



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

RAPORT OKRESOWY

ZA IV KWARTAŁ 2015 ROKU

15 lutego 2016 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 Opełn-Bronikowska	5 103	32,54%
Łącznie	15 680	100,00%

Dane na dzień 15.02.2016r.

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 31.12.2015r., wynosi 24 osoby – na dzień raportu stan bez zmian.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne stan na dzień raportu:

- 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 IV 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

Prezentowane dane finansowe Emitenta na za IV kwartał 2015r. oraz na dzień 31.12.2015r. (dane roczne) mają charakter wstępny. Ostateczne dane finansowe Spółki za rok 2015 zostaną przedstawione w terminie do 30.06.2016r.

wiersz	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		31.12.2014	31.12.2015
A	AKTYWA TRWAŁE	36 197 764,82	60 516 296,55
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 359 528,82	19 975 245,55
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	14 694 188,00	40 380 000,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144 048,00	161 051,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	198 469 142,61	148 466 700,69
I.	Zapasy	158 975 853,82	125 144 055,56
II.	Należności krótkoterminowe	25 625 526,64	10 194 321,14
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 062 454,65	11 824 045,95
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 805 307,50	1 304 278,04
	AKTYWA RAZEM	234 666 907,43	208 982 997,24

wiersz	BILANS - PASywa	Stan na	Stan na
		31.12.2014	31.12.2015
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	90 242 059,83	93 257 597,85
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	413 150,79	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	5 839 637,28	3 015 538,02
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	144 424 847,60	115 725 399,39
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 538 189,64	3 108 414,76
II.	Zobowiązania długoterminowe	92 790 551,79	67 805 258,50
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	20 316 331,16	32 116 936,02
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	29 779 775,01	12 694 790,11
	PASYWA RAZEM	234 666 907,43	208 982 997,24

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		IV kw. 2014	IV kw. 2015	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2015 31.12.2015
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 710 484,73	28 685 083,11	67 286 123,29	77 379 783,35
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 202 106,91	22 521 636,13	50 890 592,83	52 630 769,06
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 508 377,82	6 163 446,98	16 395 530,46	24 749 014,29
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 691 282,65	22 516 624,16	50 219 181,16	61 386 249,30
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	13 198 701,52	17 463 122,92	38 889 552,86	38 878 476,99
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 492 581,13	5 053 501,24	11 329 628,30	22 507 772,31
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	4 019 202,08	6 168 458,95	17 066 942,13	15 993 534,05
D	Koszty sprzedaży	299 202,78	884 420,89	907 241,23	1 520 885,83
E	Koszty ogólnego zarządu	1 456 177,57	1 477 370,47	5 813 593,58	5 833 343,83
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	2 263 821,73	3 806 667,59	10 346 107,32	8 639 304,39
G	Pozostałe przychody operacyjne	3 936 809,25	-4 522,54	4 005 485,49	1 837 821,44
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	64 410,65	0,00	84 917,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	3 872 398,60	-4 522,54	3 920 568,49	1 837 821,44
H	Pozostałe koszty operacyjne	40 027,57	25 468,66	52 612,42	46 359,57
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	40 027,57	25 468,66	52 612,42	46 359,57
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G - H)	6 160 603,41	3 776 676,39	14 298 980,39	10 430 766,26
J	Przychody finansowe	-8 236,31	288 636,72	196 670,43	595 626,83
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	-8 236,31	288 636,72	196 670,43	595 626,83
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	1 571 305,50	2 137 567,38	7 251 081,54	7 129 231,07
I.	Odsetki, w tym:	1 491 223,92	1 910 131,32	6 559 464,96	5 929 420,20
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	80 081,58	227 436,06	691 616,58	1 199 810,87
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	4 581 061,60	1 927 745,73	7 244 569,28	3 897 162,02
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	7 498,54	5 380,55	18 493,83	7 424,53
II.	Straty nadzwyczajne	7 498,54	5 380,55	18 493,83	7 424,53
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	4 581 061,60	1 927 745,73	7 244 569,28	3 897 162,02
O	Podatek dochodowy	1 330 994,00	454 466,00	1 404 932,00	881 624,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	3 250 067,60	1 473 279,73	5 839 637,28	3 015 538,02

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		W OKRESIE	
	IV kw. 2014	IV kw. 2015	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2015 31.12.2015
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	86 578 841,44	91 784 318,12	83 989 271,76	90 242 059,83
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	86 578 841,44	91 784 318,12	83 989 271,76	90 242 059,83
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	90 242 059,83	93 257 597,85	90 242 059,83	93 257 597,85
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	90 242 059,83	93 257 597,85	90 242 059,83	93 257 597,85

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	IV kw. 2014	IV kw. 2015	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2015 31.12.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	3 250 067,60	1 473 279,73	5 839 637,28	3 015 538,02
II. Korekty razem	-11 122 142,45	5 492 800,64	-14 741 442,06	34 018 950,32
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 872 074,85	6 966 080,37	-8 901 804,78	37 034 488,34
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	3 474 755,50	3 111 390,53	3 655 972,09	3 430 079,66
II. Wydatki	313 249,76	8 608 839,13	5 140 048,72	25 442 532,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 161 505,74	-5 497 448,60	-1 484 076,63	-22 012 453,08
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	12 533 828,11	996 168,15	54 419 035,41	24 692 242,94
II. Wydatki	7 653 534,37	8 523 902,09	39 101 418,68	39 936 345,90
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 880 293,74	-7 527 733,94	15 317 616,73	-15 244 102,96
D. Przepływy pieniężne netto	169 724,63	-6 059 102,17	4 931 735,32	-222 067,70
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	169 724,63	-6 059 102,17	4 931 735,32	-222 067,70
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 866 624,02	17 873 383,12	7 104 613,33	12 036 348,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu , w tym	12 036 348,65	11 814 280,95	12 036 348,65	11 814 280,95

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 IV 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. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap IV (Budynek B4) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap V (Budynek A1) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Warszewo Przylesie" w Szczecinie – Etap IV – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Ostoja Warzymice" w Warzymicach – Etap IV (Budynki D i F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Słoneczna Dąbrowa" w Lublinie – (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczne Ogrody" w Lublinie – Etap III (Budynek F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Osiedle przy Armii Krajowej" w Stargardzie Szczecińskim – (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- Rozpoczęcie realizacji inwestycji pn. "Wilanowska Mokotów" w Warszawie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.

Istotne zdarzenia na dzień niniejszego raportu:

- wykup obligacji serii B dokonany w dniu 18 stycznia 2016 roku, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 19 stycznia 2016 roku;
- emisja obligacji serii A o wartości nominalnej 15.000.000,00 PLN przez spółkę zależną MD-CAPITAL Sp. z o.o., o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 2/2016 z dnia 19 stycznia 2016 roku.



Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu