



RAPORT ZA 9 MIESIĘCY, 1 STYCZEŃ – 30 WRZESIEŃ 2010

Trzeci kwartał, lipiec - wrzesień 2010

- Wartość sprzedaży netto 1 379 852 Euro
- Strata operacyjna -4 052 154 Euro
- Zysk po opodatkowaniu -2 727 815 Euro
- Zysk na jedną akcję -0.39 Euro
- Przepływ środków pieniężnych za dany okres -1 098 719 Euro

Styczeń – wrzesień 2010

- Wartość sprzedaży netto 44 174 643 Euro
- Zysk operacyjny -638 510 Euro
- Zysk po opodatkowaniu 700 590 Euro
- Zysk na jedną akcję 0,10 Euro
- Przepływ środków pieniężnych za dany okres -4 003 262 Euro

Ważniejsze wydarzenia w Reinhold Polska AB Group w pierwszych 9 miesiącach 2010

Komentarz Pana Gösta Gustafsson Dyrektora Generalnego

Jak już informowano we wcześniejszym komunikacie Spółki, dotyczącym wydarzeń związanych z projektem "Kamienica Lipińskiego", w których stroną jest Union Investment Real Estate GmbH (UIRE), zarząd Reinhold Polska AB wciąż wnikliwie analizuje i monitoruje zaistniałą sytuację. Sytuacja ma wpływ na grupę Reinhold Polska AB i powoduje zmniejszenie wyniku finansowego o 3 mln euro. Zarząd Reinhold Polska AB wciąż podtrzymuje, że wypowiedzenie umowy deweloperskiej na projekt „Lipiński” przez UIRE było bezpodstawne. Jednakże Reinhold Polska AB jest w ciągłym kontakcie z UIRE i podejmuje wszelkie kroki zmierzające do rozwiązania niniejszej sytuacji poprzez negocjacje i ugodę - w wyniku czego, na obecnym etapie strony nie przedstawiły wobec siebie żadnych bezpośrednich roszczeń.

Inwestycje

W pierwszych 9 miesiącach 2010 w projekty zainwestowano 1.4 million euro. Nie rozpoczęto żadnych nowych inwestycji.

Portfel inwestycji

Strategia firmy polega na dywersyfikacji ryzyka w ramach portfela naszych realizacji. Dlatego nabyliśmy inwestycje różnych typów na różnych rynkach lokalnych.

Struktura organizacyjna

Firma utworzyła centralne biuro w Warszawie oraz biura regionalne we Wrocławiu, Krakowie i Katowicach. Obecnie zatrudniamy 13 pracowników.

Polski rynek nieruchomości

Kryzys gospodarczy lat 2008-2009 miał niekorzystny wpływ na rynek. Obecnie jednak rynek pokazuje silne oznaki ożywienia. Polska jako kraj radzi sobie z kryzysem dużo lepiej niż inni; Polska odnotowała najlepszy realny wzrost PKB wśród krajów OECD w 2009 roku. W roku 2010 spodziewa się wzrostu PKB 2,5% i 3,1% w 2011 według OECD.

Rozwijająca się gospodarka wpłynęła na rynek nieruchomości; ceny jak i wolumen transakcji wzrasta. Wiele zagranicznych funduszy wykazuje zainteresowanie dla rozwijającego się polskiego rynku.

Plany na przyszłość

Zgodnie ze strategią firmy będziemy koncentrować się na rozwoju istniejących projektów.

Działalność

Zgodnie z naszą strategią rozpoczęliśmy prace przy wszystkich naszych projektach, jednakże różne projekty znajdują się na różnych etapach realizacji. Poniższa tabela pokazuje stan zaawansowania prac przy poszczególnych inwestycjach.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ inwestycji	Etap realizacji
Reinhold Center	Katowice	Handlowo-biurowa	Wydzierżawione w około 90%
Reinhold Puławskiego	Katowice	Mieszkaniowa	Uzyskane pozwolenie na budowę
Reinhold Plaza	Kraków	Handlowo-biurowa	Etap projektu
Reinhold Przyjaźni	Wrocław	Mieszkaniowa	Etap projektu

Aktualne informacje dotyczące tych projektów są podane na stronie internetowej grupy: www.reinholdpolska.com.

Sytuacja finansowa Grupy

Wartość sprzedaży Grupy wyniosła 44 174 643 (657 916) euro, a wynik netto wyniósł 700 590 (-1 685 714) euro. Wartość aktywów płynnych wynosi 1 068 893 (4 822 802) euro.

Wskaźnik kapitału własnego wyniósł 27,0% (25,3%). Solidność finansowa jest wyższa na poziomie Grupy ponieważ większość długoterminowych pożyczek jest zabezpieczona środkami finansowymi spółki macierzystej.

Głównym źródłem finansowania w Grupie są środki pozyskane w wyniku nowej emisji akcji w roku 2006. Fundusze te pozostały w spółce macierzystej. Aktywa płynne używane do zabezpieczenia zewnętrznych pożyczek są ujęte w sprawozdaniach Grupy jako pozostałe należności krótkoterminowe.

Sytuacja finansowa spółki macierzystej

Wartość sprzedaży w spółce macierzystej wyniosła 20 020 euro, a wynik netto dla całego roku 1 486 856 euro.

Istotne zagrożenia i czynniki niepewności

W trakcie prowadzenia swojej działalności firma Reinhold jest narażona na rozmaite zagrożenia, zarówno finansowe jak i operacyjne. Ryzyko operacyjne jest związane z bieżącą działalnością firmy, a zagrożenia finansowe są pochodną wymagań kapitałowych dotyczących różnych operacji przeprowadzanych przez Reinhold.

Ryzyko operacyjne

Faza procedury przetargowej to moment ograniczenia ryzyka związanego z wykonawcą budowlanym. Strategia firmy Reinhold polega na selektywnym podejściu w trakcie przetargu w celu zminimalizowania

nieopłacalnych inwestycji. Przy wyborze odpowiednich kontraktów Reinhold preferuje projekty gdzie ryzyko jest zidentyfikowane i co za tym idzie, możliwe do wyliczenia i zarządzania. .

Ryzyko związane z realizacją

Realizacja własnego przedsięwzięcia deweloperskiego w przypadku nieruchomości komercyjnych jest związana z ryzykiem dotyczącym umowy i ryzykiem dotyczącym samej realizacji. Każda koncepcja przedsięwzięcia inwestycyjnego musi być dostosowana do preferencji rynku lokalnego oraz wymagań planistycznych narzuconych przez organy administracji publicznej. Potrzeba dużego doświadczenia aby móc zoptymalizować czas realizacji inwestycji, co jest związane z koniecznością dopełnienia procedury wymaganej przez samorząd lokalny i ewentualnymi odwołaniami od tej decyzji. W celu ograniczenia takiego ryzyka Reinhold działa przede wszystkim w dużych, rozwijających się ośrodkach w Polsce. Reinhold świadomie zrezygnował z nadmiernego angażowania się w niszowe projekty skierowane do wąskich grup odbiorców.

Ryzyko finansowe

W trakcie swojej działalności firma Reinhold jest narażona na ryzyko finansowe. Główne zagrożenia są związane z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem walutowym oraz ryzykiem finansowania.

Ryzyko stop procentowych

Ryzyko stop procentowych to ryzyko, że zmiany stop procentowych będą miały wpływ na pozycje odsetek netto oraz przepływ środków pieniężnych. Inwestycje w Polsce są częściowo finansowane przy pomocy oprocentowanych pożyczek, przez co firma Reinhold jest narażona na ryzyko stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe to ryzyko, że zmiany kursów wymiany będą miały wpływ na skonsolidowany rachunek wyników, bilans oraz sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych. Grupa Reinhold Polska stosuje euro jako walutę operacyjną, podczas gdy walutą dla inwestycji realizowanych w Polsce jest złoty polski.

Ryzyko finansowania

Ryzyko finansowania to ryzyko, że firma Reinhold Polska nie będzie w stanie zgromadzić wystarczających środków potrzebnych do ukończenia projektów inwestycyjnych.

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK WYNIKÓW**

		Kwartał 3 lipiec- wrzesień 2010	Kwartał 3 lipiec- wrzesień 2009	lipiec- wrzesień 2010	lipiec- wrzesień 2009	lipiec- wrzesień 2009
Kwoty w euro						
Sprzedaż netto						
Sprzedaż netto	1	1 379 852	209 640	44 174 643	657 916	2 436 731
Dochód operacyjny brutto		1 379 852	209 640	44 174 643	657 916	2 436 731
Koszt wytworzenia sprzedanych towarów		-5 128 402		-42 652 323		-4 133 651
Inne koszty zewnętrzne		-195 437	-452 577	-1 776 595	-1 695 806	-970 777
Koszty osobowe		-105 046	-165 811	-373 063	-568 289	-757 759
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych		-3 121	-4 652	-11 172	-14 882	-20 096
Dochód operacyjny		-4 052 154	-413 400	-638 510	-1 621 061	-3 445 552
Pozycje finansowe netto		1 324 339	1 559 339	1 339 100	-64 653	598 198
Dochód po pozycjach finansowych		-2 727 815	1 145 939	700 590	-1 685 714	-2 847 354
Podatek		0		0	0	0
Dochód za dany okres		-2 727 815	1 145 939	700 590	-1 685 714	-2 847 354
		0				
Różnice kursowe z przeliczania działalności zagranicznej		-297 312	-434 222	-169 000	-309 662	-152 084
Inne dochody		-297 312	-434 222	-169 000	-309 662	-152 084
Dochody ogółem		-3 025 127	711 717	531 590	-1 995 377	-2 999 438
Związane z posiadaczami kapitału własnego spółki macierzystej						
-Dochód za dany okres		-2 727 815	1 145 939	700 590	-1 685 714	-2 847 354
-Inne dochody		-297 312	-434 222	-169 000	-309 662	-152 084
Średnia ilość akcji		7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Zysk na akcję		-0,39	1.64	0,10	-0.24	-0,41

SKONSOLIDOWANY BILANS

Kwoty w euro		2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Wartości niematerialne i prawne		1 946	6 377	5 153
Rzeczowe aktywa trwałe		20 850	34 107	27 006
Finansowy majątek trwały		977 357	38 044	294 630
Całkowity majątek trwały		1 000 153	78 528	326 789
Nieruchomości przedstawione jako aktywa obrotowe	2	37 643 121	54 186 010	56 529 844
Należności krótkoterminowe		40 898 240	28 683 011	27 261 258
Saldo gotówkowe i bankowe		1 068 893	4 822 802	4 038 221
Aktywa obrotowe razem		79 610 254	87 691 823	87 829 323
AKTYWA RAZEM		80 610 407	87 770 351	88 156 112
Kapitał własny				
Kapitał akcyjny		370 437	370 437	370 437
Inny kapitał dodatkowy		32 413 283	32 413 283	32 413 283
Zyski zatrzymane i inne rezerwy		-11 060 075	-10 587 605	-11 591 655
Kapitał własny razem		21 723 645	22 196 115	21 192 055
Zobowiązania długoterminowe		55 475	26 160 506	1 003 647
Zobowiązania krótkoterminowe		43 540 857	34 907 888	61 313 051
Bierne rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów		12 458 793	4 505 842	4 647 359
Całkowite zobowiązania bieżące		58 831 287	39 413 730	65 960 410
PASYWA RAZEM		80 610 407	87 770 351	88 156 112

**Zmiany w skonsolidowanym
Kapitale Własnym**

Kwoty w euro	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Bilans otwarcia	21 192 055	24 191 492	24 191 492
Dochody ogółem za dany okres	531 590	-1 995 377	-2 999 437
Transakcje z posiadaczami kapitału własnego razem	0	0	0
Bilans zamknięcia	21 723 645	22 196 115	21 192 055

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

Kwoty w euro	Kwartał 3 lipiec- wrzesień	Kwartał 3 lipiec-wrzesień	Kwartał 3 lipiec-wrzesień	Kwartał 3 lipiec-wrzesień	Kwartał 3 lipiec-wrzesień
	2010	2009	2010	2009	2009
Zysk/strat operacyjny/a	-4 052 154	-413 400	-638 510	-1 621 061	-3 445 552
Korekty dla pozycji niepieniężnych	-294 191	-429 569	-157 828	-294 780	-131 423
Odsetki otrzymane	373 648	149 303	873 659	520 849	709 692
Odsetki zapłacone	-126 443	-23 573	-568 493	-70 654	-191 151
Zapłacony podatek dochodowy	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne z czynności operacyjnych przed zmianami w kapitale obrotowym	-4 099 140	-717 239	-491 172	-1 465 646	-3 058 434
Zmiany w nieruchomościach zgłoszonych jako aktywa obrotowe	-3 034 401	-9 095 408	18 886 723	-15 078 594	-17 422 428
Zmiany w należnościach	1 752 646	-2 916 638	-13 636 982	112 805	1 534 558
Zmiany w zobowiązaniach	4 719 477	18 359 014	-7 129 123	18 558 461	21 684 605
Przepływy pieniężne po zmianach kapitale obrotowym	-661 418	5 629 729	-2 370 554	2 127 026	2 738 301
Zakup/zmiany w rzeczowym majątku trwałym	-649 946	-4 504	-684 536	-2 034	-256 074
Przepływy pieniężne po działaniach inwestycyjnych	-1 311 364	5 625 225	-3 055 090	2 124 922	2 482 227
Zaciąganie/splata zadłużenia	212 645	-6 372 474	-948 172	1 736 323	0
Przepływy pieniężne dla danego okresu	-1 098 719	-747 249	-4 003 262	3 861 315	2 482 227
Gotówka i zasoby płynne na początku danego okresu	1 090 478	4 136 445	4 038 221	1 476 377	1 476 337
Różnice kursowe wymiany walut	1 077 134	1 433 606	1 033 934	-514 850	79 657
Gotówka i zasoby płynne na koniec danego okresu	1 068 893	4 822 802	1 068 893	4 822 802	4 038 221

**SKONSOLIDOWA
NE KWOTY
KLUCZOWE**

Kwoty w euro	Kwartał 3 2010 Lipiec- wrzesień	Kwartał 2 2010 Kwiecień- czerwiec	Kwartał 1 2010 Styczeń- marzec	Kwartał 4 2009 Październik- grudzień	Kwartał 3 2009 Lipiec- wrzesień	Kwartał 2 2009 Kwiecień- czerwiec	Kwartał 1 2009 Styczeń- marzec	2008 Styczeń- grudzień	2007 Styczeń- grudzień
Rachunek wyników									
Sprzedaż netto	1 379 852	12 895 838	29 898 953	1 778 815	209 640	401 652	46 624	405 871	89 117
Zysk/strata operacyjny/a	-4 052 154	2 902 058	511 585	-1 824 491	-413 450	-392 417	-815 868	-2 095 766	-1 714 488
Zysk/strata netto za dany okres	-2 727 815	924 730	2 503 674	-1 161 640	1 145 938	554 802	-3 386 456	-8 133 039	-593 863
Bilans									
Majątek trwały	1 000 153	963 328	724 741	326 789	78 528	78 676	76 623	91 376	292 222
Aktywa obrotowe	79 610 254	78 350 084	80 199 223	87 829 323	87 691 823	74 993 420	64 578 452	69 379 568	70 230 835
Kapitał własny	21 723 645	24 748 772	23 338 386	21 192 055	22 196 115	21 484 400	21 071 466	24 191 493	31 977 287
Zobowiązania oprocentowane	43 409 210	41 489 700	46 455 469	57 992 363	57 102 194	46 391 028	38 551 065	43 403 516	33 931 607
Zobowiązania nieoprocentowane	13 689 451	13 074 940	4 591 373	7 968 047	8 472 041	7 196 668	8 683 943	1 875 936	4 508 218
Aktywa razem	80 610 407	79 313 412	80 923 963	88 156 112	87 770 351	75 072 096	64 655 075	69 470 945	70 523 057
Wskaźniki finansowe									
Wskaźnik kapitału do aktywów %	26.95%	31.2	28.4	24.04	25.29%	28,67%	32,59	34,8	45.3
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	2.7	2.2	2.5	3.16	3.9	2.5	2.0	1.9	1.2
Wskaźniki rentowności									
Zwrot z kapitału akcyjnego %	Neg	3,7	10,7	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.

Zasady rachunkowości, Grupa

Niniejszy raport został sporządzony zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości IAS 34, Sprawozdawczość Finansowa. Ponadto raport ten został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) oraz według zaleceń Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC), interpretacje standardów finansowych są zatwierdzone przez UE oraz zgodne z rekomendacją RFR 1 Szwedzkiej Rady Standardów Rachunkowych (Sprawozdawczość dla Grup) oraz zgodne z odpowiednimi odwołaniami do Rozdziału 9 Ustawy o Corocznych Sprawozdaniach Finansowych.

Niniejszy raport został sporządzony według tych samych zasad rachunkowości i metod dokonywania obliczeń co Raport Roczny za rok 2009.

Przypis 1 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Reinhold prowadzi działalność w jednym segmencie gospodarczym oraz na jednym obszarze geograficznym. Segment to nabywanie i budowa nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a obszar geograficzny to Polska.

Przypis 2 Nieruchomości zgłoszone jako aktywa obrotowe

Poniższa informacja obejmuje wszystkie projekty znajdujące się w trakcie realizacji (wartości podane w euro).

2010-09-30

	Cena zakupu	Skapitalizowane odsetki	Inne koszty	Razem
Wszystkie projekty	10 168 059	4 353 807	22 941 834	37 463 700

Skapitalizowane odsetki składają się z odsetek od oprocentowanych zobowiązań Grupy przypisanych do każdego projektu. Stopa oprocentowania to WIBOR PLN 1 M +0,47%. W trzecim kwartale 2010 roku skapitalizowana została kwota 639 733 euro.

Niniejszy raport nie został przebadany przez audytorów spółki.

Sztokholm, 13 listopada 2010

ZARZĄD

W przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt z Prezesem
Panem Waldemarem Tevnellem, tel (+48) 22 356 20 76