

# Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2007

---

- Bokfört värde för fastigheterna har under året ökat från 1 211,0 MSEK till 1 717,2 MSEK
- Nettoomsättningen uppgick för året till 46,0 (16,6) MSEK, och ökningen förklaras av uthyrning av färdigställda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgick för året till -15,9 (41,8) MSEK, där det lägre resultatet förklaras av värdeförändring av fastigheter i samband med omklassificering till förvaltningsfastigheter under jämförelseperioden
- Resultatet per aktie uppgick för året till -2,66 (10,31) SEK
- Avtal tecknat om försäljning av 50% i utvecklingsprojektet Moika/Glinki för 200 MUSD. Betalning/tillträde ännu ej genomfört, men köparen har aviserat sin avsikt att fullfölja affären senast under mars månad
- Uppnådd uthyrning av färdigställda lokaler leder till att Ruric förväntas redovisa ett positivt resultat efter finansnetto, exklusive värdeförändringar, fr.o.m. inledningen av 2008
- Efterfrågan på kommersiella lokaler i centrala S:t Petersburg är fortsatt stark vilket avspeglas i goda hyresnivåer samt stigande priser för fastigheter



*Kontorsrum i byggnaden Oscar på adressen Fontanka 13 i S:t Petersburg*

## 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 (företäreskontors- 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 er hålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (driftsnetto 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 (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter). Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

	MSEK
<b>Ingående balans</b>	<b>1 211,0</b>
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	74,9
Investeringar i projektfastigheter	469,2
Försäljning	0,0
Värdoförändring (orealiserad)	30,0
Valutakursförändring	-67,6
<b>Utgående balans</b>	<b>1 717,2</b>

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 506,2 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdoförändringar och valutakursförändring.

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under året.

### Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 543,8 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 350 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinki-projektet och ca 107 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 andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 med tillträde senast 30 november och till ett pris på ca 26 MUSD. Färdigställandet av en ny byggnad inom fastigheten blev något försenat och parterna enades om att bryta avtalet. Därefter har ny överenskommelse gjorts med ett norskt fastighetsbolag om försäljning av fastigheten för 28-30 MUSD. Tillträde skall ske under första kvartalet 2008.

### Värdoförändringar i förvaltningsfastigheter

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 året. Transaktioner på marknaden avseende färdigställda kommersiella objekt är emellertid fortfarande så pass få att värderingsinstituten

behöver längre tid på sig att kunna påvisa generella förändringar i marknadsvärden. Dock kan noteras att bud har erhållits under sommaren 2007 från en internationell fastighetsinvestorare för köp av Rurics färdigställda kontorshus på nettoavkastningsnivån 9%, vilket avvisats.

Under rapportperioden har nya externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna inhämtats (förutom Griffon House som är sålt). Värderingen av detta bestånd är baserad på en direktavkastning på c:a 10%. Resultatet av den värderingen föranleder ingen värdeförändring i resultaträkningen under rapportperioden oktober-december. Under tredje kvartalet ökade värdet på fastigheterna med 30 MSEK. Förvaltningsfastigheterna har stigit i värde med 78,6 MSEK utgörande 74,9 MSEK i investeringar, främst i Griffon House, och -26,3 MSEK i valutaförändring, samt 30,0 MSEK i värdeförändring. Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december till 549,9 MSEK. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto (6,5 SEK/USD)	Avkastningskrav				Extern värdering
			8%	9%	10%	11%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,5	131,3	116,7	105,0	95,5	107,9
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	13,5	168,8	150,0	135,0	122,7	137,8
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	12,0	150,0	133,3	120,0	109,1	128,7
Ul. Dostoyevskovo 19/21	5 917	16,1	201,3	178,9	161,0	146,4	181,1-194,0
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>20 299</b>	<b>52,1</b>	<b>651,3</b>	<b>578,9</b>	<b>521,0</b>	<b>473,6</b>	<b>561,4</b>
Bokfört värde			549,9	549,9	549,9	549,9	549,9
Återstående investering/hyresgästanpassning			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
<b>Övervärde</b>			<b>96,4</b>	<b>24,0</b>	<b>-33,9</b>	<b>-81,3</b>	<b>6,5</b>

#### Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet, inkl förvaltningsfastigheter, kommer efter avslutad ombyggnation och renovering att uppgå till ca 280 000 kvm varav drygt 215 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Under året har kvarvarande yta, ca 10 000 kvm, färdigställts inom husen 15/16 och 33 på Apraksin Dvor-området. Stora delar är nu uthyrda till ett par handelsföretag som flyttat in under tredje kvartalet. Hyran för all uthyrd yta uppgår i genomsnitt till 715 USD/kvm och år. Under hösten 2007 har stadens ledning genomfört en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2008 (se vidare under *Händelser efter periodens utgång*). Detta har lett till en avmattning i efterfrågan för butikslösningar som kräver investeringar från hyresgästers sida i inredning och utrustning. Många hyresgäster har dessutom blivit osäkra på om nuvarande hyresvärdar, vissa med oklar äganderätt till lokalerna, kommer att kunna tillhandahålla önskade ytor på längre sikt. I avvaktan på klarhet om vad som gäller framöver på området i stort har även vissa delar av Rurics färdigställda ytor ännu inte blivit uthyrda. Förhandlingar pågår med nuvarande och potentiella hyresgäster om lämpliga hyreskonstruktioner för denna speciella situation.

På fastigheten Fontanka 57 har ett koncept för utbyggnad från 18 000 kvm till 27 000 kvm totalyta godkänts av myndigheterna. Fastigheten angränsar till Apraksin Dvor-området. Vid slutet av året har förhandlingar förts med olika parter om hur denna fastighet ska kunna ingå i moderniseringen av hela området. Ruric har tecknat avtal med en part som syftar till gemensamt ägande av fastigheten för att kunna nyttja den på bästa sätt.

Ruric absolut största projekt, vid Moika/ ul. Glinki, har i dess inledande fas (ersättningsbyggnationen för den ryska arméns universitet) gått snabbare än ursprungligen planerat. Dessa byggnationer har färdigställts under sommaren 2007 och den militära utbildningsverksamheten har flyttat ut från lokalerna i centrala staden. Bolaget har säkerställt att Moika/Glinki-projektet får tillgång till tillräcklig elkapacitet, genom deltagande i ett av staden initierat investeringsprogram för elförsörjning till strategiskt viktiga objekt som även omfattar Mariinsky-teaterns utbyggnad, Nya Holland-projektet och Konstitutionella Domstolens nya lokaler.

I december lämnades ansökan för konceptgodkännande in till relevanta myndigheter och preliminärt klartecken har erhållits. Slutligt och formellt godkännande förväntas under inledningen av 2008.

Under året har diskussioner förts med flera tänkbara partners i detta projekt, och den 28 december tecknades slutligen ett avtal om försäljning av 50% av aktierna i en hittills helägd dotterbolagsstruktur. Parterna kommer att med gemensam ledning utveckla detta projekt som förväntas bli ett landmärke i den pågående förnyelsen av Rysslands näst största stad. Köparen har ännu ej betalt för aktierna, men har aviserat sin avsikt att fullfölja affären. Transaktion innebär, om den genomförs, ett kassatillskott för Ruric på ca 1,3 miljarder SEK och ett positivt resultatillskott på 0,9 miljarder SEK efter skatt men före transaktionskostnader. Utöver detta så visar transaktionen på ett övervärde, ej upptaget i resultaträkningen, på över 0,9 miljarder SEK för den 50%-andel som Ruric behåller i projektbolaget.

Följande räkneexempel kan illustrera hur en skattning av potentiella övervärden i projektportföljen skulle kunna se ut, under förutsättning att projekten genomförs enligt plan utan signifikanta problem och alla nödvändiga tillstånd etc erhålls:

Fastighet	Uthyrnings- bar yta (kvm)	Potentiellt driftnetto	Bokfört värde	Total- kostnad färdigställt	Planerat färdig- ställande	Potentiellt värde <sup>1)</sup>	Odiskonterat övervärde (MSEK)
Apraksin Dvor 15/16, 33	12 275	40	303	360	2007	520	160
Fontanka 57	23 200	70	206	525	2009	715	190
Moika / Glinki totalt	150 000	300	658	3 900		5 700	1 800
<i>bostäder</i>	42 000				2011	2 200	
<i>kommersiellt inkl park.</i>	108 000	300			2011	3 500	
<b>Total</b>	<b>185 475</b>	<b>410</b>	<b>1 167</b>	<b>4 785</b>		<b>6 935</b>	<b>2 150</b>

#### Övrigt

Rurics COO Leonid Polonski fick i november utmärkelsen "Top Manager 2007 in Russia" av ryska motsvarigheten till "Who is Who" för hans prestationer inom området byggnation och fastigheter.

I december tilldelades ryska dotterbolaget LLC Ruric Management utmärkelsen "Bästa fastighetsbolag i S:t Petersburg" vid fastighetsevenemanget KAISSA 2007.

Ruric har genom ett avtal som bl.a. innefattar lån skaffat sig möjligheten att delta i ägandet och utvecklingen av ett attraktivt landområde utanför centrala S:t Petersburg.

## KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus) och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), hela den redan idrifttagna byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick till 46,0 (16,6) MSEK under året. För rapportperioden oktober-december uppgick hyresintäkterna till 16,6 (-1,9) MSEK. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

<b>Driftnettoutveckling</b>	2007, Q4	2007, Q3	2007, Q2	2007, Q1	2006, Q4	2006, Q3	2006, Q2	2006, Q1
Hysesintäkter	16,6	12,4	9,3	7,7	5,4	4,4	3,3	3,5
Fastighetskostnader	-5,3	-5,2	-4,3	-3,9	-5,3	-5,6	-4,9	-2,7
Driftnetto	11,3	7,2	5,0	3,8	0,1	-1,2	-1,6	0,8

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

## Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under året till -18,4 (-18,5) MSEK. Kostnadsfördelningsprinciperna har reviderats i takt med att fastigheter färdigställts. Motsvarande justeringar har gjorts för jämförelseperioderna.

## Driftsoverskott

Driftsoverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 27,6 (-1.9) MSEK under året. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda.

Proforma, då alla hyresintäkter och direkta fastighetskostnader är beräknade på årsbasis och fastighetsskatten börjat debiteras, är direktavkastningen på de färdigställda förvaltningsfastigheterna 14,3 % i förhållande till nedlagda investeringen. Uppnådd uthyrning av dessa färdigställda lokaler, samt de inom Apraksin Dvor, leder till att Ruric förväntas redovisa ett positivt resultat efter finansnetto fr.o.m. inledningen av 2008.

## 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 året till -35,5 (-32,3) MSEK. Under året har Ruric lagt ned omfattande arbete på lokal marknadsföring i syfte att tydliggöra bolagets ambitioner att spela en betydande roll i utvecklingen av S:t Petersburgs fastighetsbestånd.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 21,7 (120,1) MSEK och för rapportperioden oktober-december till 2,7 (47,4) MSEK. Den stora minskningen beror på värdeförändring av fastigheter i samband med omklassificering till förvaltningsfastigheter under jämförelseperioderna.

## Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -29,8 (-32,8) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 49,5 (18,1) MSEK. Det kraftiga dollarfallet har påverkat det egna kapitalet med -61,2 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -5,3 (1,3) MSEK.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -2,7 (87,3) MSEK och för rapportperioden till -3,7 (37,7) MSEK.

## Skatt

Skattekostnaden uppgick under året till -13,2 (-45,5) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten. För jämförelseperioden avser större delen av skattebeloppet uppskjuten skatt i samband med värdeförändring av fastigheter. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag och heller inte tillåtet att skattemässigt kostnadsföra ränta intill dess byggnaden är slutgodkänd, vilket ingen av bolagets förvaltningsfastigheter ännu var på balansdagen. Efter årets slut har fastigheten på Fontanka 13 (Oscar) slutgodkänts och erhållit erforderlig registrering.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -119,4 (0,5) MSEK, varav från den löpande verksamheten -29,2 (-59,0) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,1 (44,0) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 104,6 (643,9) MSEK. Likvida medel uppgick till 33,5 (152,9) MSEK och räntebärande skulder till 737,6 (730,8) MSEK. Periodens investeringar om totalt 704,1 MSEK har finansierats dels genom en företrädesemission och konvertering av teckningsoptioner om totalt 537,8 MSEK efter emissionskostnader, dels genom kassan.

## Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgörs av två obligationslån och skuld avseende finansiell leasing av en fastighet. (Fontanka 57). 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.

Under hela 2007 har förts diskussioner med banker om belåning av den färdigställda fastighetsportföljen. Den senaste tidens oro på finansmarknaderna har fördröjt processen, men förhoppningen kvarstår att lånet skall kunna utbetalas under april 2008. För att kunna pantsätta fastigheter krävs att fastighetens slutgodkännande registrerats hos relevant myndighet, vilket ännu inte är fallet för fastigheterna Gustaf och Magnus. Lånebeloppet är tänkt att användas till att återbetala den första av ovanstående obligationslån.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 79 anställda, varav 76 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 3 i moderbolaget (varav 1 verksam huvudsakligen i S:t Petersburg).

I Ryssland har Ruric valt att arbeta med tre separata organisationer: en enhet för management som hanterar uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik; en enhet för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt; ett servicebolag som under perioden har startats som skall ta hand om fastighetsskötsel för förvaltningsfastigheterna. 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 3 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,2 (0,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -51,9 (-94,9) MSEK.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 20,1 (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 56,55% per den 31 december 2007.

2007-12-31	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
Swedbank Robur Fonder	0	804 731	804 731	11,86%	804 731	5,96%
Capital Group	0	687 688	687 688	10,14%	687 688	5,09%
Morgan Stanley	0	647 000	647 000	9,54%	647 000	4,79%
E. Öhman J:or AB	240 000	134 033	374 033	5,51%	2 534 033	18,76%
Deutsche Bank	0	344 082	344 082	5,07%	344 082	2,55%
Nordea	0	302 801	302 801	4,46%	302 801	2,24%
Cancale Förvaltnings AB	240 000	32 700	272 700	4,02%	2 432 700	18,01%
Länsförsäkringar	0	271 602	271 602	4,00%	271 602	2,01%
East Capital Holding AB	267 133	0	267 133	3,94%	2 671 330	19,78%
UBS AG	0	255 000	255 000	3,76%	255 000	1,89%
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>747 133</b>	<b>3 479 637</b>	<b>4 226 770</b>	<b>62,31%</b>	<b>10 950 967</b>	<b>81,07%</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>0</b>	<b>2 556 741</b>	<b>2 556 741</b>	<b>37,69%</b>	<b>2 556 741</b>	<b>18,93%</b>
<b>Alla ägare</b>	<b>747 133</b>	<b>6 036 378</b>	<b>6 783 511</b>	<b>100,00%</b>	<b>13 507 708</b>	<b>100,00%</b>
<b>Antal ägare</b>	<b>3</b>	<b>1 104</b>	<b>1 107</b>			

## Händelser efter periodens utgång

Ruric deltog, i samverkan med rysk fastighetsutvecklare, i stadens anbudstävling för modernisering och renovering av hela området Apraksin Dvor. Ett konkurrerande anbud utsågs den 25 januari 2008 till vinnare. Hur vinnarens ombyggnationer kommer att se ut är ännu inte känt vad gäller detaljer i tidplan och omfattning, med det kan antas att arbetet under en längre tid kommer att ha en negativ inverkan på butiksverksamheten inom hela området. Ruric äger, inom investeringsavtal med staden, fastigheterna 15/16 och 33 på området och har valt att behålla dessa tills vidare, i avvaktan på eget beslut om att fortsätta som ägare eller att, om anbudsvinnaren så föreslår, sälja till marknadspris eller ingå samverkansavtal med denne.

Under januari har Ruric gjort upphandling av rivnings- och grävarbeten som utgör den inledande fasen i bolagets exploatering av den tidigare militära universitetsanläggningen på adressen Moika/Glinki.

## 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.

## Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2007.

## Årsredovisning

Årsredovisning för 2007 kommer finnas tillgänglig på Rurics huvudkontor samt på bolagets webbplats [www.ruric.com](http://www.ruric.com) senast två veckor före årsstämman.

## Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2008 i Stockholm. Kallelse publiceras senast den 1 april 2008.

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-mars 2008	30 maj 2008
Delårsrapport januari-juni 2008	29 augusti 2008
Delårsrapport januari-september 2008	28 november 2008
Bokslutskommuniké 2008	27 februari 2009

## För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD  
tel 08-509 00 100/101, 070-563 77 14  
e-post [thomas@ruric.com](mailto:thomas@ruric.com)  
hemsida [www.ruric.com](http://www.ruric.com)

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

Stockholm den 28 februari 2008  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)  
Styrelsen

*Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kontor/butiker samt lägenheter 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 AB (publ)  
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige  
Telefon: 08 – 509 00 100   Telefax: 08 – 611 77 99   E-post: [info@ruric.com](mailto:info@ruric.com)   Hemsida: [www.ruric.com](http://www.ruric.com)  
Organisationsnummer: 556653-9705   Styrelsens säte: Stockholm

<b>Koncernens resultaträkningar</b>				
<b>MSEK</b>	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hysesintäkter	16,6	5,4	46,0	16,6
Fastighetskostnader	-5,0	-5,3	-18,4	-18,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>11,6</b>	<b>0,1</b>	<b>27,6</b>	<b>-1,9</b>
Avskrivningar inventarier	-0,2	0,1	-0,4	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-8,7	-4,4	-33,5	-32,3
Värdeförändringar fastigheter	0,0	51,6	30,0	154,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,7</b>	<b>47,4</b>	<b>21,7</b>	<b>120,1</b>
Finansiella intäkter	2,8	1,0	9,3	3,8
Finansiella kostnader	-9,2	-10,7	-33,7	-36,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3,7</b>	<b>37,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>87,3</b>
Skatt	-0,5	-11,8	-13,2	-45,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-4,2</b>	<b>25,9</b>	<b>-15,9</b>	<b>41,8</b>
Resultat per aktie, SEK	-0,62	5,97	-2,66	11,71
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	5,34	n.a	10,21
Antal aktier vid periodens utgång	6 884 881	4 664 170	6 884 881	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	6 784 167	4 339 706	5 983 289	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 861 880	4 849 002	6 050 948	4 093 469

<b>Koncernens balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>			
		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		549,9	474,0
Projektfastigheter		1 167,3	737,0
Inventarier		6,2	2,3
Aktier och andelar		36,4	-
Uppskjuten skattefordran		6,1	1,6
Andra långfristiga fordringar		169,2	44,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 935,1</b>	<b>1 259,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		73,1	50,6
Likvida medel		33,5	152,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>106,6</b>	<b>203,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 041,7</b>	<b>1 463,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital		1 104,6	643,9
Uppskjuten skatteskuld		51,1	43,4
Räntebärande skulder		737,6	730,8
Leverantörsskulder		12,7	8,8
Övriga skulder		94,9	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40,8	33,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 041,7</b>	<b>1 463,0</b>



<b>Koncernens förändring av eget kapital MSEK</b>	<b>okt-dec 2007</b>	<b>okt-dec 2006</b>	<b>jan-dec 2007</b>	<b>jan-dec 2006</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	1 123,3	493,7	643,9	229,6
Företrädesemission	14,0	152,1	542,8	401,0
Emissionskostnader	0,0	-3,4	-5,2	-6,5
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,2	3,0
Valutakursdifferens	-28,5	-24,4	-61,2	-25,0
<b>Periodens resultat</b>	-4,2	25,9	-15,9	41,8
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 104,6</b>	<b>643,9</b>	<b>1 104,6</b>	<b>643,9</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalyser MSEK</b>	<b>okt-dec 2007</b>	<b>okt-dec 2006</b>	<b>jan-dec 2007</b>	<b>jan-dec 2006</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-3,7	37,7	-2,7	87,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19,9	-36,3	-21,2	-122,6
Betald inkomstskatt	-2,7	0,6	-10,3	-3,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>13,5</b>	<b>2,0</b>	<b>-34,2</b>	<b>-38,9</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-29,7	-24,0	-22,5	-38,2
Förändring av rörelseskulder	58,9	-4,4	103,5	18,1
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>29,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>81,0</b>	<b>-20,1</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42,7</b>	<b>-26,4</b>	<b>46,8</b>	<b>-59,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160,9	-161,7	-543,1	-732,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	11,9	0,0	11,9
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	50,9	-17,2	-161,0	-27,7
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-110,0</b>	<b>-167,0</b>	<b>-704,1</b>	<b>-748,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Företrädesemission	14,0	148,4	537,6	394,5
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,2	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,6	0,0	0,1	410,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14,6</b>	<b>148,4</b>	<b>537,9</b>	<b>807,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-52,7</b>	<b>-45,0</b>	<b>-119,4</b>	<b>0,5</b>
Ingående likvida medel	86,2	197,9	152,9	152,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33,5</b>	<b>152,9</b>	<b>33,5</b>	<b>152,9</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>okt-dec 2007</b>	<b>okt-dec 2006</b>	<b>jan-dec 2007</b>	<b>jan-dec 2006</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta, kvm <sup>1)</sup>			32 900	18 300
Bokfört värde fastigheter			1 717,2	1 211,0
Uthyrningsgrad area, %			79,3	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %			54,1%	44,0%
Skulder/Tillgångar			45,9%	56,0%
Räntetäckningsgrad, ggr			0,03	neg
Skuldsättningsgrad, ggr			0,7	1,1
Avkastning på eget kapital, %			-2,88	9,65
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid periodens utgång,	6 884 881	4 664 170	6 884 881	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	6 784 167	4 339 706	5 983 289	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 861 880	4 849 002	6 050 948	4 093 469
Resultat per aktie, SEK	-0,62	5,97	-2,66	11,71
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	160	138	160	138
Utdelning, SEK	0	0	0	0
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	72	29	57	29
Antal anställda vid periodens slut	79	34	79	34

## 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:

<b>Eget kapital</b>	<b>2006-01-01</b>	<b>2006-12-31</b>
Eget kapital tidigare principer	222,1	681,7
Omräkningsdifferens dagskurs	7,0	-18,7
Återläggning uppskrivningsfond		-138,8
Återläggning avskrivning		2,7
Omvärdering fastigheter	0,6	154,6
- skatt	-0,1	-37,6
<b>Eget kapital nya principer</b>	<b>229,6</b>	<b>643,9</b>
<b>Fastigheter</b>	<b>2006-01-01</b>	<b>2006-12-31</b>
Fastigheter tidigare principer	281,2	1254,9
Omvärdering till dagskurs	7,0	-18,7
Återläggning uppskrivning /avskrivning		-182,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-10,2	-317,2
Summa Projektfastigheter nya principer	278,0	737,0
Omklassificering från projektfastigheter	10,2	317,2
Värdeförändring fastigheter	0,6	156,8
Summa Förvaltningsfastigheter nya principer	10,8	474,0
<b>Totalsumma fastigheter</b>	<b>288,8</b>	<b>1211,0</b>

Koncernens resultaträkningar	Tidigare principer		IFRS	Tidigare principer		IFRS
	okt-dec		Okt-dec	jan-dec		jan-dec
	2006	just	2006	2006	just	2006
<b>MSEK</b>						
Hysesintäkter	5,4		5,4	16,6		16,6
Fastighetskostnader	-29,8		-29,8	-18,5		-18,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>-24,4</b>		<b>-24,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,9</b>
Resultat försäljning av fastigheter				1,2	-1,2	0,0
Värdeförändringar	0,0	51,6	51,6	0,0	154,6	154,6
Avskrivningar	-1,3	1,3	0,0	-3,0	2,7	-0,3
Övriga rörelsekostnader	20,1		20,1	-32,3		-32,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,6</b>	<b>53,0</b>	<b>47,4</b>	<b>-36,0</b>	<b>156,1</b>	<b>120,1</b>
Finansiella intäkter	1,0	0,0	1,0	3,8		3,8
Finansiella kostnader	-10,7	0,0	-10,7	-36,6		-36,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-15,3</b>	<b>53,0</b>	<b>37,7</b>	<b>-68,7</b>	<b>156,1</b>	<b>87,4</b>
			0,0			0,0
Skatt	-3,0	-8,8	-11,8	-7,9	-37,6	-45,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-18,3</b>	<b>44,2</b>	<b>25,9</b>	<b>-76,7</b>	<b>118,5</b>	<b>41,8</b>

Koncernens balansräkningar	Tidigare principer		IFRS
	31 dec	just	31 dec
<b>MSEK</b>			
	2006		2006
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	0,0	474,0	474,0
Fastigheter/Projektfastigheter	1 254,9	-517,9	737,0
Inventarier	2,3		2,3
Aktier och andelar	0,0		0,0
Uppskjuten skattefordran	1,6		1,6
Andra långfristiga fordringar	44,6		44,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 303,4</b>	<b>-43,9</b>	<b>1 259,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	50,7		50,7
Likvida medel	152,9		152,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>203,5</b>		<b>203,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 506,9</b>	<b>-43,9</b>	<b>1 463,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	681,7	-37,8	643,9
Uppskjuten skatteskuld	49,5	-6,1	43,4
Räntebärande skulder	730,8		730,8
Leverantörsskulder	8,8		8,8
Övriga skulder	2,6		2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33,5		33,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 506,9</b>	<b>-43,9</b>	<b>1 463,0</b>

Avstämning eget kapital		
Eget kapital tidigare principer	681,7	
IAS 40 Förvaltningsfastigheter		-19,1
IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser		-18,7
<b>Total justering av eget kapital</b>		<b>-37,8</b>
<b>Eget kapital nya principer</b>		<b>643,9</b>