ANEKS nr 3

do Memorandum Informacyjnego

Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

z siedzibą w Krakowie przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
KRS 0000036221
www.geogrupa.pl

sporządzonego w związku z ofertą publiczną 10.000 Obligacji na okaziciela Serii M
o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda

UWAGA: Pojęcia pisane wielką literą w niniejszym Aneksie mają znaczenie określone w Memorandum Informacyjnym - w Załączniku 8 „Definicje i objaśnienia skrótów"

Niniejszy Aneks został sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie w związku z zaistnieniem znaczących czynników mogących wpłynąć na ocenę Obligacji Serii M, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum do publicznej wiadomości.

Zdarzeniem, które - w ocenie Emitenta - może mieć wpływ na ocenę Obligacji Serii M jest publikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz zmiana w Zarządzie Emitenta.

Osoby, które złożyły zapis przed publikacją niniejszego Aneksu nr 3, mogą uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie w terminie 2 dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Aneksu nr 3, tj. do 03 października 2019 r. włącznie, pisemnego oświadczenia w miejscu przyjmowania zapisów wskazanym w Memorandum Informacyjnym.

Kraków, dnia 01 października 2019 roku

W treść Memorandum Informacyjnego wprowadza się następujące zmiany:

Zmiana nr 1

s. 66 pkt 16 Rozdział V., osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta

Było:

Pani Ewa Foltańska-Dubiel – Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Ewa Foltańska-Dubiel

wiek: 42 lata

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

Jest:

Pani Ewa Foltańska-Dubiel – Wiceprezes Zarządu

Imię i nazwisko: Ewa Foltańska-Dubiel

wiek: 42 lata

Zajmowane stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Zmiana nr 2

s. 67 pkt 16 Rozdział V., osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta

Było:

Pan Maciej Borkowski – Wiceprezes Zarządu

Imię i nazwisko: Maciej Borkowski

wiek: 40 lat

Zajmowane stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Jest:

Pan Maciej Borkowski – Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Maciej Borkowski

wiek: 40 lat

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

Zmiana nr 3

s. 141 Rozdział VI, **Sprawozdanie finansowe**, dodanie punktu 4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r.

Sprawozdanie finansowe

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2019-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2019-06-30
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2019-09-19
KodSprawozdania	SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych
WariantSprawozdania	1

Dane jednostki:

1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej	
1A. Nazwa (firma), siedziba	
NazwaFirmy	Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.
Siedziba	
Województwo	MAŁOPOLSKIE
Powiat	KRAKÓW
Gmina	KRAKÓW
Miejscowość	KRAKÓW
1B. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	4110Z
1C. Numer we właściwym rejestrze sądowym	0000036221
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Developer Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	99
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	99
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Developer Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 46,89%, Geo Invest SA 26,67%, Ceglana Sp. z o.o. 50,00%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Invest SA 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	6499Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	40
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	40
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Domator Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Budland Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10

2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Property Profit Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Property Profit Sp. z o.o. posiada udziały w: Ceglana Sp. z o.o. 50,00%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 4,76%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 0,09%, CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30,08%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 2,00%, CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 0,10%, Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 0,10%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	95
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	95
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	98
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	98
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30 -085 Kraków ul. Głowackiego 10

2B. Przedmiot działalności	8610Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	67
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	67
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Ceglana Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4120Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	0
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	0
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Ceglana Sp. z o.o. posiada udziały w: Ceglana Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 0,10%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Ceglana Sp. z o.o. Spółka Komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4120Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
5A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Antygrawitacja Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
5B. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	podstawa prawna: art. 58.1 ustawy o rachunkowości, uzasadnienie: jednostka w 2019 r. nie prowadziła działalności, nie występuje założenie kontynuacji działalności, dane finansowe jednostki nie są istotne
5C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	70
5D. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowananych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	nie dotyczy

5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
5A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Geo Medical Sp. z o.o. 40-042 Katowice ul. Wita Stwosza 41
5B. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	podstawa prawna: art. 57 pkt 2 ustawy o rachunkowości, uzasadnienie: w 2019 r. występują poważne ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką
5C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	0
5D. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowananych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sangeomedical Sp. z o.o. 40-042 Katowice ul. Wita Stwosza 41
5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
5A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sangeomedical Sp. z o.o. 40-042 Katowice ul. Wita Stwosza 41
5B. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	podstawa prawna: art. 57 pkt 2 ustawy o rachunkowości, uzasadnienie: w 2019 r. występują poważne ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką
5C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	49
5D. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowananych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	nie dotyczy
8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	false
9. Założenie kontynuacji działalnności	
9A. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości	true
9B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności	true
11. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	wyłącznie opisane w punktach 11B-11F
11B. zasady grupowania operacji gospodarczych	na podstawie ustawy o rachunkowości

11C. metody wyceny aktywów i pasywów	1. 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. 2. 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. 3. Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej. 4. Należności i udzielone pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności, tj. powiększone o należne odsetki a pomniejszone o odpisy aktualizacyjne na należności wątpliwe. 5. Zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty tj. z naliczonymi odsetkami zwłoki. 6. 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. 7. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. 8. Rezerwy - na przewidywane straty i koszty - w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej kwocie. 9. Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.
11D. dokonywania amortyzacji	na podstawie ustawy o rachunkowości
11E. ustalenia wyniku finansowego	1. Jednostka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym - zespół 4. Na koniec roku bilansowego: 1.1. konta zespołu 4 - salda kont analitycznych zamykane w korespondencji z kontem „860" - Wynik finansowy, 1.2. konta zespołu 7 (sprzedaży, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne) zamykane są w korespondencji z kontem „860", 2. Podział zaliczania kosztów prostych na koszty ogólne budowy i koszty ogólne (zarządu): 2.1. Koszty ogólne (zarządu), odnoszone w koszty bieżącego okresu: 2.1.1. podatek od nieruchomości od całości działek i środków trwałych, 2.1.2. VAT nie podlegający odliczeniu, 2.1.3. marketing, reklama i reprezentacja, 2.1.4. koszty refakturowane, 2.1.5. wynagrodzenia i ZUS pracowników, 2.1.6. inne koszty związane z ogólną działalnością jednostki. 2.2. koszty ogólne budowy, tj. koszty pośrednio związane z realizowanymi budowami: 2.2.1. odsetki od kredytów i pożyczek dot. działalności podstawowej 2.2.2. inne związane z realizowanymi inwestycjami. 3. Ustalanie kosztu własnego sprzedaży lokali: 3.1. 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; 3.2. podstawę do ustalenia średniego kosztu wytworzenia m2 poszczególnych grup lokali stanowi planowana cena sprzedaży m2 tych lokali ustalona przez dział sprzedaży. 4. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.
11F. zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych	na podstawie ustawy o rachunkowości
12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny	nie dotyczy

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	jednostka w 2019 roku nie prowadząca działalności, nie występuje założenie kontynuowania działalności, dane finansowe jednostki nie są istotne, brak kontroli nad jednostką

2019 -09- 30

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

	Kwota na dzień 30.06.2019	Kwota na dzień 30.06.2018	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
Aktywa razem	274 982 539,59	317 845 392,97	0,00
A. Aktywa trwałe	194 483 163,01	212 009 921,27	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	320 665,51	541 127,90	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	320 665,51	541 127,90	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	26 704 634,04	126 223 026,55	0,00
1. Środki trwałe	13 406 375,44	112 945 376,20	0,00
A. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 122,00	13 122,00	0,00
B. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 860 257,91	96 922 941,78	0,00
C. Urządzenia techniczne i maszyny	13 256,52	5 319,15	0,00
D. Środki transportu	62 269,04	79 646,48	0,00
E. Inne środki trwałe	11 457 469,97	15 924 346,79	0,00
2. Środki trwałe w budowie	13 298 258,60	13 277 650,35	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	110 256,21	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	110 256,21	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	166 688 727,25	84 833 680,82	0,00
1. Nieruchomości	163 748 107,25	84 653 060,82	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 940 620,00	180 620,00	0,00
A. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	2 940 000,00	180 000,00	0,00
1. - udziały lub akcje	2 940 000,00	180 000,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00

D. w pozostałych jednostkach	620,00	620,00	0,00
1. - udziały lub akcje	620,00	620,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	658 880,00	412 086,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	658 880,00	412 086,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	80 499 376,58	105 835 471,70	0,00
I. Zapasy	49 803 646,46	74 105 483,11	0,00
1. Materiały	0,00	268 859,40	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	27 285 536,70	27 887 197,85	0,00
3. Produkty gotowe	1 120 680,61	4 214 692,21	0,00
4. Towary	20 627 624,61	41 724 994,70	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	769 804,54	9 738,95	0,00
II. Należności krótkoterminowe	5 521 617,65	1 903 268,29	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	1 324 843,17	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 324 843,17	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	1 324 843,17	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	4 196 774,48	1 903 268,29	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	426 514,83	610 120,23	0,00
1. - do 12 miesięcy	426 391,83	610 120,23	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	123,00	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 644 218,45	734 386,38	0,00
C. inne	126 041,20	558 761,68	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	21 428 882,29	26 006 764,86	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 428 882,29	26 006 764,86	0,00
A. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	4 442,63	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	4 442,63	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00

4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	69 964,65	39 809,98	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	249,90	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	69 964,65	39 560,08	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
D. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 358 917,64	25 962 512,25	0,00
1. - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 950 917,64	16 626 638,42	0,00
2. - inne środki pieniężne	6 408 000,00	9 335 873,83	0,00
3. - inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 745 230,18	3 819 955,44	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	274 982 539,59	317 845 392,97	0,00
A. Kapitał (fundusz) własny	198 933 865,20	219 653 144,04	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	327 050,00	327 050,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	212 214 366,95	211 831 992,01	0,00
1. - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-3 716,56	-3 716,56	0,00
1. - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	12 725,63	12 725,63	0,00
1. - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	13 310 833,58	14 598 948,75	0,00
VII. Zysk (strata) netto	-26 927 394,40	-7 113 855,79	0,00
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	2 983 107,92	3 221 604,08	0,00
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	73 065 566,47	94 970 644,85	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	10 541 374,00	7 822 437,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 541 374,00	7 822 437,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowa	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	35 679 510,38	37 855 485,26	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	35 679 510,38	37 855 485,26	0,00
A. kredyty i pożyczki	15 679 510,38	16 955 485,26	0,00

B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	20 000 000,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
E. inne	0,00	900 000,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	26 844 682,09	49 279 122,59	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	141 743,21	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	141 743,21	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	141 743,21	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	26 701 286,16	49 277 469,87	0,00
A. kredyty i pożyczki	2 943 611,54	9 861 289,62	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	3 558 700,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 689 394,27	8 033 360,02	0,00
1. - do 12 miesięcy	7 486 414,67	4 391 837,56	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	1 202 979,60	3 641 522,46	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	11 612 477,79	27 359 405,45	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 330 173,10	320 141,27	0,00
H. z tytułu wynagrodzeń	3 555,60	106 578,54	0,00
I. inne	122 073,86	37 994,97	0,00
4. Fundusze specjalne	1 652,72	1 652,72	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	13 600,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	13 600,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	0,00	13 600,00	0,00

2019 -09- 30

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Barłowski

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

	Kwota na dzień 30.06.2019	Kwota na dzień 30.06.2018	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	22 599 304,66	9 319 671,07	0,00
J. - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	276,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 277 527,87	22 260 023,68	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	18 618 965,60	-12 940 352,61	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 702 811,19	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	26 047 192,96	14 377 677,74	0,00
I. Amortyzacja	2 981 947,78	2 197 050,05	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	12 485 030,29	573 862,15	0,00
III. Usługi obce	8 485 177,46	7 263 074,24	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	202 717,84	439 177,35	0,00
1. - podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 322 554,56	2 854 602,30	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	300 582,52	546 317,93	0,00
1. - emerytalne	103 120,63	114 575,83	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	269 182,51	503 593,72	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-3 447 888,30	-5 058 006,67	0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	3 792,18	110 152,07	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	3 792,18	110 152,07	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	10 154 633,56	516 666,86	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	10 129 890,84	333 871,96	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	24 742,72	182 794,90	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-13 598 729,68	-5 464 521,46	0,00
G. Przychody finansowe	26 103,54	46 049,16	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
A. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B. od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	26 103,54	46 049,16	0,00
J. - od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	13 334 798,40	1 639 117,49	0,00
I. Odsetki, w tym:	1 258 798,40	1 639 117,49	0,00
J. - dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00

II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	12 076 000,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	-26 907 424,54	-7 057 589,79	0,00
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	-26 907 424,54	-7 057 589,79	0,00
O. Podatek dochodowy	139 356,00	56 266,00	0,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	-119 386,14	0,00	0,00
S. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	-26 927 394,40	-7 113 855,79	0,00

2019 -09- 30

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Bartkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

Rachunek przepływów pieniężnych

	Kwota na dzień 30.06.2019	Kwota na dzień 30.06.2018	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	-26 927 394,40	-7 113 855,79	0,00
II. Korekty razem	21 737 961,88	8 322 426,75	0,00
1. Zyski (straty) mniejszości	-119 386,14	167 636,87	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
3. Amortyzacja	2 981 947,78	2 197 050,05	0,00
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 207 926,64	1 591 070,43	0,00
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu rezerw	0,00	-51 476,00	0,00
10. Zmiana stanu zapasów	-13 598 651,20	12 671 493,21	0,00
11. Zmiana stanu należności	-3 921 959,19	1 019 955,70	0,00
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 523 553,62	-8 499 026,69	0,00
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	153 186,69	-725 579,21	0,00
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	25 511 343,68	-48 697,61	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-5 189 432,52	1 208 570,96	0,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
I. Wpływy	7 055 024,00	433 549,16	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	16 260,16	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	7 038 763,84	387 500,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	0,00	46 049,16	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	46 049,16	0,00
1. - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
3. - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
4. - odsetki	0,00	46 049,16	0,00
5. - inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	2 948 278,88	2 601 585,90	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 278,88	2 271 489,05	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	330 096,85	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	2 940 000,00	0,00	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	2 940 000,00	0,00	0,00
1. - nabycie aktywów finansowych	2 940 000,00	0,00	0,00
2. - udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	4 106 745,12	-2 168 036,74	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych

I. Wpływy	2 922 081,53	27 843 695,24	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	2 891 949,41	7 843 695,24	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	20 000 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	30 132,12	0,00	0,00
II. Wydatki	5 838 822,87	28 291 038,64	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 630 896,23	12 471 819,05	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	14 182 100,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	1 207 926,64	1 637 119,59	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 916 741,34	-447 343,40	0,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-3 999 428,74	-1 406 809,18	0,00
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 999 428,74	-1 406 809,18	0,00
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	25 358 346,38	27 369 321,43	0,00
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	21 358 917,64	25 962 512,25	0,00
1. - o ograniczonej możliwości dysponowania	6 408 000,00	9 335 873,83	0,00

2019 -09- 30

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

Zmiany w kapitale własnym

	Kwota na dzień 30.06.2019	Kwota na dzień 30.06.2018	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	218 720 479,80	233 206 869,80	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	218 720 479,80	233 206 869,80	0,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	327 050,00	327 050,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	327 050,00	327 050,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	212 214 366,95	208 249 184,82	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	3 582 807,19	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	9 298 226,15	0,00
1. - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
2. - podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
3. - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	9 298 226,15	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	5 715 418,96	0,00
1. - pokrycia straty	0,00	5 715 418,96	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	212 214 366,95	211 831 992,01	0,00
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-3 716,56	-3 716,56	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-3 716,56	-3 716,56	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	12 725,63	12 725,63	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	12 725,63	12 725,63	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6 170 053,78	21 643 657,06	0,00
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	23 841 255,42	33 345 127,03	0,00
1. - korekty błędów	0,00	-43 124,64	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	23 841 255,42	33 302 002,39	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	7 140 780,10	3 603 581,70	0,00
1. - podziału zysku z lat ubiegłych	7 140 780,10	3 603 581,70	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	30 982 035,52	36 905 584,09	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	17 671 201,64	22 306 635,34	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00

5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	17 671 201,64	22 306 635,34	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	17 671 201,64	22 306 635,34	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	13 310 833,88	14 598 948,75	0,00
9. Wynik netto	-26 927 394,40	-7 113 855,79	0,00
A. zysk netto	0,00	0,00	0,00
B. strata netto	26 927 394,40	7 113 855,79	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	198 933 865,50	219 653 144,04	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	198 933 865,50	219 653 144,04	0,00

2019 -09- 30

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

Nazwa jednostki

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Załączniki

dodatkowe informacje i objaśnienia	Dodatkowe_informacje_i_objasnienia_konsolidacja.pdf
tabele	skonsolidowane_tabele.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do skonsolidowanego bilansu Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
w Krakowie
za rok I półrocze 2019 r.

1.1)	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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia	**Tabele nr 1,2,3**
1.2)	kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych	**Aktualizacja wartości długoterminowych aktywów finansowych: 12.076.000,00**
1.3)	kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10	**nie dotyczy**
1.4)	wartość gruntów użytkowanych wieczyście	**164.036,66 zł**
1.5)	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**
1.6)	liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają	**nie dotyczy**
1.7)	dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego	**nie dotyczy**
1.8)	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. Głowackiego 10: 3000 udziałów po 50,- zł o łącznej wartości 150.000,00 zł co daje 46,89 % udziałów** **Adam Zaremba – Śmietański: 3.393 udziałów po 50 zł o łącznej wartości 176.800,00 zł, co daje 53,03 % udziałów** **5 udziałów własnych umorzonych z czystego zysku o wartości 250,00 zł**
1.9)	stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym	**Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym**
1.10)	propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	**Nie dotyczy**
1.11)	dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym	**Tabela nr 4 i 5**

1.12)	podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku b) powyżej 1 roku do 3 lat c) powyżej 3 do 5 lat d) powyżej 5 lat	- **35.679.510,38 zł** - -
1.13)	łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń	**Tabela nr 6**
1.14)	wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	**Tabela nr 7**
1.15)	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	**- należności wykazano w poz. B.II.3 aktywów** **- zobowiązania z tyt. kredytów wykazano w części B.II.3 a oraz B.III 3a pasywów** **- zobowiązania z tytułu obligacji wykazano w części B.II 3b**
1.16)	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	**Tabela nr 8**
1.17)	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	**nie dotyczy**
1.18)	środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138)	**1.171,27 zł** **nie dotyczy**
2.1)	strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług	**w I półroczu 2019 r. przychody osiągnięto wyłącznie na terenie kraju**

str. 2

2.2)	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, w tym emerytalnych, g) pozostałych kosztach rodzajowych;	**nie dotyczy**
2.3)	wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe	**nie dotyczy**
2.4)	wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów	**nie dotyczy**
2.5)	informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	**nie dotyczy**
2.6)	rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto	**nie dotyczy**
2.7)	koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym	**nie dotyczy**
2.8)	odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym	**nie dotyczy**
2.9)	poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska	**w I półroczu 2019 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie 1.822,45 zł. W II półroczu 2019 r. planowane poniesienie nakładów na niefinansowe aktywa trwałe: 10.000 zł. Brak planowanych nakładów na ochronę środowiska**
2.10)	kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie	**nie dotyczy**
2.11)	informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych	**nie dotyczy**
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:	
5.1)	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**

5.2)	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**
5.3)	przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	**stanowiska nierobotnicze 35,47 etatu przeliczeniowego**
5.4)	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	**252.575,51 zł**
5.5)	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**
5.6)	wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za: a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach b) inne usługi atestacyjne c) usługi doradztwa podatkowego d) pozostałe usługi	**Nie dotyczy – sprawozdanie za I półrocze nie podlega badaniu** - - -
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**
6.2)	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**
6.3)	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**

6.4)	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**
7.2)	informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	**wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych**
7.3)	wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy	**Tabela nr 9**
7.4)	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: – przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe, – wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy, – wartość aktywów, – przeciętne roczne zatrudnienie, d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	**nie dotyczy**
7.5)	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 miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	**Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10** **nie dotyczy**
7.6)	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:	
8.1)	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia: a) 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 ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;	**nie dotyczy**
8.2)	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: a) 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.	Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	**nie dotyczy**

2019 -09- 30

WICEPREZES ZARZĄDU

Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Jolanta Broda

PREZES ZARZĄDU

Ewa Foltańska-Dubiel

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10
30-085 Kraków

Tabela nr 1 - skonsolidowana tabela środków trwałych

Wyszczególnienie	Grupy rodzajowe					
	Grunty 0	Budynki I-II	Maszyny i urządz. techniczne III-VI	Środki transportu VII	Pozostałe VIII	Razem
			wartość początkowa			
Stan na 01.01.2019	13 122,00	2 742 908,64	664 306,04	384 690,61	21 371 795,44	25 176 822,73
Zwiększenia	0,00	0,00	1 822,45	0,00	0,00	1 822,45
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 30.06.2019	13 122,00	2 742 908,64	666 128,49	384 690,61	21 371 795,44	25 178 645,18
			umorzenie			
Stan na 01.01.2019	0,00	848 824,54	648 288,80	313 732,85	8 339 763,45	10 150 609,64
Amortyzacja	0,00	33 826,19	4 583,17	8 688,72	1 574 562,02	1 621 660,10
Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana grup rodzajowych						
Stan na 30.06.2019	0,00	882 650,73	652 871,97	322 421,57	9 914 325,47	11 772 269,74
Wartość netto	**13 122,00**	**1 860 257,91**	**13 256,52**	**62 269,04**	**11 457 469,97**	**13 406 375,44**

2019 -09- 30

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 2 - skonsolidowane wartości niematerialne i prawne

wartość początkowa

Stan na 01.01.2019	1 046 573,97
Zwiększenia	6 456,43
Zmniejszenie	0,00
Stan na 30.06.2019	**1 053 030,40**

umorzenie

Stan na 01.01.2019	612 687,25
Zwiększenia	119 677,64
Zmniejszenie	0,00
Stan na 30.06.2019	**732 364,89**

Wartość netto ***320 665,51***

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 3 - skonsolidowane inwestycje w nieruchomości

Nazwa działki	Stan na 01.01.2019	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 30.06.2019
Górka Narodowa	27 930 648,99		17 168 654,68	10 761 994,31
Ceglana Południe	19 617 000,00		6 396 252,10	13 220 747,90
Pękowicka	32 990 183,54			32 990 183,54
Czyżyny	4 667 000,00			4 667 000,00
Ceglana	10 763 000,00			10 763 000,00
Szpital	92 585 791,54	0,00	1 240 610,04	91 345 181,50
	188 553 624,07	**0,00**	**24 805 516,82**	**163 748 107,25**

2019 -09- 30

PREZES ZARZĄDU
Ewa Folmańska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 4 - skonsolidowane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Tutuł	podstawa utworzenia rezerwy	stan rezerwy na 30.06.2019
aktualizacja wartości inwestycji 2011	4 083 689,33	775 902,00
aktualizacja wartości inwestycji 2013	5 345 133,46	1 015 575,00
aktualizacja wartości inwestycji 2014	14 385 820,49	2 733 306,00
aktualizacja wartości inwestycji 2015	12 421 176,73	2 360 024,00
aktualizacja wartości inwestycji 2016	1 207 000,00	229 330,00
aktualizacja wartości inwestycji 2017	716 030,46	136 046,00
aktualizacja wartości inwestycji 2018	11 508 552,00	2 186 625,00
naliczone niezapłacone odsetki	5 464 146,71	1 038 190,00
przychody spółek komandytowych	349 347,34	66 376,00
razem	**55 480 896,52**	**10 541 374,00**

Tabela nr 5 - skonsolidowane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Tytuł	podstawa utworzenia aktywa	stan aktywa na 30.06.2019
naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 401 183,00	646 225
ryczałty samochodowe wypłacone w następnym roku	30,00	6
wynagrodzenia wypłacone w następnym roku	37 236,00	7 075
wynagrodzenia bezosobowe wypłacone w następnym roku	300,00	57
ZUS zapłacony w następnym roku	9 235,00	1 755
koszty spółek komandytowych	19 798,00	3 762
razem	**3 467 782,00**	**658 880**

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 6 - skonsolidowane zabezpieczenia na majątku

Zobowiązanie					Składnik Majątku			
Kredytobiorca/Emitent	Bank/ Instytucja	Rodzaj zobowiązania	Kwota przyznana	Hipoteka umowna i umowna łączna	Właściciel	Działki/Lokal	KW	Hipoteka
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	CMC Geo Medical Sp. z o.o. S.K.	108/29	KA1K/00124297/5	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	CMC Geo Medical Sp. z o.o. S.K.	108/27	KA1K/00135982/4	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	129	KR1P/00090613/2	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	301	KR1P/00362387/6	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	300	KR1P/00269389/8	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	197	KR1P/00196463/8	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	195/1	KR1P/00246204/1	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	201	KR1P/00080426/1	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	304/1	KR1P/00081443/3	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	304/2	KR1P/00293223/4	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	196	KR1P/00095601/0	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Budland Sp. z o.o.	189	KR1P/00393279/2	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Budland Sp. z o.o.	179, 180/1	KR1P/00393282/6	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	47	KR1P/00335652/7	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	48	KR1P/00344315/9	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	49	KR1P/00344319/7	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	50	KR1P/00328968/3	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	157/45, 157/90, 157/123	KR1P/00269773/7	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	157/122	KR1P/00257652/6	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	157/128	KR1P/00243940/1	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Obligatariusze	Obligacje seria L	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	157/130	KR1P/00242348/4	30 000 000 zł
					Geo Invest S.A.	157/125	KR1P/00268362/6	30 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	91	KR1P/00017961/1	24 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	86	KR1P/00017961/1	24 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	87/2	KR1P/00017961/1	24 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	89/1	KR1P/00198472/8	24 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	90	KR1P/00017961/1	24 000 000 zł
GEO MiD Sp. z o.o.	Getin Noble Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000,00	GEO MiD Sp. z o.o.	89/2	KR1P/00186279/0	24 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	Erbud SA	Umowa inwestycyjna 30/UI/KR/2013	n/d	11 000 000 zł	GEO MiD Sp. z o.o.	108/24	KA1K/00066350/0	11 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	108/28	KA1K/00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	108/25	KA1K/00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	108/26	KA1K/00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	108/21	KA1K/00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pożyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	108/22	KA1K/00115566/6	33 000 000 zł

2019 -09- 30

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Barkowski

PREZES ZARZĄDU
Ewa Fałtańska-Dubiel

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 7 - wykaz skonsolidowanych rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	Kwota
Faktury do refakturowania w latach następnych	1 371 464,98
Prenumeraty prasy	4 435,35
Ubezpieczenia majątkowe	27 224,05
Koszt gruntów przejętych przez gminy	2 308 571,90
Koszty umów przedwstępnych zakupu działek	14 200,00
Podatki i opłaty	2 635,03
Pozostałe	16 698,87
Razem	**3 745 230,18**

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 8 - skonsolidowane poręczenia

Nazwa Podmiotu	Rodzaj zobowiązania	Kwota poręczenia lub pozostała do spłaty (w tys. zł)	Ostateczny termin wymagalności/spłaty
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	poręczenie	Do kwoty 15.000,00	30.04.2020 r.
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	poręczenie	Do kwoty 33.000,00	31.12.2027 r.

2019 -09- 30

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Jolanta Broda

WICEPREZES ZARZĄDU
Mariusz Markowski

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 9 - wykaz spółek objętych konsolidacją

Lp.	Nazwa Spółki	Udział	Zysk / Strata netto
1	Geo Developer Sp. z o.o.	99,47%	-340 716,40 zł
2	Geo Invest S.A.	39,99%	-13 498,72 zł
3	Geo Domator Sp. z o.o.	100%	-250 242,18 zł
4	Budland Sp. z o.o.	100%	-19 282,00 zł
5	Property Profit Sp. z o.o.	100%	-10 398,10 zł
6	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	100%	-8 267,85 zł
7	Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	100%	-44 439,72 zł
8	Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	100%	132 434,32 zł
9	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	95,24%	-56 027,01 zł
10	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,91%	-98 045,71 zł
11	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	98%	-5 334,70 zł
12	CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,90%	-76 951,46 zł
13	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	66,91%	-3 756 806,31 zł
14	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,90%	-33 663,74 zł
15	Ceglana Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,90%	-96 401,05 zł
16	Ceglana Sp. z o.o.	0%	-624,17 zł

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu 2019 r.

Kraków, 30 września 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 30.06.2019 r. ... 3
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej ... 5
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej ... 8
3. Podstawowe skonsolidowane 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 ... 9
4.1 Istotne umowy zawarte w I półroczu 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ... 9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych ... 11
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe ... 12
5. Kluczowe wskaźniki efektywności ... 12
5.1 Finansowe ... 12
5.2 Niefinansowe ... 13
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych ... 13
5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju ... 13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej ... 14
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej ... 17
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej ... 17
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa ... 19
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe ... 20
9. Podsumowanie ... 20
10. Spis tabel i rysunków ... 20

1. Wprowadzenie

Podmiotem dominującym w grupie kapitałowej Grupa Deweloperska Geo jest spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. Spółka ta 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 30.06.2019 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 18 Spółek. Informacje o spółkach wchodzących w skład grupy kapitałowej 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

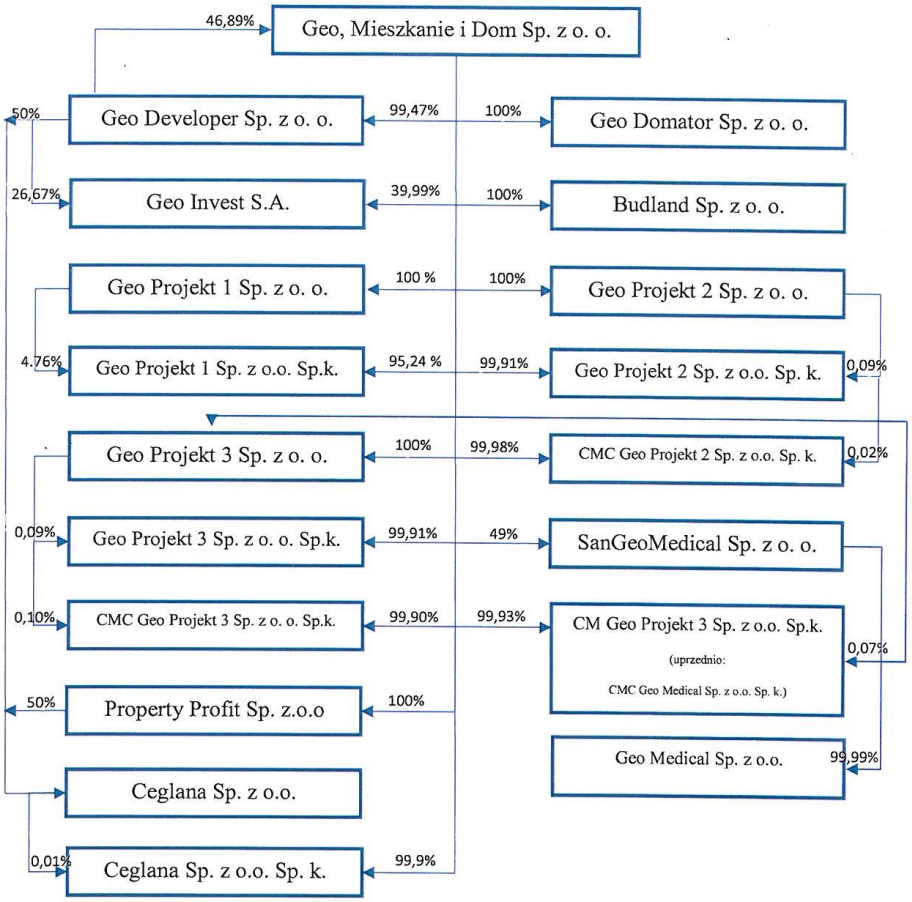
[1] Dotyczy spółek komandytowych

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.	SanGeoMedical Sp. z o. o.	0000781342	12.04.2019 r.	4.000.000 zł
14.	CM Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k. (uprzednio: 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 30.06.2019 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Zgromadzenia wspólników/akcjonariuszy spółek z Grupy Deweloperskiej Geo składają się ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej, której struktura została przedstawiona na Rysunku 1. Wyjątek stanowią:

1. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o., której wspólnikami poza podmiotami z grupy kapitałowej są: spółka kapitałowa oraz osoba fizyczna,
2. Geo Developer Sp. z o. o., której wspólnikami poza podmiotami z grupy kapitałowej są: spółka kapitałowa oraz osoba fizyczna,
3. Geo Invest S.A., której wspólnikiem spoza grupy kapitałowej jest spółka kapitałowa,
4. SanGeoMedical Sp. z o. o., której wspólnikiem spoza grupy kapitałowej jest osoba fizyczna oraz spółka kapitałowa.

Poza uprawnieniami wynikającymi z Kodeksu Spółek Handlowych Zgromadzenia wspólników/akcjonariuszy posiadają dodatkowe uprawnienia uregulowanie odrębnie dla każdej ze spółek.

Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Geo Invest S.A. powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej Geo Invest S.A. wchodzą:

- Sławomir Sowicki, powołany na kolejną kadencję na podstawie oświadczenia spółki Geo Developer Sp. z o. o. z dniem 28 kwietnia 2016 roku,
- Andrzej Stypka, powołany na kolejną kadencję Uchwałą nr 12 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 kwietnia 2016 roku,
- Sebastian Zaremba-Śmietański, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołany na kolejną kadencję Uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 kwietnia 2016 roku.

Rada Nadzorcza jest ustanowiona także we spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością należących do Grupy Deweloperskiej Geo.
Wyjątek stanowi spółka Geo Medical Sp. z o. o. – zmianą umowy Spółki z dnia 05.06.2019r. wykreślono Radę Nadzorczą.
Członków Rady Nadzorczej w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem Geo Projekt 2 Sp. z o. o.) wchodzą:

- Adam Zaremba-Śmietański,
- Beata Zaremba-Śmietańska,
- Sebastian Zaremba-Śmietański.

W skład Rady Nadzorczej Geo Projekt 2 Sp. z o. o. wchodzą :

- Adam Zaremba-Śmietański,
- Beata Zaremba-Śmietańska,
- Ewa Foltańska – Dubiel

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.

W dniu 10 listopada 2017 r. odwołana została Rada Nadzorcza w spółce Geo Projekt 2 Sp. z o. o.

Zarząd

Do 31 marca 2019r w spółce Geo Projekt 2 Sp. z o.o. funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Ewa Foltańska-Dubiel, funkcję Wiceprezesa Zarządu Pani Renata Maślanka.

Z dniem 31marca 2019r. odwołano cały dotychczasowy Zarząd Geo Projekt 2 Sp. z o.o. oraz powołano nowy Zarząd: na stanowisko Prezesa Zarządu powołano Pana Wojciecha Wołkowskiego, na stanowisko Wiceprezesa powołano Panią Joannę Zaremba -Śmietańską.

Z dniem 16 maja 2019r. odwołano ze stanowiska Prezesa Zarządu Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Pana Wojciecha Wołkowskiego oraz nastąpiła zmiana funkcji pełnionej w Zarządzie Geo Projekt 2 Sp. z o.o. przez Panią Joannę Zaremba-Śmietańską, która z dniem 16 maja 2019r. objęła stanowisko Prezesa Zarządu.

Do 5 czerwca 2019r. w spółce Geo Medical Sp. z o. o. funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Ewa Foltańska-Dubiel, funkcję Wiceprezesa Zarządu Pani Mirosława Dadak. Z dniem 05 czerwca 2019r. odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Panią Mirosławę Dadak i powołano na to stanowisko Pana Michała Gawrona.

Do 16 maja 2019r. stanowisko Wiceprezesa Zarządu w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem w/w Geo Medical Sp. z o.o., Geo Projekt 2 Sp. z o.o.) pełnił Wojciech Wołkowski . Z dniem 16 maja 2019r. odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Pana Wojciecha Wołkowskiego oraz powołano na to stanowisko Panią Joannę Zaremba-Śmietańską.

W dniu 28 marca 2019r. założona została Spółka SanGeoMedical Sp. z o. o.. Do zarządu Spółki powołano Panią Ewę Foltańską-Dubiel na stanowisko Prezesa Zarządu oraz Pana Michała Gawrona na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

09 września 2019 r., odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Panią Joannę Zaremba – Śmietańską, a 10 września 2019 r. na stanowisko Wiceprezesa został powołany Pan Maciej Borkowski.

Od 01 października 2019 r. nastąpi zmiana funkcji w Zarządzie Spółki: Pani Ewa Foltańska – Dubiel obejmie stanowisko Wiceprezesa natomiast Pan Maciej Borkowski zostanie powołany na Prezesa Zarządu.

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Grupy Deweloperskiej Geo 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 skonsolidowane dane finansowo-księgowe

Podstawowe skonsolidowane 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

	30.06.2019 r.	30.06.2018 r.
Aktywa razem	274 982 539,59 zł	317 845 392,97 zł
Aktywa trwałe	194 483 163,01 zł	212 009 921,27 zł
Aktywa obrotowe	80 499 376,58 zł	105 835,471,70 zł
Pasywa razem	274 982 539,59 zł	317 845 392,97 zł
Kapitał własny	198 933 865,20 zł	219 653 144,04 zł
Zobowiązania długoterminowe	35 679 510,38 zł	37 855 485,26 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	26 844 682,09 zł	49 279 122,59zł

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

	30.06.2019 r.	30.06.2018 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-3 447 888,30 zł	-5 058 006,67 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 13 598 729,68 zł	-5 464 521,46 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-26 907 424,54 zł	-7 057 589,79 zł
Zysk/strata brutto	-26 907 424,54 zł	-7 057 589,79 zł
Zysk/strata netto	-26 927 394,40 zł	-7 113 855,79 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 I półroczu 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NR AKTU	DATA	CZEGO DOTYCZY ZMIANA
CM Geo Projekt 3 sp. z o. o. s. k. (poprzednio CMC Geo Medical Sp. z o. o. Sp. k)	Rep A nr 4034/2019	17.05.2019	zmiana komplementariusza, za zgodą wszystkich wspólników występuje Geo Medical Sp. z o. o., a przystępuje Geo Projekt 3 Sp. z o. o., zmiana firmy spółki
CMC Geo Projekt 3 sp. o.o. s. k.	Rep A nr 4768/2019	10.06.2019	Przyjęcie nowego tekstu jednolitego, zmiana firmy zmiana firmy Spółki. Zmiana nie zarejestrowana dotąd w KRS.
Ceglana Spółka z o. o. sp .k.	Rep. A nr5399/2019 Rep. A nr 5841/2019	18-06-2019 28-06-2019	Zmiany umowy spółki związane z wniesieniem do Spółki przez komandytariusza Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. dodatkowego wkładu niepieniężnego. Zmiana nie zarejestrowana dotąd w KRS.
Geo Medical Sp. z o. o.	Rep. A Nr 4012/2019	16.05.2019r.	Podwyższono kapitał zakładowy spółki
	Rep. A nr 4576/2019	05.06.2019r.	Przyjęcie nowego tekstu jednolitego – wykreślenie rady nadzorczej, zmiana sposobu reprezentacji,

			zmiana sposobu wyboru zarządu, zmiana zakresu spraw wymagających zgody Zgromadzenia Wspólników, zmiana przedmiotu działalności
SanGeoMedical Sp. z o. o.	Rep A nr A NR 2756/2019,	28.03.2019	Utworzenie Spółki

Akt notarialny Rep. A nr 7355/2019 z 17.04.2019 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 400/1, 400/4, 401/1, 401/3, 407, 408, 409/1, 409/4 oraz 410 obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 9555/2019 z 23.05.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną dz. nr 32, obr. 1 Stare Miasto we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 12410/2019 z 17.06.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 108/24, obr. 2 Bogucice-Zawodzie w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

W drugiej połowie 2019 r. planowane jest przez:

- spółki Property Profit Sp. z o.o., Budland Sp. z o.o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie w rejonie ulicy Pękowickiej o szacowanej powierzchni 40.698 m^2;

- spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. zawarcie umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie w rejonie ulicy Pękowickiej o powierzchni 8.638 m^2 w wykonaniu przedwstępnej sprzedaży Rep. A nr 30605/2016 z 14.12.2019 r.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 18/UI/Kat./2019 z 07.05.2019 r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., a Spółką Inwestdom Sp. z o.o. na wykonanie: Etapu I i Etapu II inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach pod nazwą: „Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Ceglanej w Katowicach wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową" realizowaną na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr 1457/17 z 23.11.2017 r.)

Aneks nr 1 o numerze 25/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.", a spółką „Inwestdom Sp. z o.o." oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k" na wejście spółki „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k" w prawa i obowiązki Zamawiającego w miejsce spółki „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.",

Aneks nr 2 o numerze 29/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.", a spółką „Inwestdom Sp. z o.o." oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o.

Sp. k" zmieniający i zastępujący dotychczasowy harmonogram rzeczowo-finansowy nowym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz ustalający zmienione ceny umowy.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 6.353.644,71 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele: finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Mazowieckiej).

Grupa Deweloperska Geo w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 7.631.122,49 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy Mazowieckiej).

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła zgodnie z harmonogramem pożyczkę w kwocie 2.351.926,71 zł.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie zostały udzielone pożyczki na rzecz podmiotów spoza grupy kapitałowej

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 4.09.2019 r. wyemitowała obligacje serii M o wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania bieżącej działalności Emitenta i spółek powiązanych. Do 30.09.2019 r. trwa proces przyjmowania zapisów na Obligacje.

Poręczenia

W I półroczu 2019 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 z dnia 15.07.2019 przenosząca Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1457 z dnia 17.11.2017 o pozwoleniu na budowę obejmującą budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową przy ulicy Ceglanej w Katowicach na działkach nr 109/16, 108/23 (obecnie po podziale dz.nr 108/32, 108/33, 108/34, 108,35, 108/36, 10/37) km 66, obręb Dz.Bogucice-Zawodzie, na Spółkę CEGLANA Sp. Z o.o. S.K. z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Głowackiego 10.

Decyzja z dnia 15.07.2019 przenosząca Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1435 z dnia 17.11.2017 o pozwoleniu na budowę obejmującą budowę sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłącza i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową przy ulicy Ceglanej w Katowicach na działkach nr 109/16, 108/23, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24 (obecnie po podziale dz.nr 108/32, 108/33, 108/34, 108,35, 108/36, 10/37, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24) km 66, obręb Dz.Bogucice-Zawodzie, na Spółkę CEGLANA Sp. Z o.o. S.K. z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Głowackiego 10.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne[2] wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne[3] zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	06.2019 r.	06.2018 r.
Wskaźniki rentowności		
Rentowność brutto	-118,91%	-74,48 %
Rentowność netto	-118,99 %	-75,07 %
Rentowność majątku	-9,79 %	-2,24 %
Rentowność kapitału	-13,54 %	-3,24 %

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

Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,79	0,53
Wskaźnik płynności szybkiej	1,00	0,57
Wskaźnik ogólnej płynności	1,86	2,15
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,27	0,30
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,13	0,17
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,37	0,43

5.2 Niefinansowe

	I pół. 2019 r.	I pół 2018 r.
Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:	13	34
w Krakowie	8	22
we Wrocławiu	5	11
w Katowicach	0	1

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	I pół. 2019 r.	I pół 2018 r.
Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:	31	34
w Krakowie	24	25
we Wrocławiu	5	4
w Katowicach	2	5

5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6: Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych (dane ogólnopolskie):

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszej połowie 2019 roku oddano do użytkowania 94,7 tys. mieszkań, tj. o ponad 14 5 więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. O 22 % zwiększyła się liczba mieszkań oddanych do eksploatacji w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem.

Liczba mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowalnym na budowę wynosiła 128,7 tys. i była o 2,5% mniejsza niż w takim samym okresie roku poprzedniego. Dla mieszkań przeznaczonych pod sprzedaż i wynajem liczba ta wynosi 66,5 tys. sztuk i jest taka sama jak dla analogicznego okresu 2018 roku.[4] [5]

Pierwotny rynek mieszkań w 6 kluczowych aglomeracjach, (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź):

Z raportów firmy doradczej REAS wynika, iż o ile sprzedaż nowych mieszkań w największych aglomeracjach w I kw. 2019 roku była na zbliżonym poziomie w stosunku do sprzedaży kw. poprzedniego (wolumen transakcji wynosił 16,5 tys. mieszkań), o tyle w II kw. 2019 roku wykazuje trend spadkowy (- 8% II kw./I kw. 2019 roku). W ujęciu rocznym są to już jednak spadki o 10% (I kw. 2019/I kw. 2018) oraz o 3,4% (II kw. 2019/II kw. 2018). Na trend spadkowy sprzedaży wpływ ma przede wszystkim spadająca podaż lokali mieszkalnych (w I kw. 2019 wprowadzono na rynek 16,9 tys. mieszkań – spadek o 12,5%w ujęciu kwartalnym, w II kw. 2019 wprowadzono na rynek 14,9 tys. mieszkań – spadek o 11,5 % w ujęciu kwartalnym). [6] [7]

Trend spadkowy nie jest tak samo odczuwalny we wszystkich miastach, np. Wrocław - w II kw. 2019 roku trafiło do sprzedaży ok. 4 tys. nowych mieszkań, co zaowocowało wzrostem sprzedaży o ok. 20%._Odmienną sytuację zanotowano w Krakowie, gdzie przy braku wzrostu mieszkań w ofercie liczba transakcji spadła w II kw. o ok. 21%. Kraków jest rynkiem o największym niedoborze podaży.

Liczba sprzedawanych mieszkań zrównuje się z liczbą wprowadzanych mieszkań do sprzedaży w danym okresie (kwartale), co może świadczyć o równowadze rynku i spadku ilości mieszkań w inwestycjach gotowych.

---

[4] *Sytuacja społeczno – gospodarcza w kraju w I połowie 2019 roku* [online] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej/sytuacja-spoleczno-gospodarcza-kraju-w-pierwszym-polroczu-2019-r-,1,85.html [dostęp 11.09.2019]

[5] *Sytuacja społeczno – gospodarcza w kraju w I połowie 2018 roku* [online], https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej/informacja-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej-kraju-w-pierwszym-polroczu-2018-r-,1,74.html, [dostęp 11.09.2019]

[6] *Rynek mieszkaniowy w Polsce IQ 2019 r., REAS*, [online], https://www.reas.pl/publikacje [dostęp 11.09.2019]

[7] *Rynek mieszkaniowy w Polsce IIQ 2019 r.*, [online], *REAS*, https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/pl-pl-research-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q2-2019.pdf [dostęp 11.09.2019]

Ceny mieszkań – na wszystkich 6 największych rynkach w Polsce odnotowano wzrost cen w I kw. 2019 o 1,6%, w II kw. o 2% w ujęciu kwartalnym. W Krakowie w I kw. 2019 roku ceny się nie zmieniły, w II kw. 2019 roku odnotowany ponad 5% ich wzrost.

W ujęciu rocznym odnotowano wzrosty odpowiednio: o 9,4 % dla mieszkań sprzedanych i 12 % dla mieszkań będących w ofercie (I kw. 2019/I kw. 2018) oraz o 8,2% dla mieszkań sprzedanych i 9,7% dla mieszkań będących w ofercie (II kw. 2019/II kw. 2018).

Dla Krakowa powyższe wzrosty wynoszą po 10 % w okresie I kw. 2019/I kw. 2018 oraz o 5,8% dla mieszkań sprzedanych i 11,1% dla mieszkań będących w ofercie (II kw. 2019/II kw. 2018).[8,9]

Według komentatorów firmy JLL „wyniki pierwszego półrocza wskazują na realizowanie się najkorzystniejszego dla branży deweloperskiej scenariusza dość łagodnego spowolnienia, przy zachowaniu równowagi pomiędzy liczbą mieszkań wprowadzanych do sprzedaży i sprzedawanych. Równowagę tę zaburzyć może odpływ nabywców inwestycyjnych spowodowany pogorszeniem rentowności inwestowania w mieszkania na wynajem. W dodatku zagrożeniem dla tego sektora są ewentualne restrykcje lub nowe regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego. "[10]

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

Utrzymujący się wysoki popyt przy ograniczonej podaży gruntów budowlanych powoduje wzrost cen gruntów pod budownictwo deweloperskie, zawłaszcza w dobrze położonych dzielnicach (komunikacja) i z dobrym zapleczem usługowym.[11]

Działalność medyczna

W dniu 5 czerwca 2019r. nastąpiła warunkowa sprzedaż ponad 99% udziałów w Spółce Geo Medical Sp. z z o.o. Warunek sprzedaży udziałów przewidziany w umowie spełnił się w dniu 28 czerwca 2019r. Większościowym udziałowcem w Spółce została Spółka SanGeoMedical Sp. z o.o.

W dniu 26 lipca 2019r. Spółka Geo Medical Sp. z o.o. został złożony do Wojewody wniosek o czasowe zawieszenie udzielania świadczeń medycznych, na co Wojewoda wyraził zgodę.

Przeprowadzono wnikliwą analizę sytuacji finansowej Spółki i podjęto decyzję o zaprzestaniu działalności oraz złożeniu w dniu 5 sierpnia 2019r. wniosku o ogłoszenie upadłości. Złożenie wniosku o upadłość spółki Geo Medical miało kilka przyczyn, zarówno natury instytucjonalnej, jak i biznesowej.

---

[8] *Rynek mieszkaniowy w Polsce IQ 2019 r., REAS*, [online], https://www.reas.pl/publikacje [dostęp 11.09.2019]
[9] *Rynek mieszkaniowy w Polsce IIQ 2019 r.,* [online], *REAS*, https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/pl-pl-research-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q2-2019.pdf [dostęp 11.09.2019]

[10] *Sprzedaż mieszkań spada ale rynek pozostaje w równowadze*, [online], https://www.reas.pl/komentarze, [dostęp 11.09.2019]
[11] *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kw. 2019* [online], https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2019.pdf [dostęp 11.09.2019]

Pierwszą z nich jest przyjęcie w 2017 roku ustawy o tzw. „sieci szpitali" z 2017 roku (nowelizacja ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych), która zamknęła nam drogę do sieci placówek kontraktowanych przez NFZ na zasadzie ryczałtu, w praktyce uniemożliwiając pacjentom korzystanie z usług nowych szpitali w ramach publicznego systemu służby zdrowia. Pomimo bardzo nie sprzyjających okoliczności Spółka przez cały czas prowadziła działalność, podejmując działania mające na celu pozyskanie kontraktów na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresach w których Szpital był przygotowany pod względem kadrowym oraz sprzętowym przystępując do ogłaszanych przez NFZ konkursów. Zawarliśmy umowy z NFZ od 01.04.2018r. w zakresie hospitalizacji planowej w zakresie chirurgii plastycznej, hospitalizacji w zakresie urologii, kolejny od 01.07.2019r. w zakresie ambulatoryjnych świadczeń diagnostycznych kosztochłonnych w zakresie badań endoskopowych przewodu pokarmowego – gastroskopii i kolonoskopii. Pracowaliśmy też nad rozwojem działalności komercyjnej, a widząc zbudowany potencjał i możliwości w realizacji świadczeń zdrowotnych na najwyższym poziomie, nasza Spółka podjęła działania mające na celu pozyskanie inwestora, który swą wiedzą, doświadczeniem oraz poprzez wsparcie kapitałowe wskazać miał sposoby optymalizacji działalności, tak aby działalność ta stała się rentowna. Inwestor nie spełnił zapewnień oraz zobowiązań umownych.
W związku z powyższymi faktami Geo Medical nie mogła dalej prowadzić działalności medycznej i zmuszona była do złożenia wniosku o upadłości spółki. Wobec faktu, iż była to prywatny szpital Spółka nie mogła liczyć na wsparcie Gminy, Skarbu Państwa analogicznego jak w chwili obecnej otrzymują zarówno państwowe szpitale, które w wyniku stosowania reguł z ustawy o „sieci szpitali" popadły w dramatyczne zadłużenie i są na skraju bankructwa.

Budynek Szpitala ja i sprzęt do prowadzenia działalności medycznej jest własnością Spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa i postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o. nie będzie miało żadnego wpływu na ten majątek. Właściciel budynku rozważa różne warianty dla obiektu: zgłosił się do niego wybitny specjalista w branży medycznej, który będzie opracowywał restrukturyzację biznesu medycznego oraz biznesplan z nową koncepcją prowadzenia działalności medycznej, rozważa też zmianę dzierżawcy lub akceptację ofert chętnych do zakupu szpitala (zgłosiły się podmioty zainteresowane zakupem budynku i sprzętu)

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 elastyczne mogą 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 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, 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 Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo nadal posiada bank ziemi przeznaczony pod realizacje inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2019 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2019 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Katowice ul . Ceglana	Obecnie trwa proces inwestycyjno – budowlany budynku pierwszego i drugiego (etap 0). Jednocześnie zgodnie z założonymi harmonogramem rzeczowo – finansowym Spółka realizuje sprzedaż inwestycji. Proces sprzedaży tj. umów rezerwacyjnych i przedwstępnych odbywa się na zakładanym, stabilnym i satysfakcjonującym poziomie.
Wrocław Stabłowice ul. Łomnicka	Spółka rozpoczęła proces wyboru Generalnego Wykonawcy. Prognozowany termin wyboru niniejszego podmiotu planowany jest na przełomie listopada i grudnia 2019 r.

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.

Na rynku cen mieszkań nadal mamy do czynienia z tendencją zwyżkową i analizując czynniki makroekonomiczne prognozujemy, że trend ten będzie utrzymywał się w perspektywie najbliższego czasu. Na przestrzeni ostatniego kwartału ceny mieszkań odnotowały kilkuprocentowe zwyżki. Wpływ na taki stan mają stale rosnące ceny materiałów budowlanych i usług oraz ograniczony dostęp do atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu rynek mieszkaniowy jest stabilny; nadal mamy do czynienia z sytuacją, w której podaż jest wysoka, niemniej jednak popyt na mieszkania jest wyższy.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie Spółki na nowe inwestycje. Podjęte w tym kierunku kroki w drugiej połowie 2019 roku to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Spółki oraz ich klientów;

- dalsza współpraca z bankami poprzez zewnętrzny podmiot mająca na celu pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,

- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,

- prognoza wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki (w perspektywie kilkunastu miesięcznej budowa rentownego banku ziemi),

- zmiana i dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej mająca na celu optymalizację kosztów i stabilność funkcjonowania podmiotu w strategii długoterminowej,

- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejących zasobów w odpowiednim czasie,

- wzmocnienie aktywności pro i około - sprzedażowych oraz zwiększenie ich wydajności,

- ciągłe budowanie i umacnianie zaufania Klientów do marki Geo Grupa Deweloperska,

- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu, które są kontynuowane, Spółka w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu do poprzedniego okresu oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym,

- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki,

- ciągłej pracy i ulepszania know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,

- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,

- posiadanym zasobom gruntów pod inwestycje (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów).

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie oferowanego standardu i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,

- badanie rynku poprzez poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Grupy Deweloperskiej Geo sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Grupa osiąga wyniki sprzedażowe na zakładanym poziomie oraz prowadzi aktywne działania zmierzające do zwiększenia istniejącego banku ziemi w celu realizacji nowych inwestycji.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdanie za I półrocze 2019 r. nie podlega badaniu

9. Podsumowanie

Grupa Deweloperska 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 do tego także 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 9
Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2019 roku 18

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków

Kraków, 30 września 2019 roku

Oświadczenie Zarządu Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

do półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki potwierdza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Geo za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Geo zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

Ewa Foltańska-Dubiel, Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU
Maciej Borkowski

Maciej Borkowski, Wiceprezes Zarządu