

Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2007

- Bokfört värde för fastigheterna har under perioden ökat från 1 211,0 MSEK till 1 476,3 MSEK
- Nettoomsättningen uppgick för perioden januari-juni till 17,0 (6,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick för perioden januari-juni till -20,2 (-42,2) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick för perioden januari-juni till -3,54 (-17,00) SEK
- Uppnådd uthyrning av färdigställda lokaler leder till att Ruric kommer att redovisa ett positivt resultat efter finansnetto fr.o.m. årsskiftet 2007-2008
- Den mest omfattande fasen av ersättningsbyggnationerna för ryska militären inom Moika/Glinki-projektet har avslutats, och efter periodens utgång har militärens accept av levererade byggnader erhållits och formell invigningsceremoni i närvaro av högsta militärledningen har genomförts
- Ruric har för S:t Petersburgs stadsledning presenterat bolagets höga ambitionsnivå inför kommande anbudsprocesser i stadens regi för stora fastighetsutvecklingsprojekt



Rurics byggnad 15/16 inom Apraksin Dvor

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet.

Företaget har som mål att bli ett ledande fastighetsbolag i S:t Petersburg-regionen inom sitt segment.

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler (företrädesvis kontors- och butikslokaler) av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

Förvävsstrategin är fokuserad på objekt där Ruric kan tillföra stort förädlingsvärde och genomförs genom att Ruric drar nytta av informationsbrist på den lokala fastighetsmarknaden och en ineffektiv kapitalmarknad för att identifiera och genomföra förvärv till attraktiva priser. Detta möjliggörs genom stark lokal närvaro och god förankring bland marknadsaktörer och myndigheter.

Finansiella mål

Ruric har som mål att generera en avkastning på eget kapital på minst 20 procent vid en konservativ belåningsnivå samt att erhålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbeståndet

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är färdigställda, i en pågår en tillbyggnad av befintlig fastighet, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad. Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

	MSEK
Ingående balans	1 211,0
Förvärv	0,0
Investeringar i egna fastigheter	263,4
Försäljning	0,0
Värdeförändring	0,0
Valutakursförändring	1,9
Utgående balans	1 476,3

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 265,3 MSEK utgörande nettoinvesteringar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under delårsperioden har 263,4 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 129 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinki-projektet och ca 80 MSEK inom Apraksin Dvor 15/16 och 33. Av resterande del har det mesta använts till tillbyggnationen på Griffon House, på ul. Dostoyevskovo 19/21.

Försäljning

Under perioden har avtal ingåtts om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 för preliminärt 25 MUSD. Tillträde skall ske tidigast 31 augusti då tillbyggnaden av fastigheten tidigast beräknas vara färdigställd. Ruric ansvarar för att hyra ut den nyproducerade delen, och avräkning sker därefter utifrån en överenskommen köpeskilling som motsvarar 10% direktavkastning till köparen.

Värdeförändringar

De fundamentala faktorer som styr värdet på fastigheter - hyresnivåer och avkastningskrav vilka i sig styrs av efterfrågan - har samtliga rört sig i positiv riktning under delårsperioden. Transaktioner på marknaden avseende färdigställda kommersiella objekt är emellertid fortfarande så sällsynta att värderingsinstituten behöver längre tid på sig att kunna påvisa generella förändringar i

marknadsvärden. Dock kan noteras att bud har erhållits från en internationell fastighetsinvestorare för köp av Rurics färdigställda kontorshus på avkastningsnivån 9%, vilket avvisats. Värderingen av Rurics bestånd är baserat på en direktavkastning på 10-12%.

Under perioden har inga nya externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna inhämtats. En intern bedömning har gjorts, vilken inte leder till någon värdeförändring i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheterna har ändå stigit i värde med 44,9 MSEK utgörande 43,0 MSEK i investeringar, främst i Griffon House, och 1,9 MSEK i valutaförändring.

Fastighetsportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 260 000 kvm varav drygt 200 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta. Ursprungliga planer avseende ytor inom Apraksin Dvor och Moika/Glinki har justerats något, nedåt för den förra respektive uppåt för den senare.

Adress	Uthyrningsbar yta ¹⁾ kvm	Bedömt hyresvärde MSEK ³⁾	Färdigställande
Fontanka 13	2 976	13,8	Färdigställd
9-aya V.O. Linia 34	6 464	19,3	Färdigställd
Sredny Prospekt 36/40	4 943	16,5	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 1	2 957	7,7	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 2	2 960	12,3	Q3 2007
Apraksin Dvor 15/16/33 (ägs till 65%)	12 275	53,0	Q4 2006 - Q3 2007
Fontanka 57	23 200	90,0	2009
ul. Glinki 2/ Moika 96	150 000	²⁾	2011
Summa	205 775		

¹⁾ efter planerad om- och tillbyggnad

²⁾ del av yta (lägenheter) kommer att säljas

³⁾ beräknat från 7,00 kr/USD

Färdigställda ytor

Under rapportperioden har byggnad 33 om 1 383 kvm uthyrningsbar yta färdigställts på Apraksin Dvor området. Ytan hyrs i sin helhet av ett handelsföretag som flyttat in under tredje kvartalet. Hyran uppgår i genomsnitt till 715 USD/kvm och år. I anslutning till månadsskiftet juni-juli färdigställdes även 9 873 kvm av byggnad 15/16 och slutförhandlingar pågår med potentiella hyresgäster som flyttar in under tredje kvartalet 2007. Genomsnittshyran beräknas till 600-700 USD/kvm och år. En mindre del av byggnad 15/16 utgörs av en brandstation som staden ännu inte omlokaliserat enligt ursprunglig plan, vilket fördröjer den ytans färdigställande.

Proforma, då alla hyresintäkter och direkta fastighetskostnader är beräknade på årsbasis och fastighetsskatten börjat debiteras, är direktavkastningen på de färdigställda förvaltningsfastigheterna 15,3% i förhållande till nedlagda investeringen. Uppnådd uthyrning av dessa färdigställda lokaler, samt de inom Apraksin Dvor, leder till att Ruric kommer att redovisa ett positivt resultat efter finansnetto fr.o.m. årsskiftet 2007-2008

Övrigt

Guvernör Valentina Matvienko har i möte med bolagsledningen bekräftat att Ruric ses som en viktig partner i utvecklingen av staden i kraft av dess bevisade förmåga att genomföra komplexa fastighetsutvecklingsprojekt. Denna bekräftelse på vår status som betydande fastighetsinvestorare har i den ryska affärsmiljön en mycket stor betydelse. Trots en relativt kort närvaro i staden så betraktas Ruric allmänt som en ledande aktör vilket leder till möjligheter att utvärdera mycket stora investeringsprojekt. Styrelseordförande Nils Nilssons möte i juni med president Vladimir Putin är ytterligare bekräftelse på vår goda ställning.

Vid årsstämma den 23 april 2007 fastställdes resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning och beslutades - i enlighet med styrelsens förslag - att resultatet överförs i ny räkning. Hela styrelsen omvaldes.

Huvudkontoret i Stockholm har flyttats till adressen Hovslagargatan 5 B.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus) och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), hela nuvarande byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 uppgick till 17,0 (6,8) MSEK under första halvåret. För rapportperioden april-juni uppgick hyresintäkterna till 9,3 (3,3) MSEK. Fastigheten på Fontanka 13 (Oscar) som i huvudsak färdigställdes vid årsskiftet har under rapportperioden erhållit första hyresintäkterna från första hyresgästen, IBM. Efter rapportperiodens utgång har avtal tecknats med Jones Lang LaSalle och Statoil. Inflyttning beräknas ske i september-oktober

Övriga fastigheter genomgick renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -8,2 (-7,6) MSEK. Kostnadsfördelningsprinciperna har reviderats i takt med att fastigheter färdigställts. Motsvarande justeringar har gjorts för jämförelseperioderna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 12,6 (0,2) MSEK under delårsperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under delårsperioden till 8,7 (20,7) MSEK. Skillnaden förklaras främst av betydligt lägre kostnader för externa konsulter och juridisk rådgivning.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 0,0 (-21,7) MSEK och för rapportperioden till -2,3 (-15,5) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -15,3 (-17,6) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 20,7 (5,1) MSEK. Valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 0,3 (-0,4) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -15,3 (-39,3) MSEK och för rapportperioden till -7,2 (-26,4) MSEK.

Skatt

Skattkostnaden uppgick under delårsperioden till -4,9 (-3,2) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till 12,1 (393,2) MSEK, varav från den löpande verksamheten 14,3 (-33,4) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,0 (44,0) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 031,5 (643,9) MSEK. Likvida medel uppgick till 165,0 (152,9) MSEK och räntebärande skulder till 732,6 (730,8) MSEK. Periodens investeringar om totalt 401,2 MSEK har finansierats genom en företrädesemission om netto 399 MSEK efter emissionskostnader och genom kassan.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgörs av två obligationslån och skuld avseende finansiell leasing av en fastighet i Ryssland. Obligationslånen är inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market).

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Nominellt belopp uppgår till 250 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0% per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.

Ytterligare ett obligationslån tillförde under andra kvartalet 2006 bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5% per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

För närvarande förs diskussioner med ett flertal banker om refinansiering av den färdigställda fastighetsportföljen, till betydligt bättre villkor. Lånet beräknas kunna vara klart för utbetalning under fjärde kvartalet.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 54 anställda, 52 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

I Ryssland har Ruric valt arbeta med två separata organisationer: en för management som hanterar uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik, samt en för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en väsentligt mycket bättre kontroll över sina åtaganden, jämfört med externa lösningar.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering och rapportering. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 2 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för rapportperioden uppgick till 0,1 (0,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -18,4 (-44,5) MSEK.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 118,0 (123,3) MSEK .

Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med en sammanlagd andel av röstvärdet på 57,7% per den 30 juni 2007.

2007-06-30	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	% av total	antal	% av total
Capital Group		823 933	823 933	13,25%	823 933	6,46%
Swedbank Robur Fonder		782 681	782 681	12,59%	782 681	6,14%
Morgan Stanley		572 480	572 480	9,21%	572 480	4,49%
Ohman J:or AB	240 000	101 333	341 333	5,49%	2 501 333	19,62%
Länsförsäkringar		300 227	300 227	4,83%	273 561	2,15%
Nordea		297 895	297 895	4,79%	297 895	2,34%
Deutsche Bank AG		251 844	251 844	4,05%	251 844	1,98%
East Capital Holding AB	245 333		245 333	3,94%	2 453 330	19,25%
Cancale Förvaltnings AB	240 000		240 000	3,86%	2 400 000	18,83%
Bear, Sterns & Co		166 666	166 666	2,68%	166 666	1,31%
Summa 10 största	725 333	3 297 059	4 022 392	64,68%	10 523 723	82,56%
Summa övriga		2 196 501	2 196 501	35,32%	2 223 167	17,44%
Alla ägare	725 333	5 493 560	6 218 893	100,00%	12 746 890	100,00%
Antal ägare	3	1 198	1 201			

Händelser efter periodens utgång

- Ruric har tillförts 125 MSEK genom utnyttjande av teckningsoptioner.
- Fastigheten Oscar är fullt uthyrd efter att kontrakt tecknats med bl.a. Statoil och Jones Lang LaSalle samt ett internationellt fastighetsbolag och, preliminärt, en rysk bank. Hyresnivåer i intervallet 650-750 USD/kvm och år. Fastigheten Gustaf är fullt uthyrd efter att avtal tecknats med ett tyskt bolag för sista återstående ytan. I fastigheten Magnus förs förhandlingar om den sista återstående ytan om ca 1000 kvm.
- Moika/Glinki-projektet:
 - Största delen av bolagets åtagande enligt investeringsavtalet har uppfyllts genom att ersättningsbyggnationerna, för flytten av de ryska järnvägstruppernas universitet till ny bas i staden Petrodvorets, har färdigställts och formellt överlämnats till den ryska militären som tagit dessa i bruk. Därmed får Ruric nu tillgång till fastigheten Moika/Glinki och planerar att inleda den egna exploateringen före slutet av året. Bolaget kommer under vinter 2007-2008 att avsluta det återstående åtagandet i avtalet i form av byggnation av lägenheter för militären på annan ort.
 - Ett koncept med utökad byggnadsvolym, på runt 200 000 kvm, har tagits fram och kommer under september inlämnas till staden St. Petersburg för godkännande.
 - Förhandlingar förs med potentiella medinvestorer med relevant erfarenhet av liknande projekt.

Redovisningsprinciper - Övergång till IFRS 2007

Från 1 januari 2007 övergick Ruric AB till nya redovisningsprinciper, IFRS. Detta är ett krav för företag som har aktier eller skuldebrev noterade på en reglerad marknad. Ruric har obligationslån noterat vid NGM. Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas". IFRS 1 kräver att jämförelseuppgifter omräknas i enlighet med de standarder som gäller för den aktuella perioden. I Bilaga A, efter de finansiella rapporterna nedan, redovisas övergångseffekterna av de nya redovisningsprinciperna.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september 2007	30 november 2007
Bokslutskommuniké januari-december 2007	28 februari 2008
Delårsrapport januari-mars 2008	30 maj 2008
Delårsrapport januari-juni 2008	29 augusti 2008

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 31 augusti 2007
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD
tel 08-509 00 100/101, 070-563 77 14
e-post thomas@ruric.com
hemsida www.ruric.com

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet. Företaget har som vision att bli ett ledande fastighetsbolag i centrala S:t Petersburg.

Russian Real Estate Investment Company (publ) AB
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 509 00 105 E-post: info@ruric.com Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar MSEK	apr-juni 2007	apr-juni 2006	jan-juni 2007	jan-juni 2006	jan-dec 2006
Hysesintäkter	9,3	3,3	17,0	6,8	16,6
Fastighetskostnader	-4,3	-4,9	-8,2	-7,6	-30,5
Driftöverskott	5,0	-1,6	8,8	-0,8	-13,9
Avskrivningar inventarier	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-7,3	-13,8	-8,7	-20,7	-20,3
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	154,6
Rörelseresultat	-2,3	-15,5	0,0	-21,7	120,1
Finansiella intäkter	1,2	1,1	1,9	1,7	3,8
Finansiella kostnader	-6,1	-12	-17,2	-19,3	-36,6
Resultat efter finansiella poster	-7,2	-26,4	-15,3	-39,3	87,3
Skatt	-2,1	-1,6	-4,9	-3,2	-45,5
Resultat efter skatt	-9,3	-28,0	-20,2	-42,5	41,8
Resultat per aktie, SEK	-1,50	-11,20	-3,54	-17,00	11,71
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	n.a	9,80
Antal aktier vid periodens utgång	6 218 893	4 055 800	6 218 893	4 055 800	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	5 700 652	3 537 200	5 182 411	3 018 600	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 230 320	4 150 800	5 709 409	3 632 200	4 264 664

Koncernens balansräkningar MSEK	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	510,6	10,9	474,0
Projektfastigheter	965,7	505,6	737,0
Inventarier	6,2	2,3	2,3
Aktier och andelar	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	3,9	1,8	1,6
Andra långfristiga fordringar	202,9	17,8	44,6
Summa anläggningstillgångar	1 689,3	538,4	1 259,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	55,4	40,9	50,6
Likvida medel	165,0	545,6	152,9
Summa omsättningstillgångar	220,4	586,5	203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 909,7	1 124,9	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 031,5	426,6	643,9
Uppskjuten skatteskuld	49,2	0,1	43,4
Räntebärande skulder	732,6	662,9	730,8
Leverantörsskulder	17,6	18,7	8,8
Övriga skulder	38,0	4,6	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40,8	12,0	33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 909,7	1 124,9	1 463,0

Koncernens förändring av eget kapital					
MSEK	apr-juni 2007	apr-juni 2006	jan-juni 2007	jan-juni 2006	jan-dec 2006
Eget kapital vid periodens början	657,3	216,7	643,9	229,6	229,6
Företrädesemission	404,2	248,9	404,2	248,9	401,0
Emissionskostnader	-5,2	-2,8	-5,2	-2,8	-6,5
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Valutakursdifferens	-15,5	-8,2	8,8	-6,6	-25,0
Periodens resultat	-9,3	-28,0	-20,2	-42,5	41,8
Eget kapital vid periodens slut	1 031,5	426,6	1 031,5	426,6	643,9

Koncernens kassaflödesanalyser					
MSEK	apr-juni 2007	apr-juni 2006	jan-juni 2007	jan-juni 2006	jan-dec 2006
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-7,2	-26,4	-15,3	-39,3	87,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-19,1	9,8	-9,8	14,4	-122,6
Betald inkomstskatt	2,4	-2,2	-1,4	-3,6	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-23,9	-18,8	-26,5	-28,5	-38,9
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-17,4	-19,2	-4,8	-28,0	-38,2
Förändring av rörelseskulder	40,6	18,2	45,6	23,1	18,1
Summa förändring av rörelsekapital	23,2	-1,0	40,8	-4,9	-20,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,7	-19,8	14,3	-33,4	-59,0
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159,1	-205,0	-242,9	-234,2	-732,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	11,9
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-139,4	58,5	-158,3	1,9	-27,7
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-298,5	-146,5	-401,2	-232,3	-748,0
Finansieringsverksamheten					
Företrädesemission	399,0	248,9	399,0	248,9	394,5
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	410,0	0,0	410,0	410,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	399,0	658,9	399,0	658,9	807,5
Periodens kassaflöde	99,8	492,6	12,1	393,2	0,5
Ingående likvida medel	65,2	53,0	152,9	152,4	152,4
Likvida medel vid periodens slut	165,0	545,6	165,0	545,6	152,9

Koncernens nyckeltal			2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			29 670	3 100	18 300
Bokfört värde fastigheter			1 476,3	516,5	1 211,0
Uthyrningsgrad area, %			76,5	100,0	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			54,0%	37,9%	44,0%
Skulder/Tillgångar			46,0%	62,1%	56,0%
Räntetäckningsgrad, ggr			0,11	neg	neg
Skuldsättningsgrad, ggr			0,7	1,6	1,1
Avkastning på eget kapital, %			-2,41	-13,10	9,65
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	6 218 893	4 055 800	6 218 893	4 055 800	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	5 700 652	3 537 200	5 182 411	3 018 600	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 230 320	4 150 800	5 709 409	3 632 200	4 264 664
Resultat per aktie, SEK	-1,63	-7,92	-3,90	-14,08	11,71
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	166	105	166	105	138
Utdelning, SEK	0	0	0	0	0
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	53	11	52	10	25
Antal anställda vid periodens slut	54	11	54	11	44

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång

BILAGA A

Övergång till IFRS 2007

Från 1 januari 2007 övergår Ruric AB till nya redovisningsprinciper, IFRS. Detta är ett krav för företag som har aktier eller skuldebrev noterade på en reglerad marknad. Ruric har obligationslån noterat vid NGM. Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas". IFRS 1 kräver att jämförelseuppgifter omräknas i enlighet med de standarder som gäller för den aktuella perioden. Denna delårsrapport är upprättad enligt IFRS.

För Rurics del är den största förändringen att förvaltningsfastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Avskrivningarna på fastigheter försvinner. Värderingen av fastigheterna har till större delen gjorts av externa värderingsföretag. En annan följd av detta är att den tidigare gjorda uppskrivningen återförs, då projektfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för nedlagda investeringar.

Omklassificering av utländska dotterföretag

Rurics ryska dotterföretag är numer att klassificera som självständiga utlandsverksamheter. I enlighet med IAS 21, Effekter av ändrade valutakurser, innebär det att dagskursmetoden skall användas vid omräkning av balansräkningen.

Nedan beskrivs såväl effekten av IFRS-övergången samt valutaeffekten av IAS 21 på eget kapital och fastigheter:

Eget kapital	2006-01-01	2006-06-30	2006-12-31
Eget kapital tidigare principer	222,1	425,1	681,7
Omräkningsdifferens dagskurs	7,0	1,0	-18,7
Återläggning uppskrivningsfond			-138,8
Omvärdering fastigheter	0,6	0,6	157,3
- skatt	-0,1	-0,1	-37,6
Eget kapital nya principer	229,6	426,6	643,9

Fastigheter	2006-01-01	2006-06-30	2006-12-31
Fastigheter tidigare principer	281,2	514,9	1254,9
Omvärdering till dagskurs	7,0	1,0	-18,7
Återläggning uppskrivning			-182,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-10,2	-10,3	-317,2
Summa Projektfastigheter nya principer	278,0	505,6	737,0
Omklassificering från projektfastigheter	10,2	10,3	317,2
Värdeförändring fastigheter	0,6	0,6	156,8
Summa Förvaltningsfastigheter nya principer	10,8	10,9	474,0
Totalsumma fastigheter	288,8	516,5	1211,0

Koncernens resultaträkningar						
MSEK	Tidigare principer jan-juni 2006	Justering	IFRS jan-juni 2006	Tidigare principer jan-dec 2006	Justering	IFRS jan-dec 2006
Hysesintäkter	6,8		3,5	16,6		16,6
Fastighetskostnader	-23,6		-23,6	-43,0		-43,0
Driftöverskott	-16,8		-16,8	-26,4	0,0	-26,4
Resultat försäljning av fastigheter				1,2	-1,2	0,0
Värdeförändringar	0,0		0,0	0,0	154,6	154,6
Avskrivningar	-0,9	0,7	-0,2	-3,0	2,7	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-4,7		-4,7	-7,8		-7,8
Rörelseresultat	-22,4	0,7	-21,7	-36,0	156,1	120,1
Finansiella intäkter	1,7		1,7	3,8		3,8
Finansiella kostnader	-19,3	0,0	-19,3	-36,6		-36,6
Resultat efter finansiella poster	-40,0	0,7	-39,3	-68,7	156,1	87,4
			0,0			0,0
Skatt	-3,1	-0,1	-3,2	-7,9	-37,6	-45,5
Resultat efter skatt	-43,1	0,6	-42,5	-76,7	118,5	41,8

Koncernens balansräkningar						
MSEK	Tidigare principer 30 juni 2006	Justering	IFRS 30 juni 2006	Tidigare principer 31 december 2006	Justering	IFRS 31 december 2006
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	0,0	10,9	10,9	0,0	474,0	474,0
Fastigheter/Projektfastigheter	514,9	-9,3	505,6	1 254,9	-517,9	737,0
Inventarier	2,3		2,3	2,3		2,3
Aktier och andelar	0,0		0,0	0,0		0,0
Uppskjuten skattefordran	1,8		1,8	1,6		1,6
Andra långfristiga fordringar	17,8		17,8	44,6		44,6
Summa anläggningstillgångar	536,8	1,6	538,4	1 303,4	-43,9	1 259,5
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar	40,9		40,9	50,7		50,7
Likvida medel	545,6		545,6	152,9		152,9
Summa omsättningstillgångar	586,5	0,0	586,5	203,5		203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 123,3	1,6	1 124,9	1 506,9	-43,9	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	425,1	1,5	426,6	681,7	-37,8	643,9
Uppskjuten skatteskuld	0,0	0,1	0,1	49,5	-6,1	43,4
Räntebärande skulder	662,9		662,9	730,8		730,8
Leverantörsskulder	18,7		18,7	8,8		8,8
Övriga skulder	4,6		4,6	2,6		2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,0		12,0	33,5		33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 123,3	1,6	1 124,9	1 506,9	-43,9	1 463,0

Avstämning eget kapital

Eget Kapital tidigare principer	425,1		681,7
IAS 40 Förvaltningsfastigheter		0,5	-19,1
IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser		1,0	-18,7
Total justering av eget kapital		1,5	-37,8
Eget kapital nya principer			426,6
			643,9