Sprawozdanie Zarządu z działalności Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 2018 r.

Kraków, 31 maja 2019 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie 3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej 3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej 3
2.1.1 Stan na dzień 31.12.2018 r. 3
2.1.2 Zmiany w 2018 r. 5
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej 6
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej 7
3. Podstawowe dane finansowo-księgowe 8
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 8
4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 8
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych 10
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe 11
Kluczowe wskaźniki efektywności 11
5. 11
5.1 Finansowe 11
5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych 12
5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju 12
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej 12
7. Perspektywy dalszej działalności Spółki 14
7.1 Przewidywany rozwój Spółki 14
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa 15
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe 15
9. Podsumowanie 15
10. Spis tabel i rysunków 15

1. Wprowadzenie

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 września 2001 roku pod numerem 0000036221.

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

2.1.1 Stan na dzień 31.12.2018 r.

Spółka posiada udziały/wkłady w 18 spółkach grupy kapitałowej, które przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo

Lp.	Firma	KRS	Data rejestracji w KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa[1]
1.	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.	0000036221	04.09.2001 r.	327.050 zł
2.	Geo Developer Sp. z o. o.	0000047879	27.09.2001 r.	16.145.000 zł
3.	Geo Invest S.A.	0000099382	17.05.2002 r.	1.500.000 zł
4.	Geo Domator Sp. z o. o.	0000186870	12.01.2004 r.	5.557.000 zł
5.	Budland Sp. z o. o.	0000294823	13.12.2007 r.	21.504.000 zł
6.	Property Profit Sp. z o. o.	0000294726	13.12.2007 r.	16.575.000 zł
7.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.	0000314402	03.10.2008 r.	115.000 zł
8.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.	0000316326	27.10.2008 r.	135.000 zł
9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	06.10.2008 r.	135.000 zł
10.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331225	16.06.2009 r.	100.000 zł

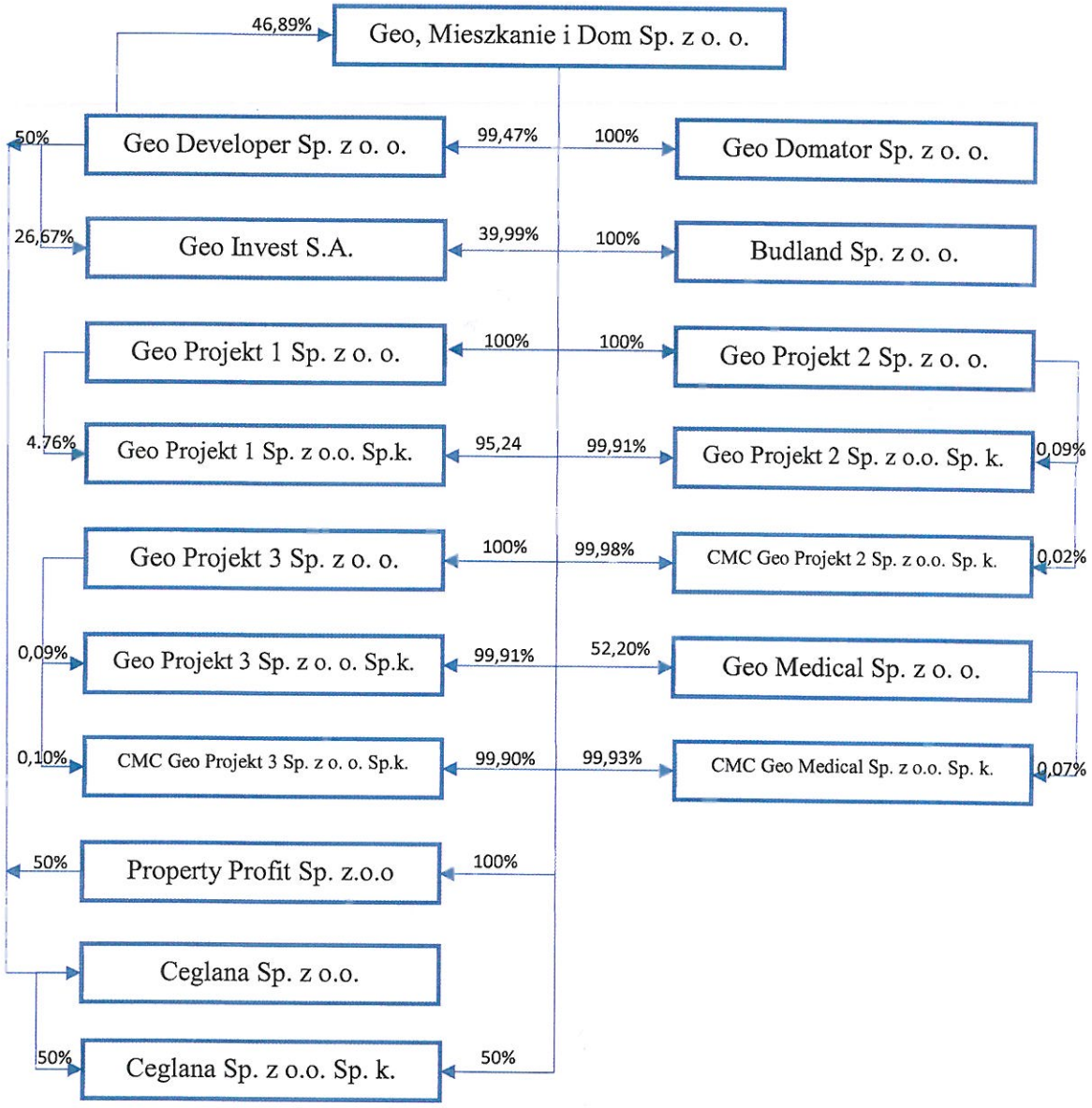
[1] Dotyczy spółek komandytowych

11.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331424	17.06.2009 r.	5.805.623,76 zł
12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	17.05.2010 r.	5.000 zł
13.	Geo Medical Sp. z o. o.	0000385120	04.05.2011 r.	115.000 zł
14.	CMC Geo Medical Sp. z o. o. Sp. k.	0000428520	03.08.2012 r.	13.742.757,70 zł
15.	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428409	31.07.2012 r.	12.345.259,33 zł
16.	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428528	03.08.2012 r.	9.895.000 zł
17.	Ceglana Sp. z o. o.	0000699139	12.10.2017 r.	5.000 zł
18	Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.	0000707782	07.12.2017 r.	5.000 zł

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31 grudnia 2018 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w 2018 r.

Spółka w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nabyła 5 udziałów własnych o wartości nominalnej 250 zł w celu ich umorzenia.

Wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Wspólnikami są: spółka kapitałowa z grupy kapitałowej i osoba fizyczna.

Katalog uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki został poszerzony w stosunku do wynikającego z Kodeksu Spółek Handlowych. Do uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki należą:

- rozpatrywanie zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy,
- podział zysku i pokrycie strat,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- udzielanie absolutorium Zarządowi z wykonywania obowiązków,
- zgoda na zbycie udziałów,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiany umowy Spółki,
- tworzenie i likwidacja funduszy oraz określenie ich przeznaczenia,
- zbywanie i wydzierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim ograniczonych praw rzeczowych,
- nabycie i zbycie nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali stanowiących odrębną własność wraz z udziałami w gruncie lub prawie wieczystego użytkowania związanych z tym lokalem,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- wszelkie postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- połączenie Spółek,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Zarząd.

Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzą:

- Adam Zaremba-Śmietański – były Prezes Zarządu spółek Grupy Deweloperskiej Geo, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.,
- Beata Zaremba-Śmietańska, powołana uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.,
- Sebastian Zaremba-Śmietański, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.

Poza uprawnieniami wynikającymi z Kodeksu Spółek Handlowych, Rada Nadzorcza wydaje zgodę na:

- nabycie lub zbycie nieruchomości, jeśli wartość transakcji przekracza kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych), za wyjątkiem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu

innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Grupę,

- ustalanie w ramach umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami wysokości wynagrodzenia, szczegółowego zakresu prac i technologii realizacji prac,
- udzielanie pożyczek, dokonywania darowizn lub dokonywanie innych czynności o podobnych skutkach na rzecz osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej niepowiązanych kapitałowo lub osobowo ze Spółką oraz osób fizycznych,
- wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółki,
- zatwierdzanie wewnętrznych budżetów Grupy Deweloperskiej Geo, tj. budżetu działów administracji i HR oddziałów w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu oraz działów controllingu, nieruchomości, projektów, księgowości i marketingu, budżetu wynagrodzeń – które to budżety Zarząd jest obowiązany przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
- udzielenie prokury.

Zarząd

1. odwołano ze stanowiska Prezesa Zarządu Joannę Zaremba - Śmietańską, a ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Ewę Foltańską - Dubiel (ze skutkiem na koniec 31.03.2018 r.); powołano do Zarządu jako **Prezesa Ewę Foltańską - Dubiel**, a jako Wiceprezesa Zarządu Macieja Komstę (ich kadencja rozpoczęła się 1.04.2018 r.);

2. odwołano z funkcji Wiceprezesa Macieja Komstę z dniem 26.11.2018 r. i z tym dniem na to stanowisko powołano Wojciecha Wołkowskiego

3. odwołano z funkcji Wiceprezesa Wojciecha Wołkowskiego z dniem 16.05.2019 r. i z tym dniem na to stanowisko powołano **Joannę Zaremba - Śmietańską**

Zasadą jest, że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki łącznie.

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Spółki znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków.

Grupa Deweloperska Geo posiada oddział we Wrocławiu. Oddział znajduje się pod adresem przy al. Kromera 51a, 51-163 Wrocław.

Adresy siedziby i oddziału nie były zmieniane w roku obrotowym, którego dotyczy sprawozdanie.

3. Podstawowe dane finansowo-księgowe

Podstawowe dane finansowo-księgowe są ujawnione w sporządzonych sprawozdaniach finansowych. Wyciąg z tych sprawozdań znajduje się w Tabelach 2 i 3 poniżej.

Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans

	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Aktywa razem	257 588 347,52 zł	235 450 132,46 zł
Aktywa trwałe	207 372 857,09 zł	193 959 295,10 zł
Aktywa obrotowe	50 215 490,43 zł	41 490 837,36 zł
Pasywa razem	257 588 347,52 zł	235 450 132,46 zł
Kapitał własny	186 162 899,88 zł	177 440 672,99 zł
Zobowiązania długoterminowe	20 000 000 zł	7 115 600,00 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	41 864 835,64 zł	43 544 225,47 zł

Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat

	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-8 540 800,42 zł	-5 497 727,97 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	2 410 316,42 zł	-4 915 023,40 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	10 731 348,35 zł	5 505 377,08 zł
Zysk/strata brutto	10 731 348,35 zł	5 505 377,08 zł
Zysk/strata netto	8 727 158,35 zł	5 522 446,08 zł

4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umowy spółki

Akt notarialny Rep. A 603/2018 z 27.03.2018 r. – zmiana sposobu reprezentacji

Pozostałe umowy

Akt notarialny Rep. A nr 4577/2018 z 23.04.2018 r. - umowa zakupu udziałów wprawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 407 oraz 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 4621/2018 z 24.04.2018 r. – oświadczenie i nabyciu udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 8425/2018 z 19.04.2018 r. - umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 641/6, 642/6, 643/6, obr. 29 Krowodrza oraz udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 616/4, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 21335/2018 z 18.09.2018 r. – umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 9205/2018 z 11.09.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 22305/2018 z 28.09.2018 r. – umowa sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 10185/2018 z 10.10.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 11615/2018 z 19.11.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 10473/2018 z 29.10.2018 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 7/2 oraz 7/5, obr. 26 Wojszyce we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości to 14.835.354,30 zł netto.

Łączna cena zakupu nieruchomości to 349.576,80 zł netto.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 59/UI/KR/2018 z dnia 11.07.2018 r. pomiędzy spółką „Geo,Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., a Spółką INŻYNIERIA Zbigniew Witkowski na wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami wod-kan, elektrycznymi, teletechnicznymi, c.o,

c.c.w.u., wentylacji, parkingami naziemnymi i drogami wewnętrznymi przy ul. Mazowieckiej w Krakowie – wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, komunikacją i małą architekturą na działkach nr 86, 87/2, 89/1, 89/2, 90, 91 obr. 46 Krowodrza, ul. Mazowiecka, Kraków.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w roku 2018 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyt w łącznej kwocie 5.206.634,30 zł

Kredyt został zaciągnięty na finansowanie projektu inwestycyjnego w Krakowie przy ul. Mazowieckiej.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w roku 2018 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłacała ten kredyt w łącznej kwocie 2.801.619,90 zł zł.

Pożyczki

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie została udzielona jedna pożyczka na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej na kwotę 30.000,00 zł. Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 5.04.2018 r. wyemitowała obligacje serii L o wartości nominalnej 20.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania podstawowej działalności Emitenta i spółek powiązanych oraz na refinansowanie istniejących obligacji Emitenta.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 05.03.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii I w kwocie 8.620.000,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. do dnia 12.09.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii J w łącznej kwocie 1.643.700,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. do dnia 02.10.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii K w łącznej kwocie 7.500.000,00 zł.

Poręczenia

W 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych żadna ze spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzja nr 204/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca: budowę zespołu dwóch budynków wielorodzinnych z dwoma parkingami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową w rejonie ul. Łomnickiej we Wrocławiu (dz. nr 28/3, 49/4, 53/9 AM 5 obręb Stabłowice) wydana przez Prezydenta Wrocławia w dniu 12.01.2018 r.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Spółka nie otrzymała decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

Decyzje ustalające odszkodowanie

Wydana została Decyzja Starosty Powiatowego w Strzelinie z 23 lutego 2018 r. ustalająca odszkodowanie za działkę nr 10/3, AM-18, obręb Południe we Wrocławiu. Spółka odwołała się od tej decyzji.

Istotne[2] wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne[3] zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	2017 r.	2018 r.
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	26,20 %	22,38 %
Rentowność sprzedaży netto	26,29 %	18,20 %
Rentowność majątku	2,35 %	3,39 %
Rentowność kapitału	3,11 %	4,69 %
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,36
Wskaźnik płynności szybkiej	0,07	0,59
Wskaźnik ogólnej płynności	0,95	1,20

[2] Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000,00 zł
[3] j.w.

Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,25	0,28
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,04	0,11
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,33	0,38

5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	2017 r.	2018 r.
Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:	26	23
w Krakowie	22	22
we Wrocławiu	2	1
w Katowicach	2	0

5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2018 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 r. odnotowano wzrost liczby oraz powierzchni użytkowej mieszkań, a także niewielki spadek liczby i powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w stosunku do roku poprzedniego.
W 2018 roku oddano do użytkowania 185 170 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 16 708,7 tys. m^2 oraz liczbie izb równej 713 552. W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrosty: liczby mieszkań o 6828 (3,8%), powierzchni – o 168,4 tys. m^2 (1,0%) oraz liczby izb – o 16 495 (2,4%).
Przeciętna powierzchnia użytkowa wybudowanego mieszkania wyniosła 90,2 m^2 i w porównaniu do roku 2017 zmniejszyła się o 2,5 m^2. Średnia powierzchnia mieszkania w nowych budynkach jednorodzinnych wyniosła 136,0 m^2, natomiast w nowych budynkach wielorodzinnych – 53,0 m^2. Rozpatrując przeciętną powierzchnię mieszkania według form budownictwa, największe mieszkania odnotowano w budownictwie indywidualnym (144,2 m^2), najmniejsze w komunalnym (40,7 m^2).
Porównanie danych dla poszczególnych województw w ujęciu bezwzględnym wskazuje, że najwięcej nowych mieszkań wybudowano: w mazowieckim (22,2% wartości krajowej), wielkopolskim (10,7%) i dolnośląskim (10,0%). Analizując wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, największe wartości odnotowano w województwach: mazowieckim (7,6), pomorskim (7,2) i dolnośląskim (6,4); najmniejsze: w opolskim (2,4), świętokrzyskim (2,6) i śląskim (2,7)[4].

Popyt na lokale mieszkalne

Z raportów REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2018 r.* i *Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2018 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne jeszcze w III kwartale spadał, by w IV kwartale zanotować wzrost (z wyjątkiem Krakowa licząc główne rynki). Niemniej w całym 2018 roku sprzedano mniej mieszkań niż przed rokiem. W III kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 14,2 tys., czyli o 8,9% mniej niż w poprzednim kwartale i o prawie 25% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r. W IV kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 16,5 tys., czyli o 15,7% więcej niż w III kwartale i o 13% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r. W sumie w całym 2018 r. sprzedanych zostało 64,8 tys. mieszkań (o 8,0 tys. mniej niż przed rokiem).[5]

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2018 roku na rynku można było zaobserwować mniejszą dostępność atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne szczególnie w centrach miast co przełożyło się na wzrost cen gruntów. Zjawisko to współistnieje z wciąż wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać[6].

Czynniki ryzyka

Ryzyko zmian prawnych – dynamicznie zmieniająca się sytuacja prawna w Polsce powoduje istnienie dużego ryzyka. Szybkie i częste zmiany w przepisach regulujących m.in. podatki, prawo budowlane, obrót gruntami, prawo użytkowania wieczystego, finansowanie szpitali oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej oraz medycznej, które są mało elastyczna może spowodować wzrost kosztów, a nawet niemożliwość zagospodarowania posiadanych nieruchomości. Aby ograniczyć ryzyko zmian prawnych Grupa Deweloperska Geo na bieżąco śledzi procesy legislacyjne, a także posiada wysoko wykwalifikowany Dział Prawny, który analizuje skutki projektowanych zmian. Grupa jest także członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Szpitali Prywatnych, które aktywnie uczestniczą w konsultacjach zmian prawnych.

Ryzyko związane z płynnością – wielomiesięczny proces budowy inwestycji oraz brak możliwości dowolnego dysponowania środkami z wpłat klientów, które to środki zgodnie z ustawą deweloperską muszą być zdeponowane na rachunku powierniczym pojawia się ryzyko utrat płynności w okresach realizacji inwestycji. Aby wyeliminować ryzyko utraty płynności Grupa Deweloperska Geo finansuje

---

[5] *Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2018 r. REAS https://pprn.pl/wp-content/uploads/2018/10/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q32018.pdf [dostęp: 16.05.2019 r.]*
Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2018 r. REAS https://pprn.pl/wp-content/uploads/2019/01/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q42018.pdf [dostęp: 16.05.2019 r.]

[6] *Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce Podsumowanie 2018 / Trendy 2019*[online], JLL, https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-gruntow-inwestycyjnych-w-polsce-2019-new.pdf [dostęp: 16.05.2019 r.]

swoją działalność z różnych źródeł, tj. ze środków własnych, z kredytów inwestycyjnych i obrotowych oraz z emisji obligacji. Ryzyko to związane jest również z inwestowaniem środków finansowych w funkcjonowanie szpitala, który na dzień sporządzania sprawozdania nie osiąga jeszcze zysków. Aby zminimalizować konieczność inwestowania środków własnych w to przedsięwzięcie pozyskane zostało finansowanie na zakup sprzętu medycznego.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji – realizacja inwestycji mieszkaniowych jest złożonym i długotrwałym procesem, na który mogą wpływać: odmowne lub niewydane w terminie decyzje administracyjne, odwołania i zaskarżenia decyzji administracyjnych, a w związku z tym długotrwałe procesy sądowe, zmiany przepisów, warunki atmosferyczne, zmiany cen materiałów, rzetelność i sytuacja finansowa podwykonawców. Grupa Deweloperska Geo posiada długoletnie doświadczenie, pozwalające na wczesne wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

Ryzyko koniunkturalne – obecnie w Polsce trwa okres ożywienia gospodarczego, jednak z uwagi na możliwość zmiany fazy cyklu koniunkturalnego istnieje ryzyko spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego, co może przełożyć się na wysokość realnych wynagrodzeń brutto, a zatem także na zdolność nabywców do finansowania zakupu mieszkań. Oznacza to istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską Geo lokale, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągania zysków przez grupę kapitałową.

Ryzyko kredytowe – duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów finansowanych z kredytów bankowych. Aby zminimalizować ryzyko związane z uzyskaniem finansowania przez Klientów własność lokali jest przenoszona dopiero po uzyskaniu przez nabywców pozytywnej decyzji kredytowej. Możliwy jest jednak spadek popytu na mieszkania w przypadku, gdyby instytucje finansujące znacząco zwiększyły wymagania dla kredytobiorców i ograniczyły akcję kredytową. Z uwagi na aktualną sytuację ekonomiczną ryzyko to na chwilę obecną jest niewielkie.

7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Spółka nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizacje inwestycji. W 2019 r. Spółka planuje rozpoczęcie inwestycji w Katowicach przy ul. Ceglanej. I etap realizacji tej inwestycji obejmuje wybudowanie 2 budynków o łącznej powierzchni ponad 12 tys. m^2 PUM, na które składają się 233 lokale mieszkalne i 4 lokale usługowe.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizacje inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2019 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2019 roku.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Grupa Deweloperska Geo, której spółką dominującą jest Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. osiąga dobre wyniki sprzedażowe oraz aktywnie poszukuje nieruchomości pozwalających na realizację nowych inwestycji.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

W dniu 27 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin" Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za lata 2017 i 2018 . Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 ustalone zostało na kwotę 12.000,00 zł.

9. Podsumowanie

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi tworzącymi Grupę Deweloperską Geo od kilkudziesięciu lat z powodzeniem działa w branży deweloperskiej. Grupa posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i umiejętności, a także zasoby, które pozwolą na prowadzenie dalszej działalności oraz jej rozwój. Przyczynią się także do tego korzystne warunki rynkowe.

10. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo 4

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo 3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans 8
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat 8

WICEPREZES ZARZĄDU
Joanna Zaremba-Śmietańska

Prezes Zarządu
Ewa Foltańska-Dubiel