

2 KWARTAŁ – RAPORT

1 KWIETNIA – 30 CZERWCA, 2008

Spis treści

Najważniejsze dane dotyczące pierwszych 6 miesięcy 2008 roku	3
List do akcjonariuszy	4
Zarząd i kierownictwo wykonawcze	5
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
Reinhold Polska AB na Giełdzie Papierów Wartościowych	7
Polski rynek nieruchomości	8
Najważniejsze informacje o inwestycjach i o Grupie	9
Sprawozdania finansowe	11
Zasady stosowane przy sporządzaniu raportu	16
Podpisy	17

Najważniejsze dane dotyczące pierwszych 6 miesięcy 2008 roku

Drugi kwartał 2008

- Wartość sprzedaży netto: 242 069 Euro
- Strata operacyjna: – 525 403 Euro
- Strata po opodatkowaniu: – 211 936 Euro
- Zysk na jedną akcję: – 0,03 Euro
- Przepływ środków pieniężnych za ten okres: – 3 010 181 Euro

Styczeń – czerwiec 2008

- Wartość sprzedaży netto: 262 051 Euro
- Strata operacyjna: –918 468 Euro
- Strata po opodatkowaniu: –282 268 Euro
- Zysk na jedną akcję: –0,04 Euro
- Przepływ środków pieniężnych za ten okres: –2 329 691 Euro

List do akcjonariuszy

Firma Reinhold Polska AB oraz jej jednostki zależne tworzą Grupę Reinhold Polska (Reinhold Polska Group). Spółka macierzysta to szwedzka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sztokholmie. Reinhold Polska Services Sp. z o.o., która obsługuje wszystkie inwestycje, które mają z kolei własną osobowość prawną, prowadzi normalną działalność gospodarczą w Polsce.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka Reinhold Polska Services zatrudniała 41 pracowników. Nasz personel tworzą ludzie o dużym potencjale, ambicji i wiedzy. Nasz zespół kompleksowo rozwiązuje problemy na różnych polach, dzięki czemu jesteśmy skuteczną firmą deweloperską. Ambicją zarządu oraz moją osobistą jest, aby Reinhold Polska Group była rozpoznawalną marką na polskim rynku nieruchomości, firmą uważaną za atrakcyjnego pracodawcę i jednocześnie firmą zapewniającą wysoką jakość; wierzymy, że te dwie sfery są ze sobą ściśle powiązane.

O ile rok 2007 był okresem zawiązania i rozpoczęcia działalności to rok 2008 był, jak dotąd, okresem rozwoju. Tak jak opisano poniżej, rozpoczęliśmy sprzedaż w ramach trzech projektów budownictwa mieszkaniowego oraz komercjalizację dwóch bardzo interesujących obiektów biurowych. Realizacja naszych pozostałych inwestycji idzie zgodnie z planem. W wyniku międzynarodowego kryzysu na rynku kredytów perspektywy ekonomiczne nie są tak optymistyczne jak we wcześniejszym okresie, ale polska gospodarka, chociaż wolniej, będzie się nadal się rozwijać, co daje nam okazję do stworzenia wartości przy realizacji naszych projektów.

Z poważaniem

Gösta Gustafsson

Dyrektor Generalny i członek zarządu

Zarząd i kierownictwo wykonawcze

Zarząd

Anders Lettström, Prezes

Gösta Gustafsson

Hans Gunnar Håkansson

Torgny Krook

Jens Engvall

Kierownictwo wykonawcze

Gösta Gustafsson, Prezes i Dyrektor Generalny

André Rosberg, Wiceprezes

Janusz Reniewicz, Dyrektor Finansowy

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wszystkie kwoty w EURO	2008 styczeń – czerwiec	2007 styczeń - czerwiec
Przychody netto ze sprzedaży	262 051	91 974
Operacyjny zysk (strata)	-918 468	-565 816
Zysk (strata) brutto	-197 097	-28 471
Zysk (strata) netto	-282 268	-35 350
Kapitał własny	31 619 583	32 612 745
Zysk netto na jedną akcję	-0,04	-0,005
Wartość księgowa netto na jedną akcję	4,52	4,66
Przepływ środków pieniężnych w tym okresie	-2 329 691	-228 718

Reinhold Polska AB na Giełdzie Papierów Wartościowych

W dniu 13 grudnia 2007, Reinhold Polska stała się pierwszą szwedzką spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Reinhold (jasnoszara linia) a WIG Index (ciemnoszara linia) w okresie 13.12.2007 – 30.06.2008



Powyższy wykres pokazuje zachowanie się kursu akcji Reinhold Polska AB na GPW. Dnia 30 czerwca roku 2008 cena za akcję zamykała się kwotą 16.50 PLN.

Główni udziałowcy firmy Reinhold Polska AB:

Właściciel	% akcji	% głosów
Reinhold Group BV	14,69	60,39
Straumur-Budaras Investment Bank	17,52	8,12
Akcyonariusze mniejszościowi	67,79	31,49

- Reinhold Group BV jest w pełni kontrolowane przez pana Gösta Gustafssona
- Żaden z akcyonariuszy mniejszościowych nie posiada więcej niż 5 % akcji.

Polski rynek nieruchomości

Obecnie, chociaż wszystkie sektory polskiego rynku nieruchomości są ciągle w fazie wzrostu, zostało odnotowane znaczne spowolnienie. Jest to spowodowane zarówno wewnętrzną sytuacją w kraju jak też wydarzeniami w gospodarce światowej. Na polskim rynku wewnętrznym duży wzrost podaży skutkował zatrzymaniem wzrostu ceny metra kwadratowego na rynku mieszkaniowym. Na rynku obiektów biurowych przyczyną spadku rentowności były rosnące stopy procentowe oraz spowolnienie w gospodarce.

Mimo to, perspektywy dla polskiego rynku nieruchomości są ciągle dobre. Gospodarka będzie rosła, według ekonomistów w nadchodzących latach zostanie osiągnięta stopa wzrostu produktu krajowego brutto rzędu 4-5 %. Przewiduje się, że roczna wartość inwestycji zagranicznych przekroczy 7 miliardów złotych.

Na dłuższą metę, rozwój rynku nieruchomości będzie wciąż silnie napędzany przez rosnący popyt stymulowany wzrostem gospodarczym oraz przez fakt, że inwestycje w latach 1945 –89 były na bardzo niskim poziomie. Zgodnie z prognozami rynek mieszkaniowy będzie się rozwijał, ponieważ rosnąca klasa średnia będzie generowała popyt na lokale mieszkalne o standardzie porównywalnym z zachodnioeuropejskim. Ponadto Polska jest krajem o bardzo młodej populacji, co dodatkowo stymuluje popyt w budownictwie mieszkaniowym.

Strategia firmy Reinhold Polska polega na maksymalizacji stopy zwrotu z inwestycji i minimalizacji ryzyka poprzez dywersyfikację: realizowane przez nas projekty obejmują zarówno obiekty mieszkalne jak i biurowe. Stosujemy także dywersyfikację geograficzną – nasze inwestycje są realizowane w czterech różnych regionach kraju: Warszawa, Katowice, Wrocław i Kraków. Z ekonomicznego punktu widzenia te cztery regiony są najbardziej interesujące. Nasza strategia pozwala na odniesienie korzyści na rynku mieszkaniowym oraz na rynku powierzchni biurowych przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka.

Najważniejsze informacje o inwestycjach i o Grupie

Grupa Reinhold Polska jest obecnie zaangażowana w realizację 10 projektów inwestycyjnych ujętych w poniższym wykazie. Obecnie inwestycje te znajdują w różnych fazach realizacji; niektóre są bliskie ukończenia, podczas gdy inne znajdują się dopiero w fazie projektu. Zgodnie z poniższą informacją, inwestycje są realizowane w różnych lokalizacjach i obejmują obiekty mieszkalne oraz obiekty biurowe/handlowe.

Inwestycja	Lokalizacja	Rodzaj obiektów	Faza realizacji
Reinhold Przyjaźni	Wrocław	Mieszkalne	Faza projektu
Reinhold Terenowa	Wrocław	Mieszkalne	W budowie
Reinhold Lipiński	Warszawa	Handlowe / biurowe	Faza rozbiórki
Reinhold Center	Katowice	Biurowe	W budowie
Lipiński Passage	Warszawa	Handlowe / biurowe	W budowie
Reinhold Pułaskiego	Katowice	Mieszkalne	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Grzegorzeczka	Kraków	Mieszkalne	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Plaza	Kraków	Handlowe / biurowe	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Opera	Gliwice	Handlowe / biurowe	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
Reinhold Karpacka	Wrocław	Mieszkalne	W budowie

Szacunkowa cena sprzedaży w przypadku inwestycji mieszkaniowych waha się od 6 800 do 10 000 PLN za metr kwadratowy. Zależy to od takich czynników jak lokalizacja inwestycji, lokalizacja lokalu w budynku oraz standard.

W przypadku bliskich ukończenia obiektów handlowych i biurowych, ceny umów najmu osiągają poziom zgodny z wcześniejszymi przewidywaniami, co umożliwia firmie Reinhold Polska osiągnięcie założonych celów. Ponadto udało nam się przyciągnąć atrakcyjnych najemców, co ułatwi wynajmowanie lokali w przyszłości. Zobowiązanie do zachowania tajemnicy nie pozwala na podanie konkretnych kwot.

Spółka macierzysta

Wartość sprzedaży osiągniętej przez spółkę macierzystą to 16 004 Euro. Wynik netto dla tego okresu to 203 291 Euro. W ciągu roku nie zostały dokonane żadne znaczące zmiany dotyczące inwestycji ani finansowania.

Sprawozdania finansowe

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKÓW

Kwoty w Euro		Kwartał 2 KWIECIEŃ CZERWIEC 2008	Kwartał 2 KWIECIEŃ CZERWIEC 2007	STYCZEŃ CZERWIEC 2008	STYCZEŃ CZERWIEC 2007	STYCZEŃ GRUDZIEŃ 2007
Przychody operacyjne						
Sprzedaż netto	1	242 069	74 722	262 051	91 974	89 117
Inne przychody operacyjne		484	14 712	14 299	14 712	32 598
		242 553	89 434	276 350	106 792	121 715
Koszty operacyjne						
Inne koszty zewnętrzne		-433 522	-283 543	-711 066	-391 287	-1 253 136
Koszty osobowe		-323 698	-141 507	-465 657	-214 642	-537 345
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		-10 736	-30 905	-18 093	-51 967	0
Inne koszty operacyjne		0	-14 712	0	-14 712	-45 723
Zysk (strata) operacyjny(a)		-525 403	-381 233	-918 468	-565 816	-1 714 489
Wyniki z inwestycji finansowych						
Inne przychody z odsetek		372 108	280 580	754 021	537 875	1 316 956
Koszty odsetkowe		-17 310	-529	-32 651	-529	-75 886
Zysk/strata po pozycjach finansowych		-170 606	-101 182	-197 097	-28 471	-473 418
Podatek od zysku za dany okres		-41 330	-6 033	-85 171	-6 774	-120 445
Zysk/strata netto za dany okres		-211 936	-107 215	-282 268	-35 350	-593 863
Średnia ilość akcji		7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zysk na jedną akcję		-0,03	-0,015	-0,04	-0,005	-0,08

BILANS SKONSOLIDOWANY

Kwoty w EURO		2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
Wartości niematerialne i prawne		15 028	847	17 781
Rzeczowe aktywa trwałe		51 260	4 869	38 949
Finansowy majątek trwały		236 510	0	235 492
Suma aktywów trwałych		302 797	5 715	292 222
Nieruchomości zgłoszone jako zapasy		2 40 375 668	19 878 603	32 999 376
Należności krótkoterminowe		3 34 488 192	2 225 586	32 325 815
Saldo gotówkowe i bankowe		2 575 953	32 625 869	4 905 644
Suma aktywów obrotowych		77 439 813	54 730 058	70 230 835
AKTYWA RAZEM		77 742 610	54 735 773	70 523 057
Kapitał				
Kapitał akcyjny		340 437	370 437	370 437
Inny kapitał dodatkowy i zyski zatrzymane		31 531 414	32 277 658	32 200 713
Zysk/strata netto za dany okres		-282 268	-35 350	-593 863
Kapitał własny		31 619 583	32 612 745	31 977 287
Zobowiązania długoterminowe		4 30 172 602	20 845 443	31 547 262
Zobowiązania krótkoterminowe		15 869 559	1 257 581	6 698 983
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów		80 868	20 004	299 525
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		15 950 427	1 277 584	6 998 508
PASywa RAZEM		77 742 610	54 735 773	70 523 057

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM GRUPY

Kwoty w Euro	Kapitał akcyjny	Inny dodany kapitał	Inne rezerwy	Zyski zatrzymane	Kapitał całkowity
Bilans otwarcia 2006-06-27	0	0	0	0	0
Utworzenie spółki	52 920				52 920
Emisja nowych akcji	317 517	29 820 179			30 137 696
Otrzymany wkład udziałowców		2 593 104			2 593 104
Różnica kursowa			-423		-423
Zysk/strata netto za dany okres				-130 288	-130 288
Bilans zamknięcia 2006-12-31	370 437	32 413 238	-423	-130 288	32 653 009
Bilans otwarcia 2007-01-01	370 437	32 413 238	-423	-130 288	32 653 009
Różnica kursowa			423	-79 741	-79 318
Zysk/strata netto za dany okres				-596 404	-596 404
Bilans zamknięcia 2007-12-31	370 437	32 413 283	0	-806 433	31 977 287
Bilans otwarcia 2008-01-01	370 437	32 413 283	0	-806 433	31 977 287
Różnica kursowa			0	-75 436	-75 436
Zysk/strata netto za dany okres				-282 268	-282 268
Bilans zamknięcia 2008-06-30	370 437	32 413 283	0	-1 164 137	31 619 583

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	kwiecień - czerwiec 2008	kwiecień – czerwiec 2007	styczeń - czerwiec 2008	styczeń - czerwiec 2007	styczeń – grudzień 2007
Kwoty w Euro					
Zysk/strata operacyjny/a	-525 403	-381 233	-918 468	-565 922	-1 714 488
Korekty dla pozycji niepieniężnych	-125 291	30 905	-50 862	51 967	45 723
Odsetki otrzymane	365 627	280 580	747 540	537 875	1 316 956
Odsetki zapłacone	-17 310	-529	-32 651	-529	-76 416
Zapłacony podatek dochodowy	-41 330	-6 033	-85 171	-6 774	-120 445
Przepływy pieniężne z czynności operacyjnych przed zmianami kapitału obrotowego	-343 708	-76 310	-339 612	16 617	-548 670
Zmiany stanu zapasów	-5 146 571	-5 626 832	-7 376 292	-18 992 200	-32 112 867
Zmiany z należnościami	-2 713 450	-847 772	-2 162 377	-2 180 921	-32 281 151
Zmiany w zobowiązaniach	6 123 483	814 856	8 951 916	1 037 541	6 711 154
Przepływy pieniężne po zmianach w kapitale obrotowym	-2 080 246	-5 736 058	-926 365	-20 118 963	-58 231 534
Zakup /zmiany w wyposażeniu i nieruchomościach	-36 071	-19 474	-28 668	-55 989	-336 357
Przepływy pieniężne po działaniach inwestycyjnych	-2 116 317	-5 755 533	-955 033	-20 174 952	-58 567 891
Zaciąganie/spłata zadłużenia	-893 867	5 731 613	-1 374 658	19 946 234	30 647 947
Przepływy pieniężne za okres	-3 010 181	-23 920	-2 329 691	-228 718	-27 919 943
Gotówka i zasoby płynne na początku danego okresu	5 586 134	32 653 917	4 905 644	32 859 562	32 859 562
Różnice kursu wymiany waluty	0	-4 339	0	-4 975	-33 975
Gotówka i zasoby płynne na koniec danego okresu	2 575 953	32 625 658	2 575 953	32 625 658	4 905 644

**SKONSOLIDOWANE
SUMY KLUCZOWE**

	Kwartał 2 2008	Kwartał 1 2008	2007	Kwartał 4 2007	Kwartał 3 2007	Kwartał 2 2007	Kwartał 1 2007	2006
Kwoty w Euro	kwiecień - czerwiec	styczeń - marzec	styczeń - grudzień	październik - grudzień	czerwiec - wrzesień	kwiecień - czerwiec	styczeń - marzec	czerwiec - grudzień
Rachunek wyników								
Sprzedaż netto	242 069	19 982	89 117	34 398	35 456	34 609	17 252	0
Zysk/strata operacyjny/a	-525 403	-393 063	-1 714 488	-975 308	-173 259	-381 233	-184 689	-310 426
Zysk/ strata netto za dany okres	-211 936	-70 332	-593 863	-589 736	28 682	-107 215	71 865	-130 288
Bilans								
Majątek trwały	302 797	289 007	292 222	292 328	686 579	5 715	17 146	1 693
Aktywa obrotowe	77 439 813	73 104 037	70 230 835	70 230 835	61 878 116	54 730 163	48 283 607	33 790 629
Kapitał	31 619 583	32 167 386	31 977 287	31 977 393	32 641 851	32 612 745	32 724 088	32 652 964
Zobowiązania oprocentowane	44 892 189	39 428 131	33 931 607	33 931 607	25 270 789	20 845 443	15 113 830	899 209
Zobowiązania nie-oprocentowane	1 230 837	1 797 527	4 508 218	4 508 218	4 650 995	1 277 584	462 835	240 149
Aktywa razem	77 742 610	73 393 044	70 523 057	70 523 163	62 564 694	54 735 878	48 300 753	33 792 322
Wskaźniki finansowe								
Stosunek kapitału do aktywów %	40,7	43,8	45,3	45,3	52,2	59,5	67,8	96,6
Stosunek zadłużenia do kapitału	1,4	1,3	1,2	1,2	0,9	0,7	0,5	0,0
Wskaźniki zyskowności								
Zwrot z kapitału akcyjnego %	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	0,2	Ujemny

Zasady rachunkowości i uwagi dotyczące sprawozdań finansowych

Niniejszy raport został sporządzony zgodnie z normą IAS 34: Sprawozdawczość Finansowa (norma Międzynarodowych Standardów Rachunkowości). Ponadto raport ten został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) oraz według zaleceń Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Interpretacje standardów finansowych zgodne z zaleceniami Unii Europejskiej oraz rekomendacją RFR 1 Szwedzkiej Rady Standardów Rachunkowych (Sprawozdawczość dla Grup) oraz zgodne z odpowiednimi zapisami Rozdziału 9 Ustawy o Rachunkowości Rocznej.

Raport został przygotowany zgodnie z tymi samymi zasadami rachunkowości i metodami obliczeniowymi co Raport Roczny za rok 2007.

Z dniem 1 stycznia 2008 roku Grupa Reinhold Polska (Reinhold Polska Group) zmieniła swoją walutę sprawozdawczą z SEK na EURO. Zastosowanym kursem walutowym był kurs 9,4483 SEK/EURO.

Nota 1 – Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Reinhold prowadzi swoją działalność w **jednym** segmencie i w **jednym** obszarze geograficznym. Segment działalności to nabywanie i budowa nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych a obszar geograficzny to Polska.

Nota 2 – Realizowane projekty

Poniższa tabela zawiera wszystkie projekty znajdujące się w trakcie realizacji (wartość w Euro).

2008-06-30

Projekt	Cena nabycia	Skapitalizowane odsetki	Pozostałe koszty	Razem
Projekt 1	4 213 218	420 876	775 547	5 409 642
Projekt 2	1 659 691	186 516	1 206 807	3 053 014
Projekt 3	8 751 096	998 181	1 263 366	11 012 644
Projekt 4	5 818 574	466 985	2 709 964	8 995 523
Projekt 5	4 271 690	273 668	337 162	4 882 520
Projekt 6	1 282 488	83 854	314 287	1 680 629
Projekt 7	0	34 167	166 259	200 425
Projekt 8	905 286	88 354	339 531	1 333 171
Projekt 9	15 088	7 622	73 980	96 690
Projekt 10	2 082 157	205 153	1 424 100	3 711 410
				40 375 668

Pozycja skapitalizowanych odsetek składa się z odsetek ponoszonych z tytułu oprocentowanych zobowiązań przypisanych do każdego projektu. Stopą jest WIBOR PLN 1 M +0,25%. W drugim kwartale roku 2008 kapitalizacji uległa kwota 826 404 Euro.

Nota 3 Krótkoterminowe należności

2008-06-30

Należności stanowiące zabezpieczenie*	30 677 940
Pozostałe krótkookresowe należności	3 810 252
Razem	34 488 192

* Aktywa płynne w spółce dominującej użyte jako zabezpieczenie dla pożyczek udzielonych grupie.

Nota 4 Zobowiązania długoterminowe

Poniższa tabela prezentuje oprocentowane zewnętrzne pożyczki i okresy ich spłaty (wartość w Euro). W celu zabezpieczenia dla pożyczek spółka dominująca zobligowana jest do utrzymywania 100 % kwoty niespłaconego zadłużenia długoterminowego w formie zastawionych na rachunku bankowym środków.

Okres spłaty	Kwota
Do 12 miesięcy	11 922 329
Od 1 roku do 5 lat	30 172 602
Total	42 094 931

Sztokholm, 14 sierpień 2008

Anders Lettström

Prezes Zarządu

Jens Engwall

Gunnar Håkansson

Gösta Gustafsson

Dyrektor generalny

Torgny Krook