



**RAPORT NA KONIEC ROKU,
1 STYCZNIA – 31 GRUDNIA, 2007**

Czwarty kwartał, Październik – Grudzień 2007

- Sprzedaż netto 325 KSEK
- Strata operacyjna –9 215 KSEK
- Strata po opodatkowaniu –5 572 KSEK
- Zysk na jednej akcji –0.79 SEK
- Przepływ gotówkowy za dany okres –22 643 kSEK

Koniec roku, Styczeń - Grudzień 2007

- Sprzedaż netto 1 150 KSEK
- Strata operacyjna –16 199 KSEK
- Strata po opodatkowaniu –5 635 KSEK
- Zysk na jednej akcji –0.79 SEK
- Przepływ gotówkowy za dany okres –264 116 KSEK
- Kapitał Grupy 302 133 KSEK, 43,16 SEK za akcję.

Grupa Reinhold Polska AB w 2007 r. – znaczące wydarzenia

Inwestycje

Rok 2007 był pierwszym pełnym rokiem dla Grupy Reinhold Polska AB na polskim rynku nieruchomości. Po emisji nowych akcji we wrześniu 2006 roku o wartości 281 750 koron szwedzkich, był to rok zakupów projektowych. Wszystkie dostępne fundusze zostały zainwestowane w 10 różnych projektów w Warszawie, Wrocławiu, Katowicach, Krakowie i Gliwicach (region śląski).

Portfel inwestycyjny

Strategia firmy oparta jest na rozłożeniu ryzyka poprzez portfel inwestycyjny, co implikuje dywersyfikację projektów zarówno pod względem zróżnicowania rynków lokalnych, jak i rodzajów inwestycji. Obecny portfel inwestycyjny przedstawić można następująco:

Regiony:

Katowie i Gliwice /region śląski/ - 42%

Wrocław – 22%

Warsaw – 20%

Kraków – 16%

Typy nieruchomości:

Biurowe – 54%

Mieszkaniowe – 33%

Usługowe – 13%

Organizacja

W 2007 roku firma zdecydowała o strukturze organizacyjnej oraz zatrudniła pracowników. Firma otworzyła swoje biura: siedzibę główną w Warszawie oraz biura regionalne we Wrocławiu, Krakowie, Katowicach. Obecnie firma zatrudnia 25 osób.

Notowanie na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych

W dniu 13 grudnia 2007 roku firma zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Początkowe plany zakładające emisję nowych akcji o wartości 105 604 koron szwedzkich zostały porzucone w związku z trudną sytuacją na rynku kapitałowym, spowodowaną zapaścią kredytową w Stanach Zjednoczonych. Ostatecznie firma zdecydowała się na wprowadzenie na rynek istniejących akcji.

Plany na przyszłość

Zgodnie ze strategią firmy, Reinhold skupia się na dostarczeniu najwyższej wartości swoim udziałowcom poprzez inwestowanie w gotowe projekty, jak również nowe, znajdujące się w różnych częściach rynku obrotu nieruchomości, np: usługi, biura, mieszkania na głównych lokalnych rynkach w centralnej i południowej Polsce.

Działania

Grupa rozpoczęła swoją działalność w 2007 roku, dlatego porównania z wcześniejszymi okresami nie jest właściwe.

Strata przed opodatkowaniem wynosi 4 374 koron szwedzkich w 4 kwartale 2007 roku i jest zgodna z oczekiwaniami zarządu. Żaden projekt nie został ukończony w tym okresie i w związku z tym żaden dochód z projektu nie został odnotowany w ciągu tego kwartału.

Dochody operacyjne stanowi sprzedaż powierzchni reklamowej na działkach budowlanych w Polsce.

Koszty operacyjne obejmujące koszty związane z debiutem na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych wyniosły 1 173 koron szwedzkich.

W ciągu 2007 roku zainwestowano w 10 projektów. Działalność budowlaną rozpoczęto w przypadku dwóch projektów: Osady Karpackiej i Reinhold Center.

Środki płynne wynoszą 46 350 KSEK (310 466 KSEK 2006). Podczas 2007 roku część środków płynnych została wykorzystana jako zabezpieczenie dla długoterminowego zadłużenia i w związku z tym jest zaksięgowana jako krótkoterminowa należność.

Wskaźnik kapitału wynosi 45,3 % i jest zgodny z oczekiwaniami zarządu.

Przepływ gotówkowy jest negatywny ze względu na fakt, iż żadne project nie został ukończony i sprzedany w ciągu roku. Przepływ gotówkowy generowany jest głównie w momencie sprzedaży projektów.

Firma macierzysta

Sprzedaż w firmie macierzystej wynosi 198 KSE, a wynik netto za rok wynosi 2 649 KSEK. Żadne poważniejsze zmiany w inwestowaniu i finansowaniu nie wystąpiły w ciągu roku.

Istotne ryzyka i czynniki niepewności

Prowadząc operacje biznesowe, Reinhold narażony jest na różnego rodzaju ryzyka, zarówno finansowe, jak i operacyjne. Ryzyka operacyjne związane są z codzienną działalnością Reinhold, natomiast finansowe ryzyka dotyczą wymogów kapitałowych różnych operacji Reinhold.

Ryzyko operacyjne

Dla przedsiębiorcy budowlanego ryzyko wyłączenia występuje podczas procesu przetargowego. Strategią Reinhold jest przyjęcie selektywnego podejścia do przetargu w celu wyeliminowania nieopłacalnych projektów. Wybierając odpowiednich wykonawców, Reinhold preferuje projekty, w których ryzyko jest zidentyfikowane, a przez to przewidywalne i możliwe do zarządzania.

Ryzyko deweloperskie

Deweloperskie projekty właścicielskie w nieruchomości komercyjne obejmują ryzyko kontraktowe oraz deweloperskie. Każda koncepcja projektu musi być dostosowana do lokalnego rynku, a niezbędne wymagania muszą być wydawane przez lokalną władzę. Umiejętności odzwierciedlające aktualny stan rzeczy są wymagane w celu optymalizacji harmonogramów projektowych, które muszą być sprawdzone przez lokalne ośrodki władzy i prawdopodobnie muszą przejść procesy składania wniosków. W celu redukcji tego ryzyka, Reinhold rozwija się przede wszystkim wśród rosnących społeczności w Polsce. Reinhold świadomie zdecydował powstrzymać się od projektów niszowych nadmiernie zorientowanych na wąskie grupy docelowe.

Ryzyko finansowe

Poprzez swoją działalność operacyjną Reinhold naraża się na ryzyko finansowe. Podstawowe ryzyka to te związane z oprocentowaniem kredytów oraz walutowe.

Ryzyko oprocentowania kredytów

Ryzyko oprocentowania kredytów stanowi ryzyko, gdzie zmiana oprocentowania wpływa na odestki netto oraz przepływ gotówkowy. Projekty w Polsce są częściowo finansowane przez oprocentowane pożyczki, a tym samym Reinhold jest narażony na ryzyko oprocentowania kredytów.

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe stanowi ryzyko, gdzie zmiany kursu walutowego wpływają na skonsolidowane zestawienie finansowe. W celu zredukowania ryzyka walutowego Reinhold pozyskuje kredyty inwestycyjne w polskich firmach w lokalnej walucie. Dla gwarancji kredytów, firma macierzysta deponuje kapitał zainwestowany w Szwecji. Niniejszym Reinhold nie jest narażony na ryzyko walutowe, odkąd inwestycja i kredyt są w tej samej walucie.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE DOCHODOWE

		Q4		
		PAŹ-GRU	STY-GRU	STY-GRU
Suma w kSEK		2007	2007	2006
Dochód operacyjny				
Sprzedaż netto	1	325	842	-
Inne dochody operacyjne		0	309	-
		325	1 150	0
Wydatki operacyjne				
Inne zewnętrzne koszty		-6 513	-10 575	-2 772
Koszty personalne		-1 843	-5 077	-157
Deprecjacja i odpisy aktualizujące materialnych i niematerialnych aktywów		-358	-432	-4
Inne wydatki operacyjne		-826	-1 265	-
Operacyjny zysk/strata		-9 215	-16 199	-2 933
Wynik z finansowych inwestycji				
Inne oprocentowanie przychodów		5 522	12 443	1 704
Oprocentowanie wydatków		-681	-717	-2
Zysk/strata po pozycjach finansowych		-4 374	-4 498	-1 231
Podatek od zysku za okres		-1 198	-1 138	-
Zysk/strata netto za okres		-5 572	-5 635	-1 231
Średnia liczba akcji		7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zyska na jednej akcji		-0.79	-0.79	-0.18

Skonsolidowany bilans

Suma w kSEK		2007-12-31	2006-12-31
Środki niematerialne		168	-
Środki materialne		368	16
Aktywa finansowe		2 225	
Suma środków trwałych		2 762	16
Nieruchomości zapisane jako środki trwałe	2	311 788	8 376
Należności krótkoterminowe		305 424	422
Salda pieniężne i bankowe		46 350	310 466
Środki trwałe ogółem		663 562	319 264
Aktywa ogółem		666 324	319 280
Kapitał			
Kapitał zakładowy		3 500	3 500
Inny dodatkowy kapitał		306 250	306 250
Inne rezerwy		-751	-4
Zatrzymane zyski		-1 231	-
Zysk/strata netto dla kresu		-5 635	-1 231
Kapitał ogółem		302 133	308 515
Zobowiązania długoterminowe	3	298 068	8 496
Bieżące zobowiązania		63 294	2 054
Naliczane wydatki i odroczone dochody		2 830	215
Bieżące zobowiązania ogółem		66 124	2 269
Kapitał i zobowiązania ogółem		666 324	319 280

Zmiany w kapitale udziałowców

Suma w kSEK	Kapitał zakładowy	Inny dodatkowy kapitał	Inne rezerwy	Zatrzymane zyski	Kapitał ogółem
Otwarcie bilansu 2006-06-27	0	0	0	0	0
Utworzenie firmy	500				500
Emisja nowych akcji	3 000	281 750			284 750
Otrzymany wkład udziałowców		24 500			24 500
Różnice tłumaczeniowe			-4		-4
Zysk/strata netto dla okresu				-1 231	-1 231
Zamknięcie bilansu 2006-12-31	3 500	306 250	-4	-1 231	308 515
Otwarcie bilansu 2007-01-01	3 500	306 250	-4	-1 231	308 515
Różnice tłumaczeniowe			4	-751	-747
Zysk/strata netto dla okresu				-5 635	-5 635
Zamknięcie bilansu 2007-12-31	3 500	306 250	0	-7 617	302 133

**Skonsolidowane sprawozdanie przepływu
gotówkowego**

Suma w kSEK	Q4		
	PAŹ-GRU	STY-GRU	STY-GRU
	2007	2007	2006
Operacyjna strata/zysk	-9 215	-16 199	-2 933
Korekty pozycji bezgotówkowych	358	432	4
Odsetki otrzymane	5 522	12 443	1 704
Odstęki Zapłacone	-681	-722	-2
Zapłacony podatek dochodowy	-1 198	-1 138	-
Przepływ gotówkowy z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	-5 214	-5 504	-1 227
Zmiany w nieruchomościach zapisane jako aktywa obrotowe	-98 536	-303 412	-8 376
Zmiany w należnościach	-3 027	-305 002	-422
Zmiany w zobowiązaniach	21 329	63 409	2 265
Przepływ gotówkowy po zmianach kapitału obrotowego	85 448	-550 509	-7 760
Zakup sprzętu i nieruchomości	3 368	-3 178	-20
Przepływ gotówkowy po działaniach inwestycyjnych	-82 080	-553 687	-7 780
Utworzenie firmy		-	500
Emisja nowych akcji		-	284 750
Pożyczki/zwrot zadłużenia	59 437	289 571	8 496
Otrzymany wkład udziałowców		-	24 500
Przepływ gotówkowy dla okresu	-22 643	-264 116	310 466
Gotówka i ekwiwalent pieniężny na początku okresu	68 993	310 467	0
Gotówka i ekwiwalent pieniężny na koniec okresu	46 350	46 350	310 466

Skonsolidowane dane

		Q4	Q3	Q2	Q1	
	2007	2007	2007	2007	2007	2006
Suma w kSEK	Sty-Gru	Paź-Gru	Cze-Wrz	Kwi-Cze	Sty-Mar	Sty-Gru
Income statement						
Sprzedaż netto	1 150	325	335	327	163	-
Operacyjny zysk/strata	-16 199	-9 215	-1 637	-3 602	-1 745	-2 933
Zysk/strata netto dla okresu	-5 635	-5 572	271	-1 013	679	-1 231
Bilans						
Środki trwałe	2 762	2 762	6 487	54	162	16
Aktywa obrotowe	663 562	663 562	584 643	517 107	456 198	319 264
Kapitał	302 132	302 132	308 410	308 135	309 187	308 515
Oprocentowane zobowiązania	320 596	320 596	238 766	196 954	142 800	8 496
Nieoprocentowane zobowiązania	42 595	42 595	43 944	12 071	4 373	2 269
Aktywa ogółem	666 324	666 324	591 130	517 161	456 360	319 280
Wskaźniki finansowe						
Wskaźnik kapitału do aktywów, %	45,3	45,3	52,2	59,5	67,8	96,6
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	1,2	1,2	0,9	0,7	0,5	0,0
Wskaźniki rentowności						
Stopa zwrotu na kapitale udziałowców, %	Neg.	neg	neg	neg	0,2	neg

Zasady księgowania, grupa

Poniższy raport został przygotowany zgodnie z zasadami Sprawozdawczości Finansowej, IAS 34. Raport jest zgodny z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) oraz Komitetem ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC), interpretacjami standardów finansowych zaakceptowanych przez Unię Europejską, jak również rekomendacją 31. RR Szwedzkiej Rady ds. Standardów Rachunkowości, Sprawozdawczością Grup oraz odwołaniami do 9. rozdziału Ustawy o rachunkowości.

Raport został przygotowany zgodnie z zasadami księgowania i metodami obliczeń, wykorzystanymi przy opracowywaniu rocznego raportu w 2006 roku, z wyjątkiem zmian w księgowaniu kosztów kredytowych zgodnych z IAS 23. Koszty kredytowe zostały skapitalizowane; ta zmiana nie wpływa jednak na porównania z zeszłym rokiem, ponieważ żaden projekt nie został rozpoczęty.

Adnotacja 1 Sprawozdawczość segmentowa

Reinhold prowadzi swoje operacje w **jednym** segmencie biznesowym i na **jednym** obszarze geograficznym. W segmencie biznesowym pozyskuje i rozwija nieruchomości zarówno komercyjne, jak i mieszkaniowe. Obszarem geograficznym jest Polska.

Adnotacja 2 Nieruchomości zgłoszone jako bieżące aktywa

Poniżej znajduje się tabela wyliczająca aktualne projekty (korona szwedzka)

2007-12-31			
Projekt	Koszt zakupu	Skapitalizowane odsetki	Ogółem
Reinhold Polska Services	100	0	100
Project 1	44 257	31	44 288
Project 2	23 428	24	23 452
Project 3	88 446	1 450	89 896
Project 4	63 354	222	63 576
Project 5	40 198	73	40 271
Project 6	12 718	1	12 719
Project 7	4 579	1	4 580
Project 8	10 342	5	10 347
Project 9	659	12	671
Project 10	21 869	18	21 887
	309 951	1 837	311 788

Adnotacja 3 Oprocentowane zobowiązania

Poniżej znajduje się tabela wyliczająca wszystkie zewnętrzne kredyty oraz ich terminy związane z projektami (korona szwedzka)

Termin	Suma
2008-09-30	12 659
2008-10-31	19 689
2009-09-30	179
2010-03-31	124 134
2010-04-30	76 923
2010-05-31	22 190
2010-06-30	41 269
2010-08-31	14 661
2010-09-30	8 892
Total	320 596

Sztokholm, 26-02-2008

Anders Lettström
Przewodniczący Zarządu

Jens Engwall

Gunnar Håkansson

Torgny Krook

Gösta Gustafsson
Dyrektor Zarządzający

W razie pytań, prosimy o kontakt:

Dyrektor Zarządzający Gösta Gustafsson, tel (+46) 8 23 55 25