

Reinhold Polska AB

RAPORT DZIEWIĘCIOMIESIĘCZNY

1 STYCZNIA – 30 WRZEŚNIA, 2008

Trzeci kwartał, Lipiec – Wrzesień 2008

• Wartość sprzedaży netto	54 995 Euro
• Strata operacyjna	484 633 Euro
• Strata po opodatkowaniu	162 321 Euro
• Zysk na jedną akcję	-0.02 Euro
• Przepływ środków pieniężnych za ten okres	1 127 972 Euro

Grupa Reinhold Polska AB, 9 miesięcy 2008

• Wartość sprzedaży netto	317 046 Euro
• Strata operacyjna	1 403 101 Euro
• Strata po opodatkowaniu	444 589 Euro
• Zysk na jedną akcję	-0.06 Euro
• Przepływ środków pieniężnych za ten okres	-1 201 922 Euro

Inwestycje

W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2008 roku w projekty zainwestowano 12.2 milionów Euro.

Portfel inwestycji

Firma kieruje się strategią różnicowania ryzyka portfela projektów. Dlatego nabyliśmy inwestycje różnego rodzaju na różnych rynkach lokalnych. Faktyczny portfel jest zróżnicowany we następujący sposób:

Regiony:

- Katowice i Gliwice /Śląsk/ : 42%
- Wrocław : 22%
- Warszawa : 20%
- Kraków : 16%

Rodzaj nieruchomości:

- Biurowe : 54%
- Mieszkalne : 33%
- Handlowe : 13%

Organizacja

Firma otworzyła swoje główne biuro w Warszawie oraz biura regionalne we Wrocławiu, Krakowie i Katowicach. W chwili obecnej zatrudniamy 36 pracowników.

Polski rynek nieruchomości

Obecny kryzys ekonomiczny miał negatywny wpływ na rynek. Pierwsza połowa 2008 roku była kolejnym okresem wzrostu w Polsce, kraj ten doświadcza ekonomicznego wzrostu ze względu na wybór Polski jako gospodarza Mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012.

W ciągu jesieni 2008 roku nastąpiło znaczne spowolnienie, które może trwać do 2009 roku. To spowolnienie może mieć negatywny efekt na poziom inwestycji. Na rynku nieruchomości perspektywy różnią się w zależności od sektora: w sektorze biurowym, rynek osiąga stabilizację po wcześniejszym wzroście stawek; w handlowym jest ciągły popyt na przestrzeń, gdyż wkraczają nowe międzynarodowe marki, zaś w mieszkalnym podaż przewyższa popyt, co powoduje spadek cen.

Kolejne 24 miesiące mogą być dość ciężkie w sektorze mieszkalnym, lecz niższe stopy procentowe mogą tę sytuację po trosze złagodzić. W sektorze biurowym i handlowym perspektywy są lepsze, jednak w obecnej sytuacji może to ulec zmianie. Poglądem grupy jest, iż dywersyfikacja pomiędzy obydwojema sektorami i rozlokowanie geograficzne, które Reinhold Polska założyła w swoim portfelu inwestycji, będą pomocne w tej sytuacji i zapewnią solidny grunt pod przyszłe zyski.

Plany na przyszłość

Zgodnie ze strategią firmy będziemy starać się zapewnić akcjonariuszom jak najwyższą wartość poprzez inwestowanie w istniejące oraz nowe budynki w różnych sektorach rynku nieruchomości, na przykład: handlowe, biurowe i mieszkalne budynki na wszystkich głównych rynkach regionalnych środkowej i południowej Polski. Obecnie koncentrujemy się na realizacji bieżących inwestycji.

Działalność

Zgodnie ze strategią, rozpoczęliśmy nasze działania w ramach wszystkich projektów, jednak poziom zaawansowania prac dla różnych projektów jest różny. Poniższa tabela pokazuje stan zaawansowania każdej inwestycji.

Projekt	Nazwa projektu	Lokalizacja	Rodzaj obiektów	Faza realizacji
RPP 1	Reinhold Przyjaźni	Wrocław	Mieszkalne	Faza projektu
RPP 2	Reinhold Terenowa	Wrocław	Mieszkalne	W budowie
RPP 3	Reinhold Lipiński	Warsaw	Handlowe / Biurowe	Faza rozbiórki
RPP 4	Reinhold Center	Katowice	Biurowe	W budowie
RPP 5	Reinhold Lipiński Passage	Warszawa	Handlowe / Biurowe	W budowie
RPP 6	Reinhold Green Valley	Katowice	Mieszkalne	Uzyskiwanie pozwolenia na budowę
RPP 7	Reinhold Grzegórzecka	Kraków	Mieszkalne	Prace projektowe
RPP 8	Reinhold Plaza	Kraków	Handlowe / Biurowe	Prace projektowe
RPP 10	Reinhold Karpacka	Wrocław	Mieszkalne	W budowie

W przypadku niektórych inwestycji prace budowlane zbliżają się do końca i rozpoczęto już fazę sprzedaży. Zostały już podpisane pewne umowy, zarówno umowy sprzedaży mieszkań jak i wynajmu powierzchni biurowych i handlowych.

W dniu 1 stycznia 2008 roku Reinhold Polska przyjął Euro jako swoją walutę podstawową. Wszystkie historyczne wartości podawane w koronach szwedzkich (SEK) zostały przeliczone na Euro według kursu 9.4483 SEK/Euro.

Sytuacja finansowa Grupy

Wartość sprzedaży dla Grupy wynosi 317 046 Euro a wynik netto wynosi -540 456 Euro.

Środki płynne wynoszą 3 703 722 Euro (7 302 124 Euro).

Wskaźnik kapitału wynosi 36,9 % (45,3 %). Efektywna solidność finansowa jest wyższa na poziomie grupy, ponieważ wszystkie pożyczki długoterminowe są zabezpieczone środkami płynnymi firmy macierzystej; wyliczenie dla tej solidności wynosi około 60 %.

Głównym źródłem finansowania w grupie są fundusze pozyskane przez emisję nowych udziałów w 2006 roku. Fundusze te zostały w firmie macierzystej, lecz są traktowane jako zabezpieczenie przy pożyczkach w firmach biorących udział w projekcie. To oznacza, że wszystkie pożyczki długoterminowe mają 100% zabezpieczenie w postaci środków płynnych.

Sytuacja finansowa firmy macierzystej

Sprzedaż firmy macierzystej wynosi 101 345 Euro a wynik netto za okres dziewięciu miesięcy wynosi 622 259 Euro. W ciągu roku nie było żadnych znaczących zmian w inwestycjach ani finansowaniu.

Istotne zagrożenia oraz czynniki niepewności

Poprzez swoją działalność operacyjną firma Reinhold jest narażona na rozmaite zagrożenia, zarówno finansowe jak i operacyjne. Zagrożenia operacyjne są związane z codzienną działalnością firmy Reinhold a zagrożenia finansowe są związane z potrzebami kapitałowymi różnych działań prowadzonych przez firmę Reinhold. Rozmaite zagrożenia zostały szczegółowo opisane w Raporcie Rocznym 2007.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKÓW

Kwoty w Euro		Kwartał Trzeci LIPIEC - WRZESIEŃ 2008	Kwartał Trzeci LIPIEC - WRZESIEŃ 2007	STYCZEŃ - WRZESIEŃ 2008	STYCZEŃ WRZESIEŃ 2007	STYCZEŃ GRUDZIEŃ 2007
Przychody operacyjne						
Sprzedaż netto	1	54 995	44	317 046	92 019	89 117
Inne przychody operacyjne		237	35 451	14 536	50 162	32 598
		55 233	35 495	331 583	142 181	121 715
Koszty operacyjne						
Inne koszty zewnętrzne		-342 509	-134 659	-1 053 575	-570 047	-1 253 136
Koszty osobowe		-187 907	-127 683	-653 564	-342 325	-537 345
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		-9 452	0	-27 545	-7 866	0
Inne koszty operacyjne		0	-31 788	0	-46 499	-45 723
Zysk (strata) operacyjny(a)		-484 633	-258 634	-1 403 101	-824 556	-1 714 489
Wyniki inwestycji finansowych						
Inne przychody z odsetek		435 059	291 195	1 189 080	829 070	1 316 956
Koszty odsetkowe		-23 683	-3 344	-56 334	-3 874	-75 886
Zysk/strata po pozycjach finansowych		-73 259	29 217	-270 356	640	-473 418
Podatek od zysku za dany okres		-89 062	-535	-174 233	-7 309	-120 445
Zysk/strata netto za dany okres		-162 321	28 682	-444 589	-6 669	-593 863
Średnia ilość akcji		7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zysk na jedną akcję		-0.02	0.004	-0.06	-0.001	-0.08

BILANS SKONSOLIDOWANY

Kwoty w Euro		2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Wartości niematerialne i prawne		11 634	15 755	17 781
Rzeczowe aktywa trwałe		59 192	504 138	38 949
Finansowy majątek trwały		492 766	166 660	235 492
Suma aktywów trwałych		563 591	686 552	292 222
Nieruchomości zgłoszone jako zapasy	2	45 084 255	22 570 560	32 999 376
Należności krótkoterminowe		35 754 647	32 005 406	32 325 815
Saldo gotówkowe i bankowe		3 703 722	7 302 124	4 905 644
Suma aktywów obrotowych		84 542 624	61 878 091	70 230 835
AKTYWA RAZEM		85 106 215	62 564 643	70 523 057
Kapitał				
Kapitał akcyjny		370 437	370 437	370 437
Inny kapitał dodatkowy i zyski zatrzymane		31 512 086	32 278 103	32 200 713
Zysk/strata netto za dany okres		-444 589	-6 669	-593 863
Kapitał własny		31 437 934	32 641 871	31 977 287
Zobowiązania długoterminowe	3	35 156 618	25 271 795	31 547 262
Zobowiązania krótkoterminowe		18 431 139	4 618 301	6 698 983
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów		80 524	32 676	299 525
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		18 511 663	4 650 977	6 998 508
PASYWA RAZEM		85 106 215	62 564 643	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			30 137 697
Otrzymany wkład udziałowców		2 593 103			2 593 103
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	32 652 964
Bilans otwarcia 2007-01-01	370 437	32 413 238	-423	-130 288	32 652 964
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	-94 765	-94 765
Zysk/strata netto za dany okres				-444 589	-444 589
Bilans zamknięcia 2008-09-30	370 437	32 413 283	0	-1 345 786	31 437 934

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	LIPIEC - WRZESIEŃ 2008	LIPIEC - WRZESIEŃ 2007	STYCZEŃ - WRZESIEŃ 2008	STYCZEŃ - WRZESIEŃ 2007	STYCZEŃ - GRUDZIEŃ 2007
Kwoty w Euro					
Zysk/strata operacyjny/a	-444 589	-258 634	-1 403 101	-824 556	-1 714 488
Korekty dla pozycji niepieniężnych	-9 875	-209 780	-67 219	-157 813	45 723
Odsetki otrzymane	435 058	291 195	1 189 079	829 070	1 316 956
Odsetki zapłacone	-23 683	-3 344	-56 334	-3 874	-76 416
Zapłacony podatek dochodowy	-89 062	-535	-174 233	-7 309	-120 445
Przepływy pieniężne z czynności operacyjnych przed zmianami kapitału obrotowego	-172 195	-181 098	-511 808	-164 481	-548 670
Zmiany stanu zapasów	-4 708 587	-2 691 854	-12 084 879	-21 684 053	-32 112 867
Zmiany z należnościami	-1 266 455	-29 779 821	-3 428 832	-31 960 742	-32 281 151
Zmiany w zobowiązaniach	2 559 944	3 373 324	11 511 860	4 410 865	6 711 154
Przepływy pieniężne po zmianach w kapitale obrotowym	-3 587 293	-29 279 449	-4 513 859	-49 398 412	-58 231 534
Zakup /zmiany w wyposażeniu i nieruchomościach	-270 247	-470 032	-298 915	-526 021	-336 357
Przepływy pieniężne po działaniach inwestycyjnych	-3 857 540	-29 749 481	-4 812 774	-49 924 433	-58 567 891
Zaciąganie/splata zadłużenia	4 985 512	4 424 978	3 610 852	24 371 212	30 647 947
Przepływy pieniężne za okres	1 127 972	-25 324 503	-1 201 922	-25 553 221	-27 919 943
Gotówka i zasoby płynne na początku danego okresu	2 575 950	32 625 869	4 905 644	32 859 562	32 859 562
Różnice kursu wymiany waluty	0	758	0	-4 217	-33 975
Gotówka i zasoby płynne na koniec danego okresu	3 703 922	7 302 124	3 703 722	7 302 124	4 905 644

SKONSOLIDOWANE SUMY KLUCZOWE

	Kwartał Trzeci 2008 LIPIEC - WRZESIEŃ	Kwartał Drugi 2008 KWIECIEŃ - CZERWIEC	Kwartał Pierwszy 2008 STYCZEŃ - MARZEC	2007 STYCZEŃ - GRUDZIEŃ	2006 STYCZEŃ - GRUDZIEŃ
Kwoty w Euro					
Rachunek wyników					
Sprzedaż netto	54 995	242 069	19 982	89 117	0
Zysk/strata operacyjny/a	-484 633	-525 403	-393 063	-1 714 488	-310 426
Zysk/ strata netto za dany okres	-162 321	-211 936	-70 332	-593 863	-130 288
Bilans					
Majątek trwały	563 591	302 797	289 007	292 222	1 693
Aktywa obrotowe	84 542 624	77 439 813	73 104 037	70 230 835	33 790 629
Kapitał	31 437 934	31 619 583	32 167 386	31 977 287	32 652 964
Zobowiązania oprocentowane	51 371 604	44 892 189	39 428 131	33 931 607	899 209
Zobowiązania nieoprocentowane	2 296 677	1 230 837	1 797 527	4 508 218	240 149
Aktywa razem	85 106 215	77 742 610	73 393 044	70 523 057	33 792 322
Wskaźniki finansowe					
Stosunek kapitału do aktywów %	36.9	40.7	43.8	45.3	96.6
Stosunek zadłużenia do kapitału	1.7	1.4	1.3	1.2	0.0
Wskaźniki zyskowności					
Zwrot z kapitału akcyjnego %	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny	Ujemny

Zasady rachunkowości

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.

Od dnia 1 stycznia 2008 Grupa Reinhold Polska zmieniła walutę raportów z korony szwedzkiej (SEK) na EURO. Zastosowano kurs wymiany 9.4483 SEK/EURO.

Uwaga 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.

Uwaga 2 – Nieruchomości zgłoszone jako aktywa obrotowe

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

2008-09-30

Projekty	Cena zakupu	Skapitalizowane odsetki	Pozostałe koszty	Razem
Wszystkie projekty	28 984 200	3 223 117	12 876 940	45 084 255

Kapitalizowane odsetki składają się z odsetek od oprocentowanych zobowiązań grupy przypisanych do każdego projektu. Stopa procentowa wynosi WIBOR PLN 1 M +0,47%. W czasie trzeciego kwartału 2008 roku została skapitalizowana kwota 466 537 Euro.

Uwaga 3 – Zobowiązania długoterminowe

Poniższa tabela zawiera oprocentowane pożyczki zewnętrzne oraz termin ich płatności (w Euro). Ponieważ grupa zrównoważyła wszystkie należności swoich firm inwestycyjnych przy pomocy kapitału firmy macierzystej, istnieje możliwość wewnętrznego refinansowania gdyby bieżąca sytuacja kredytowa nie sprzyjała zaciąganiu pożyczek.

Okres spłaty	Kwota
Do 12 miesięcy	16 213 490
Od 1 roku do 5 lat	35 156 618
Razem	51 370 108

Audytorki spółki nie przeglądały tego raportu.

Warszawa, 14 Listopada 2008

Anders Lettström
Chairman of the board

Torgny Krook

Jens Engwall

Hans Gunnar Håkansson

Gösta Gustafsson

W razie pytań proszę o kontakt:

Chief Executive Officer Gösta Gustafsson, tel (+46) 8 23 55 25