



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

RAPORT OKRESOWY

ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU

16 listopad, 2015 roku

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	3
II. OPIS TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
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.....	5
V. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO, INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI.....	7
VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE	8

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 Oppeln-Bronikowska	5 103	32,54%
łącznie	15 680	100,00%

Dane na dzień 16.11.2015r.

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 30.09.2015r., 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,

- na okaziciela **serii F** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 18 września 2018 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 III 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

	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		30.09.2014	30.09.2015
A	AKTYWA TRWAŁE	31 400 357,20	55 635 192,83
I.	Wartości niematerialne i prawne	85,64	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	24 623 871,56	20 967 427,83
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	6 746 000,00	34 648 188,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 400,00	19 577,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	203 797 299,07	178 472 675,68
I.	Zapasy	168 967 899,41	140 450 543,78
II.	Należności krótkoterminowe	17 873 277,20	17 866 402,23
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 925 207,92	17 886 904,42
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 030 914,54	2 268 825,25
	AKTYWA RAZEM	235 197 656,27	234 107 868,51

	BILANS - PASywa	Stan na	Stan na
		30.09.2014	30.09.2015
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	86 578 841,44	91 784 318,12
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	2 589 569,68	1 542 258,29
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	148 618 814,83	142 323 550,39
I.	Rezerwy na zobowiązania	992 019,00	1 881 565,24
II.	Zobowiązania długoterminowe	88 557 972,93	89 612 528,20
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	21 571 610,17	21 974 831,37
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	37 497 212,73	28 854 625,58
	PASYWA RAZEM	235 197 656,27	234 107 868,51

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		III kw. 2014	III kw. 2015	01.01.2014 30.09.2014	01.01.2015 30.09.2015
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 301 914,73	18 089 896,06	45 575 638,56	48 694 700,24
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 409 355,73	9 929 041,21	34 688 485,92	30 109 132,93
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 892 559,00	8 160 854,85	10 887 152,64	18 585 567,31
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	10 681 392,49	14 611 539,46	32 527 898,51	38 869 625,14
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	8 545 192,60	7 474 224,55	25 690 851,34	21 415 354,07
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 136 199,89	7 137 314,91	6 837 047,17	17 454 271,07
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	6 620 522,24	3 478 356,60	13 047 740,05	9 825 075,10
D	Koszty sprzedaży	190 953,02	234 696,78	608 038,45	636 464,94
E	Koszty ogólnego zarządu	1 418 872,53	1 482 686,91	4 357 416,01	4 355 973,36
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	5 010 696,69	1 760 972,91	8 082 285,59	4 832 636,80
G	Pozostałe przychody operacyjne	6 002,30	30 149,23	68 676,24	1 842 343,98
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	20 506,35	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	6 002,30	30 149,23	48 169,89	1 842 343,98
H	Pozostałe koszty operacyjne	4 787,63	3 741,20	12 584,85	20 890,91
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	4 787,63	3 741,20	12 584,85	20 890,91
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G - H)	5 011 911,36	1 787 380,94	8 138 376,98	6 654 089,87
J	Przychody finansowe	33 024,85	722,89	204 906,74	306 990,11
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	33 024,85	722,89	204 906,74	306 990,11
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	2 448 482,78	1 852 975,19	5 679 776,04	4 991 663,69
I.	Odsetki, w tym:	2 220 339,61	1 110 977,38	5 068 241,04	4 019 288,88
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	228 143,17	741 997,81	611 535,00	972 374,81
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	2 596 453,43	-64 871,36	2 663 507,68	1 969 416,29
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	10 995,29	2 043,98
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	10 995,29	2 043,98
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	2 596 453,43	-64 871,36	2 663 507,68	1 969 416,29
O	Podatek dochodowy	37 757,00	36 360,00	73 938,00	427 158,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	2 558 696,43	-101 231,36	2 589 569,68	1 542 258,29

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		W OKRESIE	
		III kw. 2014	III kw. 2015	01.01.2014 30.09.2014	01.01.2015 30.09.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	84 020 145,01	91 885 549,48	83 989 271,76	90 242 059,83
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	84 020 145,01	91 885 549,48	83 989 271,76	90 242 059,83
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	86 578 841,44	91 784 318,12	86 578 841,44	91 784 318,12
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	86 578 841,44	91 784 318,12	86 578 841,44	91 784 318,12

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	III kw. 2014	III kw. 2015	01.01.2014 30.09.2014	01.01.2015 30.09.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	2 558 696,43	-101 231,36	2 589 569,68	1 542 258,29
II. Korekty razem	7 831 743,95	11 389 616,30	-3 619 299,61	28 526 149,68
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 390 440,38	11 288 384,94	-1 029 729,93	30 068 407,97
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	35 276,97	4 318,49	181 216,59	318 689,13
II. Wydatki	4 679 116,27	7 543 750,00	4 826 798,96	16 833 693,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 643 839,30	-7 539 431,51	-4 645 582,37	-16 515 004,48
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	7 918 721,31	13 412 781,11	41 885 207,30	23 696 074,79
II. Wydatki	10 803 072,63	13 150 730,31	31 447 884,31	31 412 443,81
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 884 351,32	262 050,80	10 437 322,99	-7 716 369,02
D. Przepływy pieniężne netto	2 862 249,76	4 011 004,23	4 762 010,69	5 837 034,47
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2 862 249,76	4 011 004,23	4 762 010,69	5 837 034,47
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 004 374,26	13 862 378,89	7 104 613,33	12 036 348,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu , w tym	11 866 624,02	17 873 383,12	11 866 624,02	17 873 383,12

TABELA 4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW 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 III kwartale 2015 r. Emitent wykonywał operacyjnie zaplanowane na ten okres przedsięwzięcia, w szczególności koncentrując swoje zasoby na poniższych zadaniach:

- prace nad pozyskaniem kapitału, z przeznaczeniem na realizację zadań inwestycyjnych Spółki, zakończone emisją obligacji serii F;
- zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego jako 'Budynek B3' zrealizowanego w ramach osiedla pn. "Słoneczny Dom" w Lublinie – Zadanie G Etap III – Decyzja nr 1-335/13 z dnia 14.08.2015r.;
- zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego jako 'Budynek C' zrealizowanego w ramach pierwszego etapu osiedla pn. "Słoneczny Ogrody" w Lublinie – Decyzja nr 305/13 z dnia 28.08.2015r.;
- zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego jako 'Budynek A' zrealizowanego w ramach kolejnego etapu osiedla pn. "Słoneczny Ogrody" w Lublinie – Decyzja nr 205/14 z dnia 28.08.2015r.;
- zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego jako 'Budynek B3' zrealizowanego w ramach trzeciego etapu osiedla pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie – Decyzja znak: NB-I-2-7353-2-132/15 z dnia 07.09.2015r.;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" Etap IV (Budynek B4) w Rzeszowie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" Etap V (Budynek A1) w Rzeszowie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Warszewo Przylesie" Etap IV w Szczecinie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Ostoja Warzymice" Etap IV w Warzymicach (Budynki D i F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Słoneczna Dąbrowa" w Lublinie (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczne Ogrody" w Lublinie (Budynek F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Osiedle przy Armii Krajowej" w Stargardzie Szczecińskim (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.



Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu