



# Skyline Investment S.A.

Skonsolidowane wyniki finansowe – 2008 r.

# Informacje ogólne Skyline Investment



- Skyline Investment S.A. jest firmą doradczą specjalizującą się w pozyskiwaniu środków finansowych dla firm lub ich właścicieli oraz w inwestycjach kapitałowych na rynku niepublicznym.
- Spółka łączy działalność doradczą i inwestycyjną poprzez inwestycje w spółki niepubliczne, w których jednocześnie pełni rolę doradcy finansowego przy publicznych emisjach akcji.

skyline  
investment

# Informacje o spółce - kadra zarządzająca



**Jerzy Rey - Prezes Zarządu**

- 16-letnie doświadczenie na rynku doradczym oraz 10 letnie na rynku inwestycyjnym
- Członek Rady Nadzorczej w wielu spółkach notowanych na GPW oraz niepublicznych



**Aneta Smolska – Prokurent, Dyrektor Zarządzający**

- Członek Rady Nadzorczej w Skyline Bio Sp. z o.o., Członek Rady Nadzorczej w Skyline Interim Management Sp. z o.o.

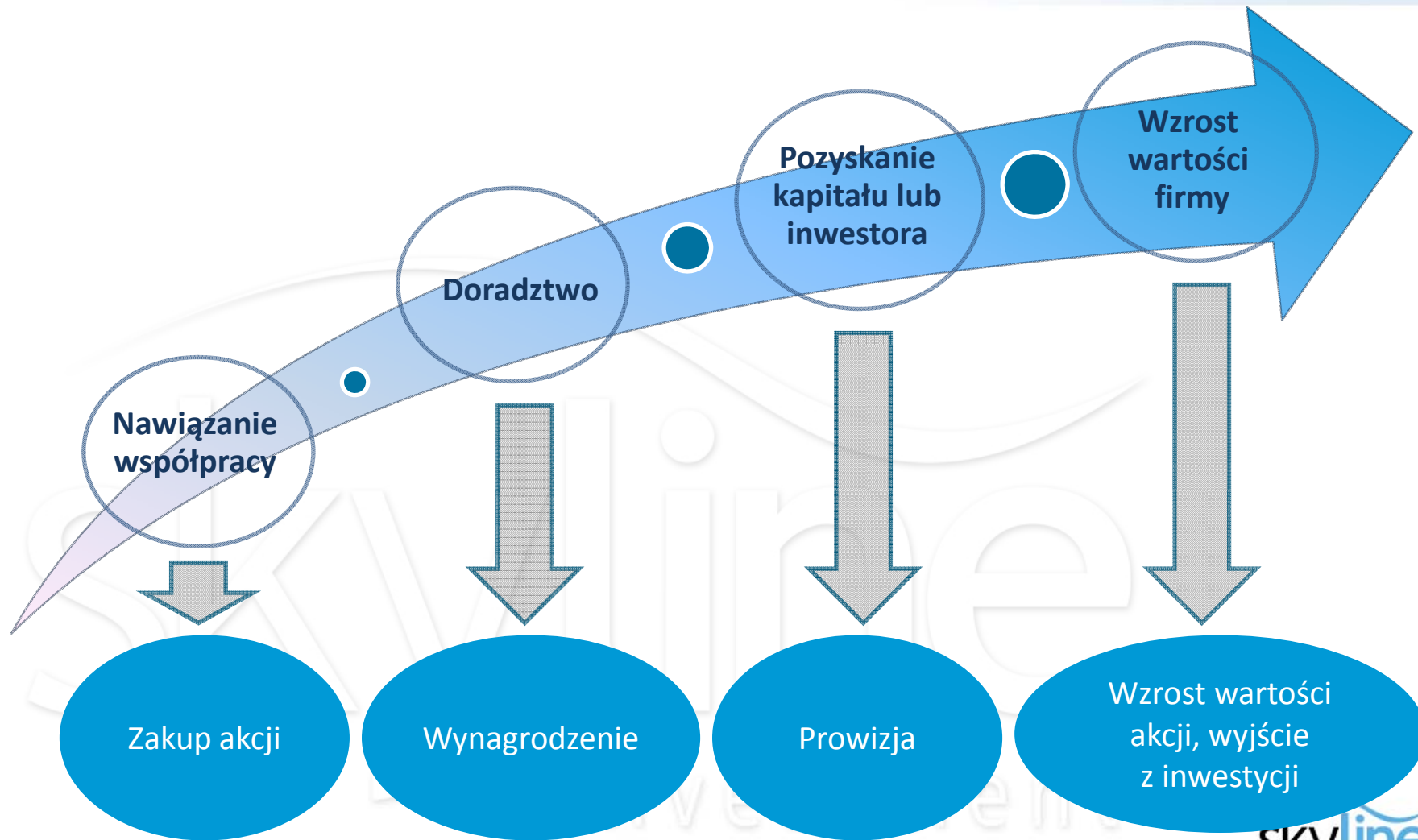


**Paweł Maj – Członek Zarządu, Dyrektor Inwestycyjny**

- Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej w kilku spółkach niepublicznych

skyline  
investment

# Informacje o spółce model biznesu



# Grupa Kapitałowa Skyline Investment



**100,00%**

- Projektowanie i wykonywanie okablowania strukturalnego budynków biurowych i przemysłowych oraz budowa pod klucz centrów przetwarzania danych



**99,78%**

- Działalność związana z rynkiem nieruchomości, głównie dotycząca obrotu gruntami komercyjnym



**85,47%**

- Działalność dotycząca odnawialnych źródeł energii oraz przetwarzania odpadów produkcji roślinnej i zwierzęcej



**62,55%**

- Zarządzanie tymczasowe podmiotami znajdującymi się w przejściowo trudnej sytuacji ekonomicznej, przeprowadzanie restrukturyzacji

investment



# Działalność inwestycyjna aktualny portfel inwestycyjny



DM IDM S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
0,5%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 1,9 mln zł.



NTT System S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
1,7%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 1,5 mln zł.



Orzeł Biały S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
0,06%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 205 tys. zł.



Konsorcjum Stali S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
10,18%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 10,5 mln zł.



Polcynk Sp. z o.o.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
10,0%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 1,2 mln zł.



Ascor S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
33,92%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 1,8 mln zł.

# Działalność inwestycyjna aktualny portfel inwestycyjny



  
Instalexport S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
8,38%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 9,0 mln zł.

  
Skyline Interim Management  
Sp. z o.o.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
62,55%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 62,5 tys. zł.

  
Budrem Development  
Sp. z o.o.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
27,27%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 270 tys. zł.

  
Skyline Teleinfo S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
100,0%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 1,0 mln zł.

  
Skyline Development Sp. z o.o.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
99,78%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 3,89 mln zł.

  
Skyline Bio Sp. z o.o.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
85,47%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 50 tys. zł.

# Działalność inwestycyjna aktualny portfel inwestycyjny



## **SYNERWAY**

Synerway S.A.

**Udział Skyline  
Investment S.A.  
14,95%**

Wartość zaangażowanych  
środków: 453 tys. zł.

skyline  
investment



# Skonsolidowane wyniki finansowe 2008 r.



Wyszczególnienie	j.m.	2008	2007
Przychody netto ze sprzedaży	(tys. zł)	4 874	9 025
Wynik na działalności operacyjnej	(tys. zł)	-1 647	2 403
Wynik brutto	(tys. zł)	-28 742	40 390
Wynik netto	(tys. zł)	-23 528	32 500
Aktywa razem	(tys. zł)	53 551	76 227
Zobowiązania długoterminowe	(tys. zł)	129	315
Zobowiązania krótkoterminowe	(tys. zł)	7 397	16 750
Kapitał własny	(tys. zł)	44 530	50 713

investment

# Zdarzenia wpływające na wyniki



## Działalność doradcza

Mimo zrealizowania kilku kluczowych projektów doradczych, które zostały zakończone w 2008 r. (m.in. debiut Konsorcjum Stali S.A. na GPW oraz połączenie tej spółki z Bodeko Sp. z o.o. i dopuszczenie do obrotu nowych akcji Konsorcjum Stali S.A. wydanych właścicielom Bodeko), przychody z tego tytułu nie pokryły kosztów operacyjnych, które w związku ze zmianą siedziby Spółki oraz obecnością Emitenta na GPW dodatkowo wzrosły.

Spadek przychodów z działalności doradczej Emitenta może zostać zrekompensowany wzrostem przychodów w spółce zależnej Skyline Interim Management Sp. z o.o. Firma ta specjalizuje się w zarządzaniu tymczasowym co sprawia, że popyt na jej usługi jest wyższy podczas złej koniunktury na rynku – pozwala to generować przychody w okresach kiedy spada zapotrzebowanie na usługi doradcze świadczone przez Emitenta.

investment

# Zdarzenia wpływające na wyniki



Koniunktura na  
rynku giełdowym

W 2008 roku rynek akcji kontynuował spadki rozpoczęte w połowie poprzedniego roku, główne indeksy warszawskiej giełdy zanotowały w 2008 roku spadki rzędu 48-63%. Odbiło się to niekorzystnie na wycenie papierów wartościowych będących głównym składnikiem portfela inwestycyjnego Skyline Investment S.A., a notowanych na GP

Strata na działalności inwestycyjnej wynika wyłącznie z przeszacowania w dół wartości posiadanych akcji, zaś dużym sukcesem Skyline Investment było osiągnięcie zysku na zamkniętych transakcjach dokonanych w 2008 r.

Ryzyko walutowe

Emitent jak również spółki Grupy Kapitałowej Emitenta nigdy nie zawierały, nie mają otwartych pozycji oraz nie planują w przyszłości zawierać opcji walutowych i transakcji opartych na CIRS.

# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Debiut Skyline Investment SA na GPW**

W dniu 18 marca 2008 r. spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wielkość nowej emisji wyniosła 2 000 000 akcji serii F.

## ➤ **Objęcie udziałów w Polcynk Sp. z o.o.**

Skyline Investment objęła za kwotę 1.200.000 zł 12 udziałów w spółce Polcynk Sp. z o.o., co po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału stanowić będzie 10% w kapitale zakładowym tej spółki. Objęcie udziałów jest realizacją jednego z celów inwestycyjnych i ma charakter inwestycji kapitałowej.

## ➤ **Zwiększenie udziału w Selbud Inwestycje Sp. z o.o.**

Skyline Investment objęła w dniu 27 marca 2008 r. za kwotę 6.220.071 zł 351 sztuk nowych udziałów w spółce Selbud Inwestycje, co po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału stanowiło 39,10% w kapitale zakładowym tej spółki. Dodatkowo w dniu 03.04.2008 r. Skyline Investment zakupił 8 udziałów spółki Selbud Inwestycje Sp. z o.o. stanowiących 0,8% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu wspólników spółki.

investment

# Istotne dokonania w 2008 r.



➤ **Zamknięcie inwestycji w Selbud Inwestycje Sp. z o.o. w ramach zamiany udziałów spółki na akcje Instalexport S.A.**

W dniu 23 lipca 2008 r. objęcie nowych 368.676 akcji Instalexport S.A. (Skyline Investment S.A. pokrył objęte akcje Instalexport S.A. wkładem niepieniężnym w postaci 399 udziałów firmy Selbud Inwestycje Sp. z o.o.). Obecnie udział Skyline w kapitale i głosach na WZA Instalexport S.A. wynosi 8,38%.

➤ **Zwiększenie udziału w Budrem Development Sp. z o.o.**

Skyline Investment objęła w dniu 13 marca 2008 r. za kwotę 15.000 zł 15 sztuk nowych udziałów w spółce Budrem Development, co po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału stanowiło 27,27% w kapitale zakładowym tej spółki. W dniu 15 września 2008 r. NWZA Budrem Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 99.000 zł do kwoty 990.000 zł poprzez utworzenie 891 nowych udziałów po 1000 zł każdy udział. W podwyższonym kapitale Skyline Investment S.A. objęła 243 nowe udziały, które pokryła wkładem pieniężnym w wysokości 243.000 zł, tj. 1.000 zł za każdy udział. Skyline Investment posiada 270 udziałów Budrem Development stanowiących 27,27% kapitału i uprawniających do 27,27% głosów na NZW tej spółki.

# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Zawiązanie Skyline Interim Management Sp. z o.o.**

Skyline Investment objęła 1 251 udziałów, za łączną wartość 62,55 tys. zł, co stanowi 62,55% w kapitale powołanej spółki. Jest to inwestycja długoterminowa, kontynuacja realizacji planu budowy grupy doradczej Skyline, świadczącej kompleksowe usługi na rzecz swoich klientów w obszarze doradztwa finansowego oraz strategicznego. Skyline Interim Management specjalizuje się w usługach zarządzania czasowego i restrukturyzacji przedsiębiorstw, których właściciele zamierzają wydatnie zwiększyć efektywność zainwestowanego kapitału w możliwie najkrótszym czasie; w tym w usługach polegających na budowie i wzroście wartości rynkowej przedsiębiorstw będących przejściowo w trudnej sytuacji ekonomicznej.

## ➤ **Zawarcie umowy pożyczki przez Skyline Development Sp. z o.o.**

W dniu 16.04.2008 r. Skyline Development Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki na kwotę 4 mln zł. Część pożyczki została spłacona w połowie 2008 roku, a pozostała kwota w I kwartale 2009 r.

skyline  
investment

# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Zamknięcie inwestycji Bodeko Sp. z o.o.**

W ramach fuzji Bodeko Sp. z o.o. i Konsorcjum Stali S.A. Skyline Investment za 591 sztuk udziałów Bodeko otrzymała w dniu 1 lipca 2008 roku 150 135 sztuk akcji Konsorcjum Stali. W związku z rozwodnieniem kapitału Konsorcjum Stali na skutek emisji akcji serii C skierowanych do udziałowców Bodeko, udział Skyline Investment S.A. w kapitale i głosach spadł z 13,93% do 10,18%.

## ➤ **Inwestycja w Synerway S.A.**

W dniu 22.06.2008 r. Emitent podpisał umowę inwestycyjną z firmą Synerway S.A., na jej podstawie w czerwcu Emitent objął 888 887 sztuk akcji nowej emisji za kwotę 453 332,37 zł, stanowiących 14,95% w kapitale zakładowym oraz głosach Synerway. W dniu 31 października 2008 r. Skyline Investment S.A. nabył 100 sztuk obligacji firmy Synerway S.A. serii A zamiennych na akcje za łączną kwotę 600 tys. zł. Nabycie obligacji wynikało z realizacji postanowień umowy inwestycyjnej z dnia 22 czerwca 2008 r. Konwersja obligacji na akcje ma nastąpić do końca kwietnia 2009 roku. Parytet wymiany jest uzależniony od wielkości zysku jaki osiągnie Synerway w 2008 roku. Po zamianie obligacji na akcje udział Skyline wyniesie nie mniej niż 25% i nie więcej niż 50%.

investment

# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Uchylenie decyzji Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie**

W dniu 10 lipca 2008 roku wpłynęła do Spółki decyzja Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 roku uchylająca decyzję Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie Nr UKS/W3T/K-0027/8434/07/CIT z dnia 18 kwietnia 2008 r. (o której Emitent poinformował w Raporcie Bieżącym nr 21/2008 sporządzonym w dniu 19 kwietnia 2008 r.) i umarzająca postępowanie w sprawie. Jest to decyzja ostateczna. Uchylenie decyzji organu pierwszej instancji i umorzenie postępowania w sprawie oznacza dla Emitenta zwrot przekazanej do Urzędu Skarbowego w Warszawie kwoty 974.247,23 zł (tj. kwoty zobowiązania podatkowego w wysokości 559.282,00 zł powiększonego o odsetki). Na dzień 31.12.2007 r. Emitent utworzył na ten cel rezerwę w wysokości 886.088,00 zł. Ostateczna decyzja Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie stanowiła podstawę do rozwiązania rezerwy jeszcze w II kwartale 2008 r., co podwyższyło o tę kwotę wynik finansowy tego okresu.

skyline  
investment



# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Sprzedaż przez spółkę zależną współwłasności nieruchomości (przeniesienie własności)**

W dniu 23 grudnia 2008 r. spółka zależna Skyline Development Sp. z o.o. zawarła dwie umowy przeniesienia własności nieruchomości łącznie na 23,24% (171.428,57 m<sup>2</sup>) we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości Kol. Teosin, gminie Dorohusk za łączną kwotę brutto 6.000.000,00 zł (4.918.032,78 zł netto, tj. 35,00 zł brutto/m<sup>2</sup>).

W dniu 23 grudnia 2008 r. spółka zależna Skyline Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) zawarła w formie aktu notarialnego z Selbud Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Kupujący), warunkową umowę sprzedaży udziału w wysokości 12,55% we współwłasności nieruchomości w miejscowości Kol. Teosin, gminie Dorohusk, odpowiadający powierzchni 92.571,43 m<sup>2</sup> za łączną kwotę brutto 2.032.868,60 zł (1.666.285,74 zł netto), tj. 21,96 zł brutto/m<sup>2</sup>. W dniu 11 lutego 2009 r. spółka zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości.

# Istotne dokonania w 2008 r.



## ➤ **Objęcie nowych udziałów Skyline Development Sp. z o.o.**

W dniu 17 grudnia 2008 r. kapitał zakładowy Skyline Development Sp. z o.o. został podwyższony o kwotę 3 841 500 zł (słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych) poprzez utworzenie nowych 7 683 szt. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Nowe udziały zostały w całości zaoferowane Skyline Investment S.A. Po podwyższeniu kapitału Skyline Investment S.A. posiada 7 783 szt. udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 891 500 zł uprawniających do 99,78% głosów na zgromadzeniu wspólników Skyline Development. Opłacenie kapitału zostało sfinansowane ze środków z emisji akcji serii F. Środki zostały wykorzystane na realizację zobowiązań spółki zależnej podjętych przy transakcji nabycia gruntu w gm. Dorohusk.

skyline  
investment

# Czynniki wpływające na perspektywy



## Koniunktura na rynku kapitałowym

- W kolejnych okresach w dalszym ciągu istotny wpływ na wynik finansowy Spółki będzie miała koniunktura na warszawskiej giełdzie. Na dzień 31.12.2008 r. wartość rynkowa papierów notowanych na GPW znajdujących się w portfelu Skyline Investment S.A. wynosiła 21,7 mln zł. Obecne poziomy wycen akcji portfelowych nie są satysfakcjonujące dla Spółki. Wobec dużej zmienności charakteryzującej w ostatnim czasie rynek giełdowy, może to skutkować kolejnymi dużymi zmianami wyniku finansowego Emitenta, będącymi wynikiem aktualizacji wartości inwestycji.

investment

# Czynniki wpływające na perspektywy



Sprzedaż lub wycena  
godziwa posiadanych  
nieruchomości

- Przeszacowanie wartości inwestycji w nieruchomości, posiadanych przez spółkę zależną Emitenta, Skyline Development Sp. z o.o., lub ich sprzedaż może w istotny sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej przepływy pieniężne.

Instalexport S.A. – zysk na  
debiucie

- Zarząd Instalexport S.A. planuje wprowadzenie firmy na GPW. Debiut Instalexportu umożliwi Skyline wycenę 652.895 akcji reprezentujących 8,38% kapitału zakładowego wg wartości godziwej (rynkowej).

# Kontakt



## **Skyline Investment S.A.**

Al. Komisji Edukacji Narodowej 18, lok 3b

02-797 Warszawa

tel. (22) 859 17 80; faks (22) 859 17 90

[www.skyline.com.pl](http://www.skyline.com.pl)

[info@skyline.com.pl](mailto:info@skyline.com.pl)

skyline  
investment

