


The logo for MAK DOM is presented in a stylized, serif font. The word 'MAK' is followed by 'DOM', where the letter 'O' is replaced by a circular gear-like symbol with five teeth. A registered trademark symbol (®) is positioned to the upper right of the 'M' in 'DOM'. The entire logo is contained within a rectangular box with a yellow background and a thin black border.

MAK DOM[®]

A large, faint, light gray graphic of a flower with five petals is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text area.

MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Starej Iwicznej k. Warszawy

RAPORT OKRESOWY

ZA II KWARTAŁ 2015 ROKU

14 sierpnia 2015 roku

A large, faint, light gray graphic of a flower with five petals is positioned on the right side of the page, partially overlapping the text area.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE.....	3
II. OPIS TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	5
III. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI, JAKIE PODEJMOWAŁ EMITENT W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE	5
IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
V. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO, INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI.....	8
VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE	9

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Pełna nazwa:	Mak Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Stara Iwiczna
Adres:	ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna
Telefon:	+48 (22) 737 7080
Faks:	+48 (22) 750 6242
Adres poczty elektronicznej:	makdom@makdom.pl
Strona internetowa:	www.makdom.pl
NIP:	5210080462
Regon:	010101561
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000132540

Zarząd Emitenta:

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu
Witold Woliński - Członek Zarządu

Struktura udziałów Emitenta:

Udziałowiec	Ilość udziałów	Struktura
Andrzej Kubasiewicz	5 143	32,80%
Michał Kubasiewicz	5 434	34,66%
Joanna Opieln-Bronikowska	5 103	32,54%
łącznie	15 680	100,00%

Dane na dzień 14.08.2015r.

Spółka funkcjonuje na rynku nieruchomości od 1992 r. Spółka prowadzi działalność deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego, handlowego, biurowego oraz przemysłowo - magazynowego na terenie całego kraju.

Główna siedziba Spółki zlokalizowana jest w Starej Iwicznej koło Warszawy. Spółka posiada dwa oddziały terenowe w Lublinie i Szczecinie oraz biura sprzedaży na terenie całej Polski, m.in. w Warszawie, Puławach, Krakowie, Rzeszowie i Zakopanem.

Kapitał zakładowy obecnie wynosi 15 680 000,00 PLN (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 15 680 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każdy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Liczba osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty, zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2015r., wynosi 24 osoby – na dzień raportu stan bez zmian.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne:

- na okaziciela **serii B** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 25 kwietnia 2016 roku,
- na okaziciela **serii C** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 16 lipca 2016 roku,
- na okaziciela **serii D** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 3 stycznia 2017 roku,
- na okaziciela **serii E** są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst od dnia 30 września 2014 roku - dniem wykupu jest 31 marca 2017 roku.

Oferta produktowa Spółki w segmencie mieszkaniowym:

Mieszkania w segmencie popularnym – lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym o standardowych rozwiązaniach konstrukcyjnych, zoptymalizowane pod kątem oferowanej powierzchni, w dobrych lokalizacjach, projektowane i budowane ze szczególnym uwzględnieniem stosunku ceny do jakości.

Apartamenty – przestronne lokale znajdujące się w wielorodzinnych, nowoczesnych budynkach w obrębie strzeżonych osiedli mieszkaniowych, zlokalizowane w modnych, prestiżowych lub bardzo dogodnych lokalizacjach. Budynki o wyjątkowej architekturze z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, wykonane z materiałów wysokiej jakości.

Domy jednorodzinne – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej na atrakcyjnych działkach, na osiedlach zamkniętych, w ciekawych lokalizacjach. Osiedla charakteryzujące się nowoczesną i elegancką architekturą oraz wyjątkowym designem. Prosta forma domów, wysokiej jakości materiały, duże przeszklenia oraz atrakcyjne rozkłady powierzchni. Technologie zapewniające dużą wydajność energetyczną.

Pozostałe obszary działalności Spółki:

Poza działalnością deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego Spółka realizuje projekty w obszarach budownictwa ogólnego (centra handlowe, budynki biurowe, magazynowe oraz produkcyjne) oraz w segmencie specjalistycznych prac budowlanych.

Segment budownictwa komercyjnego – Spółka specjalizuje się w przygotowaniu terenów pod budowę centrów handlowych, wraz z pełną obsługą dokumentacyjno-prawną inwestycji.

Segment budownictwa biurowego i ogólnoprzemysłowego - Spółka posiada doświadczenie w zakresie generalnego wykonawcy oraz podwykonawcy obiektów budownictwa komercyjnego (biurowce) oraz przemysłowego (hale produkcyjne, magazyny). W latach 1995-2005 Spółka była generalnym wykonawcą prac budowlanych wielu obiektów przemysłowych w Piasecznie, Wrocławiu, Krakowie, Gdyni, Białymstoku i Poznaniu.

Segment prac specjalistycznych - w segmencie prac specjalistycznych Spółka była m.in. podwykonawcą inwestycji realizowanej przez polski oddział dużego koncernu telekomunikacyjnego. Inwestycja polegająca na budowie 35 stacji przekaźnikowych była obsługiwana przez Mak Dom w zakresie instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, systemów automatyki, klimatyzacji oraz kontroli dostępu.

Segment wynajmu nieruchomości - Spółka prowadzi wynajem posiadanych nieruchomości użytkowych, powierzchni przemysłowo-magazynowych oraz garażowych. Zlokalizowane są one w Lublinie, Puławach oraz w Szczecinie.

II. OPIS TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Emitent wraz ze spółkami zależnymi jest aktualnie w trakcie budowania grupy kapitałowej i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Podstawą prawną zwolnienia Emitenta z obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest art. 58 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

III. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI, JAKIE PODEJMOWAŁ EMITENT W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE

Emitent kontynuował realizację założonych na II kwartał 2015 roku celów inwestycyjnych zgodnie z wypracowanym przez 20 lat działalności modelem zarządzania bez wprowadzania znaczących rozwiązań innowacyjnych.

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

wiersz	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		30.06.2014	30.06.2015
1	2	3	4
A	AKTYWA TRWAŁE	27 121 649,93	48 564 344,95
I.	Wartości niematerialne i prawne	480,98	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	24 903 054,95	21 306 139,95
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	2 118 500,00	27 104 438,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99 614,00	153 767,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	205 487 121,82	181 286 766,07
I.	Zapasy	169 743 487,49	151 555 319,07
II.	Należności krótkoterminowe	21 705 747,79	13 477 361,23
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 060 393,16	13 880 028,89
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 977 493,38	2 374 056,88
	AKTYWA RAZEM	232 608 771,75	229 851 111,02

wiersz	BILANS - PASywa	Stan na	Stan na
		30.06.2014	30.06.2015
5	6	7	8
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	84 020 145,01	91 885 549,48
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	68 309 271,76	74 562 059,83
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	30 873,25	1 643 489,65
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	148 588 626,74	137 965 561,54
I.	Rezerwy na zobowiązania	592 019,00	1 783 122,24
II.	Zobowiązania długoterminowe	89 152 233,64	87 600 275,65
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	21 088 748,12	21 977 181,54
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	37 755 625,98	26 604 982,11
	PASYWA RAZEM	232 608 771,75	229 851 111,02

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		II kw. 2014	II kw. 2015	01.01.2014 30.06.2014	01.01.2015 30.06.2015
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym	12 347 219,59	16 546 334,65	28 273 723,83	30 604 804,18
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 093 273,80	14 936 513,31	23 279 130,19	20 180 091,72
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 253 945,79	1 609 821,34	4 994 593,64	10 424 712,46
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	9 229 531,24	12 580 399,87	21 846 506,02	24 258 085,68
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	6 371 605,39	10 053 625,50	17 145 658,74	13 941 129,52
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 857 925,85	2 526 774,37	4 700 847,28	10 316 956,16
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	3 117 688,35	3 965 934,78	6 427 217,81	6 346 718,50
D	Koszty sprzedaży	216 721,96	189 736,69	417 085,43	401 768,16
E	Koszty ogólnego zarządu	1 548 287,60	1 514 958,16	2 938 543,48	2 873 286,45
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	1 352 678,79	2 261 239,93	3 071 588,90	3 071 663,89
G	Pozostałe przychody operacyjne	2 946,83	-49,45	62 673,94	1 812 194,75
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 924,27	0,00	20 506,35	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	22,56	-49,45	42 167,59	1 812 194,75
H	Pozostałe koszty operacyjne	6 743,01	8 531,96	7 797,22	17 149,71
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	6 743,01	8 531,96	7 797,22	17 149,71
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G - H)	1 348 882,61	2 252 658,52	3 126 465,62	4 866 708,93
J	Przychody finansowe	87 023,17	3 783,70	171 881,89	306 267,22
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	87 023,17	3 783,70	171 881,89	306 267,22
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Koszty finansowe	1 518 126,81	1 770 767,47	3 231 293,26	3 138 688,50
I.	Odsetki, w tym:	1 201 581,28	1 736 762,61	2 847 901,43	2 908 311,50
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	316 545,53	34 004,86	383 391,83	230 377,00
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	-82 221,03	485 674,75	67 054,25	2 034 287,65
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	5 840,24	0,00	10 995,29	2 043,98
II.	Straty nadzwyczajne	5 840,24	0,00	10 995,29	2 043,98
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	-82 221,03	485 674,75	67 054,25	2 034 287,65
O	Podatek dochodowy	-53 718,00	99 276,00	36 181,00	390 798,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	-28 503,03	386 398,75	30 873,25	1 643 489,65

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wiersz	ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		W OKRESIE	
		II kw. 2014	II kw. 2015	01.01.2014 30.06.2014	01.01.2015 30.06.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	84 048 648,04	91 499 150,73	83 989 271,76	90 242 059,83
Ia.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	84 048 648,04	91 499 150,73	83 989 271,76	90 242 059,83
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	84 020 145,01	91 885 549,48	84 020 145,01	91 885 549,48
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	84 020 145,01	91 885 549,48	84 020 145,01	91 885 549,48

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM



RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośre dnia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	II kw. 2014	II kw. 2015	01.01.2014 30.06.2014	01.01.2015 30.06.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	-28 503,03	386 398,75	30 873,25	1 643 489,65
II. Korekty razem	876 438,58	16 845 971,10	-11 451 043,56	17 136 533,38
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	847 935,55	17 232 369,85	-11 420 170,31	18 780 023,03
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	90 517,10	7 639,85	145 939,62	314 370,64
II. Wydatki	16 115,04	9 081 509,81	147 682,69	9 289 943,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74 402,06	-9 073 869,96	-1 743,07	-8 975 572,97
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	10 182 612,90	2 271 904,24	33 966 485,99	10 283 293,68
II. Wydatki	13 030 201,42	8 764 133,05	20 644 811,68	18 261 713,50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 847 588,52	-6 492 228,81	13 321 674,31	-7 978 419,82
D. Przepływy pieniężne netto	-1 925 250,91	1 666 271,08	1 899 760,93	1 826 030,24
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-1 925 250,91	1 666 271,08	1 899 760,93	1 826 030,24
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 929 625,17	12 196 107,81	7 104 613,33	12 036 348,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu , w tym	9 004 374,26	13 862 378,89	9 004 374,26	13 862 378,89

TABELA 4. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

V. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO, INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości, na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją zasad (polityką) rachunkowości wprowadzoną do stosowania zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 12 stycznia 2004r. zawierającą:

1. zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
2. zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
3. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
4. system ochrony danych i zbiorów,
5. własny wzór sprawozdania z kalkulacyjnym rachunkiem zysków i strat zgodny w szczególności z postanowieniami art. 4,10,50 oraz rozdziałów 2,4 i 8 ustawy o rachunkowości.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni.

Wykazane w bilansie na koniec okresu sprawozdawczego aktywa i pasywa, pomijając te, które wykazano w wartości nominalnej, wyceniono następującymi metodami:

1. aktywa trwałe w cenie nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne,
2. zapasy towarów – w cenie nabycia,
3. rozrachunki w kwocie wymagającej zapłaty pomniejszone o odpisy aktualizujące należności.

VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE

W II kwartale 2015 r. Emitent wykonywał operacyjnie zaplanowane na ten okres przedsięwzięcia, w szczególności koncentrując swoje zasoby na poniższych zadaniach:

- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczny Dom" w Lublinie – Zadanie G Etap III;
- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" Etap III w Rzeszowie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" Etap IV w Rzeszowie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Warszewo Przylesie" Etap IV w Szczecinie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ kontynuacja realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Słoneczne Ogrody" Bud. C w Lublinie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczne Ogrody" Bud. A w Lublinie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zrealizowanego w ramach osiedla pn. „Ostoja Warzymice” Etap II – Decyzja znak PINB.5121.2.K.2014.MM z dnia 09.04.2015r.;
- ✓ rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" Etap V w Rzeszowie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.

Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu