland, Geo Developer, Geo Invest, CMC Geo Medical
5	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt deweloperski (Kraków ul. Pękowicka , budynki D1D2)	9 000 000 zł	14 400 000 zł	Budland Sp. z o.o.
6	Budland Sp. z o.o.	Alior Bank	Kredyt obrotowy na VAT (Kraków ul.Pękowicka, budynki D1D2)	600 000 zł	14 400 000 zł	Budland Sp. z o.o.
7	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.
8	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	ERBUD	umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013		11 000 000 zł	GEO MiD 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 rzeczoznawcę.

Nazwa działki	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 30.06.2018	w tym aktualizacja wartości/odniesienie na wynik finansowy
Górka Narodowa	23 154 036,61	330 096,37	1 436 475,18	22 047 657,80	0
Ceglana Południe	17 601 757,79			17 601 757,79	
Pękowicka	31 670 013,73			31 670 013,73	
Czyżyny	3 676 389,29			3 676 389,29	
Ceglana	9 657 242,21			9 657 242,21	
				84 653 060,82	0

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: 79,74 %
- przychody z tytułu usług 10,04 %
- przychody z tytułu refaktur 1,48 %
- przychody ze sprzedaży towarów 0 %
- przychody ze sprzedaży usług medycznych 7,21%
- przychody ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości 1,53 %

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)

nie dotyczy

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

Na 30.06.2018 r. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 13.277.650,35 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 I połowie 2018 roku wyniosły 2 271 489,05 zł

Nakłady planowane na cały 2018 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 nieruchomość inwestycyjną w Krakowie o wartości 721.371,96 zł za kwotę 387.500 zł, zanotowano stratę na sprzedaży w wysokości 333.871,96 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,

1) **przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,**
2) Grupa zawodowa: **pracownicy fizyczni**. Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku wyniosło 0,0 etatu, w tym 0,0 kobiet i 0 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2018 r.: 0 osoba, na 30.06.2018 r.: 0 osób
3) Grupa zawodowa: **pracownicy umysłowi**. Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku wyniosło 70,8 etatu, w tym 49,8 kobiet i 21,0 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2018 r. 65 osób, na 30.06.2018 r. 83 osoby, w tym 63 kobiety i 20 mężczyzn.
4) Łącznie: **fizyczni oraz umysłowi:** Przeciętne zatrudnienie w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku wyniosło 70,8 etatu, w tym 49,8 kobiet i 21,0 mężczyzn. Stan zatrudnienia na 01.01.2018 r. 65 osoób, na 30.06.2018 r. 83 osoby, w tym 63 kobiety i 20 mężczyzn.

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym 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 – 241.859,76 zł

Brak zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze

5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym 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 - nie dotyczy 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) 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,

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. 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 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 wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

nie dotyczy

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 Broda

Wiceprezes
Maciej Komsta

2018 -09- 28

Prezes Zarządu
Ewa Foltańska-D...