

# Delårsrapport

JANUARI – MARS 2009

---

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 14,8 (15,2) MSEK.
- Värdeförändringar, -371,6 MSEK, reaförluster, -15,2 MSEK, och nedskrivningar, -32,0 MSEK i fastighetsportföljen bidrar till ett resultat efter skatt om -417,8 (46,9) MSEK för delårsperioden.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till -36,77 (6,91) SEK
- Det ekonomiska klimatet i Ryssland är fortfarande svårt, även om vissa positiva signaler kan ses såsom stigande oljepris, viss stabilisering på de finansiella marknaderna och starkare rubel. Trots dessa positiva tecken är aktiviteten på marknaden för köp och försäljning av fastigheter i St. Petersburg låg.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 1 260,8 (1 662,8) MSEK. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar värderingen av fastigheter.
- Ansträngningar med att finna en långsiktig finansiell lösning för Ruric fortgår, såväl som arbetet med att förlägna investeringsavtalet för Moika/Glinkij
- Efter periodens utgång har Storm Real Estate tillträtt fastigheten Grifon. Delar av transaktionen är betald, och delar återstår att betala enligt överenskommen betalningsplan.

## Viktiga händelser

### Februari

Personalstyrkan minskad från 87 till 37 personer  
Återköp av nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 till 37% av nominellt värde  
Rubeln rasar till 37 Rbl/USD

### Mars

Tillfälliga rabatter lämnas till många hyresgäster med dollarbaserade hyresavtal

### April

Storm Real Estate tillträder fastigheten Grifon. Första betalningen erläggs enligt avtal.

### Maj

Stigande oljepris, starkare finansiella marknader och en starkare rubel.

## 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 (företagskontors- 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 sex fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är färdigställda, 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>1 662,8</b>
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3
Investeringar i projektfastigheter	17,2
Försäljning	-151,1
Värdetförändring (orealiserad)	-371,6
Valutakursförändring	103,2
<b>Utgående balans</b>	<b>1 260,8</b>

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter minskat med netto 402,0 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdetförändringar, försäljningar och valutakursförändring.

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

### Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 17,5 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Större delen av detta avser kapitaliserad ränta på projektlån för Moika /Glinkij.

### Försäljning

Efter delårsperiodens slut har samtliga aktier i ZAO Grifon sålts för ett värde om 17 MUSD, eller 140,7 MSEK. Affären har bokförts under delårsperioden med en förlust om 15,2 MSEK. Betalningen för aktierna och fordringarna har delvis erhållits.

### Värdetförändringar i förvaltningsfastigheter

Rysslands fastighetsmarknad drabbades hårt under senare delen av 2008. De negativa värdetförändringarna uppgick under fjärde kvartalet 2008 till 190,2 MSEK över resultaträkningen, motsvarande 30% av värdet av förvaltningsfastigheterna.

Inga nya externa värderingar har gjorts för förvaltningsfastigheterna under 2009. Värdena på förvaltningsfastigheter har emellertid fortsatt att sjunka. För närvarande inte finns någon fungerande marknad för fastighetstransaktioner att basera värderingar på. Ruric har bedömt att värdenedgången under delårsperioden är 20%, eller -67,1 MSEK, vilket bokförts över resultaträkningen.

Sjunkande marknadshyror och en obalans i utbud och efterfrågan för kontorsytor har gjort att såväl befintliga som prognostiserade hyror har sjunkit på förvaltningsfastigheterna. Vakanserna har också börjat stiga. Dessa faktorer leder till minskade driftnetton.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 mars 2009 till 333,1 (525,3) MSEK, vilket implicerar ett avkastningskrav uppgående till 10,5% eller 23 200 kr/kvm uthyrningsbar yta. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Prognostiserat driftnetto (8,28) SEK/USD)	Avkastningskrav				Extern värdering 31 dec 2008
			10%	12%	14%	16%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	9,9	99,4	82,8	71,0	62,1	105,2
9-ya V.O.i. 34 (Magnus) Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	6 463	13,2	132,5	110,4	94,6	82,8	156,5
	4 943	11,7	115,9	96,6	82,8	72,5	139,1
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 382</b>	<b>34,8</b>	<b>347,9</b>	<b>289,9</b>	<b>248,5</b>	<b>217,5</b>	<b>400,8</b>
Bokfört värde			333,1	333,1	333,1	333,1	333,1
<b>Övervärde</b>			<b>14,8</b>	<b>-43,2</b>	<b>-84,6</b>	<b>-115,6</b>	<b>67,7</b>

#### Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinkij 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Härutöver äger Ruric 25% av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Moika / Glinkij och Apraksin Dvor, som båda kontrolleras som investeringsavtal, redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 och landområdet redovisas som finansiella tillgångar- aktier och andelar.

Från och med 1 januari 2009 omfattas även projektfastigheter av IAS 40. Dessa tillgångar skall sålunda redovisas till verkligt värde. Värderingar har tagits fram för Apraksin Dvor och Moika / Glinkij. I värderingen för Moika / Glinkij har antagits bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. Som ovan nämnts är värdebedömningar i det rådande marknadsklimatet svåra, och under alla omständigheter mer osäkra än annars. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i resultaträkningen om -304,5 MSEK för projektfastigheterna.

Fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har skrivits ned med -32,0 MSEK. Grunden för denna nedskrivning utgörs av en bedömning av värdet per kvadratmeter.

#### Apraksin Dvor:

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2009. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. För Ruric innebär detta att bolaget kan välja att kvarstå som ägare på området, söka samverkan med vinnaren eller avyttra till marknadspris till vinnaren. Diskussioner om detta har pågått under året. Efter den senaste tidens utveckling är det inte längre sannolikt att någon transaktion kommer att äga rum. Det är i dagsläget också tveksamt om anbudsvinnaren kommer att starta ombyggnadsarbetena under 2009. Det har förevarit många och i vissa fall vilseledande artiklar i tidningarna om denna fastighetsutveckling. Ruric arbetar för att säkerställa fakta så att rätt beslut kan fattas gällande denna tillgång.

#### Moika / Glinkij:

Rurics absolut största projekt, vid Moika/ ul. Glinkij, utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla, och i slutändan äga, fastigheten, men också en skyldighet att genomföra ett flertal åtaganden. Det första stora åtagandet, vilket färdigställdes under hösten 2007, utgjordes av att omlokalisera den militära utbildningsverksamheten till ett militärområde utanför staden. Ruric inväntar fortfarande på att detta åtagande skall godkännas och registreras.

Arbetet med att ta fram ett mindre koncept, utan byggnation under jord, fortlöper. Ett av syftena är att ta fram ett skalbart projekt där Ruric kan bjuda in flera partners/investorer i mindre delprojekt. I slutet av 2008 lade stadens ledning fram en ny stadsplan för området kring Moika / Glinkij. I denna tilläts inte bostäder. Ruric ansökte om ett undantag och denna stadsplan tillåter numer att bostäder byggs inom

kvarteret. Under rapportperioden har Ruric även erhållit tillstånd att riva byggnaderna på innergården inom kvarteret, vilket är en nödvändighet för den planerade utvecklingen.

Processen för erhållande av en förlängning av investeringsavtalet till år 2014 fortgår (det nu gällande går ut i december 2011). Ett beslut i detta ärende förväntades under mars/april 2009, men har ännu ej erhållits. Denna förlängning är en förutsättning för att kunna erhålla finansiering och tillstånd för det nya konceptet som innehåller en större andel bostäder.

#### Fontanka 57:

Tillsammans med projektpartnern har ett nytt, mindre, koncept tagits fram för att minska kapitalbehovet. Parallellt har också förhandlingar inletts med myndigheterna om möjlighet att skjuta på åtaganden och tillåtelse att hyra ut delar fastigheten under hand, samt får till stånd en reducering av hyresbetalningarna.

I juni månad tas byggnadsställningarna ned. Då kommer en vacker, nyrenoverad fasad att synas på detta landmärke i St Petersburg.

#### Landområdet

För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

### Valutaexponering

Rurics funktionella valuta är amerikanska dollar. En förändring i relationen mellan USD och SEK påverkar Rurics egna kapital genom förändringar i fastighetsvärdena. Detta är enbart en omräkningsrisk. Den reella valutaexponeringen är gentemot den ryska rubeln. Fastigheterna är belägna i ryssland och påverkas och backas av den ryska ekonomin i stort.

### Finansiering

För att kunna bibehålla värdet på Rurics tillgångar är det nödvändigt att finna en långsiktig lösning på bolagets finansiering. Styrelsen fortsätter, och har intensifierat, sina ansträngningar för att finna en genomförbar lösning.

## KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick till 14,8 (15,2) MSEK under delårsperioden. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

Driftnettoutveckling	2009, Q1	2008, Q4	2008, Q3	2008, Q1	2008, Q1	2007, Q4	2007, Q3	2007, Q2	2007, Q1	2006, Q4	2006, Q3	2006, Q2	2006, Q1
Hyresintäkter	14,8	18,0	19,6	14,9	15,2	16,6	12,4	9,3	7,7	5,4	4,4	3,3	3,5
Fastighetskostnader	-5,8	-7,7	-7,3	-6,1	-5,2	-5,0	-5,2	-4,3	-3,9	-5,3	-5,6	-4,9	-2,7
Driftnetto	9,0	10,3	12,3	8,8	10,0	11,6	7,2	5,0	3,8	0,1	-1,2	-1,6	0,8

Nedgången jämfört med sista kvartalet 2008 förklaras av försäljningen av Grifon House.

Under rapportperioden föll den ryska rubeln med närmare 25% mot den amerikanska dollarn, motsvarande cirka 37 Rbl/USD, från årsskiftet till botten i mitten av februari. Detta fick dollarbaserade hyror att stiga kraftigt. Den generella konjunkturedgången och den kraftiga valutabaserade hyreshöjningen krävde extraordinära insatser. Ruric beslutade att införa tillfälliga rabatter till många hyresgäster med dollarbaserade hyror. Detta, samt en högre vakansgrad, kommer att påverka hyresintäkterna de närmaste två-tre kvartalen. Efter periodens utgång har rubeln stärkts och står idag enbart 5% under den nivå som gällde vid årsskiftet. Om denna nivå stabiliseras kan de tillfälliga rabatterna komma att avslutas tidigare än förväntat.

### Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -5,8 (-5,2) MSEK.

### **Driftsöverskott**

Driftsöverskottet uppgick till 9,0 (10,0) MSEK under delårsperioden.

### **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 -7,5 (-7,3) MSEK.

### **Värdeförändringar**

Under delårsperioden har värdet på fastigheterna sjunkit med -386,8 (32,0) MSEK. Nedgången beror på reaförlust vid försäljning av Grifon om -15,2 MSEK, och realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna med -67,1 MSEK och på projektfastigheterna med -304,5 MSEK.

### **Nedskrivningar**

Värdet på intressebolagen som äger Fontanka 57 respektive landområdet har skrivits ned med -32,0 MSEK.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till -417,4 (62,9) MSEK.

### **Finansnetto**

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -12,1 (-0,3) MSEK. Resultatandelar från intressebolag ingår med -11,0 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 15,4 (15,8) MSEK. Den fortsatta dollarapprecieringen har påverkat det egna kapitalet med -107,8 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 13,9 (1,7) MSEK.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -429,5 (62,6) MSEK.

### **Skatt**

Skattekostnaden uppgick under året till 11,7 (-15,7) MSEK under delårsperioden. Större delen är hänförlig till aktiverade förluster i den ryska verksamheten.

### **Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning**

Kassaflödet under året uppgick till -13,7 (-11,3) MSEK, varav från den löpande verksamheten -128,7 (1,4) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 48,8 (55,2) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 892,1 (1 202,1) MSEK. Likvida medel uppgick till 33,3 (47,0) MSEK och räntebärande skulder till 821,8 (840,4) MSEK. Periodens investeringar uppgick till totalt 17,5 MSEK.

#### Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid delårsperiodens slut av två obligationslån, det ena inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market) och det andra vid OMX.

Obligationslån nr 1 löstes under våren 2008. Ett obligationslån nr 2 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 2009 och 16 november 2010.

Under våren 2008 upptogs ett obligationslån nr 3 om 400 MSEK i syfte att lösa obligationslån nr 1. Lånet har samma löptid som nr 2 men löper med en kupongränta om 16% per annum. Under delårsperioden har nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 återköpts för 37% av nominellt värde. Mellanskillnaden har bokförts mot eget kapital i koncernbalansräkningen.

Villkoren i lånen stipulerar att relationen mellan skulder och tillgångar inte får överstiga 60%. Styrelsen och ledningen bevakar fortlöpande att så inte sker.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 33 anställda, varav 31 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget (varav VD verksam huvudsakligen i S:t Petersburg).

## 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 året uppgick till 0,2 (0,2) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 46,6 (-17,8) MSEK. Av detta avser 96,4 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 14,5 (29,7) MSEK.

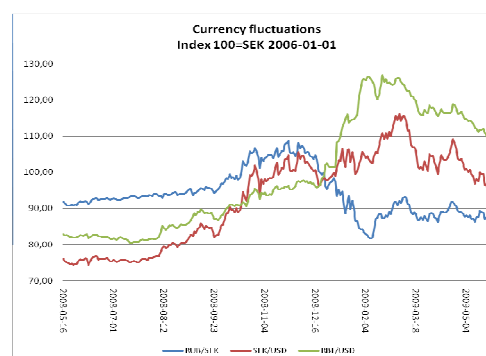
## Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital. Under 2008 överlät East Capital Holding sina A-aktier till E. Öhman J:or AB och Nils Nilsson (Ruric's styrelseordförande). Nils Nilsson äger 50% av aktierna i Cancale Förvaltning AB.

2009-03-31	Aktier			Röster		
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
EFG Private Bank S.A		1 561 933	1 561 933	13,75	1 561 933	6,69
Nils Nilsson	185 134	1 000 000	1 185 134	10,43	2 851 340	12,22
Öhman J:or AB	665 132	268 066	933 198	8,21	6 919 386	29,65
Deutsche Bank		855 477	855 477	7,53	855 477	3,67
Cancale Förvaltnings AB	480 000	65 400	545 400	4,80	4 865 400	20,85
UBS AG		502 000	502 000	4,42	502 000	2,15
Swedbank Robur Fonder		311 774	311 774	2,74	311 774	1,34
Länsförsäkringar		291 602	291 602	2,57	291 602	1,25
Avanza Pension		235 840	235 840	2,08	235 840	1,01
Aktiebolaget Boninvest		210 400	210 400	1,85	210 400	0,90
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>1 330 266</b>	<b>5 302 492</b>	<b>6 632 758</b>	<b>58,37</b>	<b>18 605 152</b>	<b>79,73</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>0</b>	<b>4 730 338</b>	<b>4 730 338</b>	<b>41,63</b>	<b>4 730 338</b>	<b>20,27</b>
<b>Alla ägare</b>	<b>1 330 266</b>	<b>10 032 830</b>	<b>11 363 096</b>	<b>100,00</b>	<b>23 335 490</b>	<b>100,00</b>
<b>Antal ägare</b>	<b>3</b>	<b>1 539</b>	<b>1 542</b>			

## Händelser efter periodens utgång

Den ryska rubeln har stärkts gentemot den amerikanska dollarn och står idag nästan på samma nivå som vid årsskiftet. Om denna nivå stabiliseras kan de tillfälliga rabatterna som givits till hyresgäster komma att avslutas tidigare än förväntat.



## Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats för första gången i denna delårsrapport. Vissa benämningar på uppställningar har ändrats. Även den uppdaterade standarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter har tillämpats för första gången. Denna förändring innebär att

projektfastigheterna upptas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

### Årsstämma

Vid årsstämman den 21 april omvaldes ledamöterna Nils Nilsson (ordförande), Tom Dinkelspiel, Jens Engwall, och Harald Kjessler, samt nyvaldes Anders Sjunnesson. Vidare beslutades att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2008 samt beslutades om emission av högst 22 000 teckningsoptioner till ledande befattningshavare.

### Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni 2009	28 augusti 2009
Delårsrapport januari-september 2009	24 november 2009
Bokslutskommuniké 2009	26 februari 2010

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

Stockholm den 28 maj 2009  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

### För ytterligare information

Craig Anderson, VD  
tel +46 (0) 8 509 00 100 (Stockholm)  
+7 812 703 35 50 (St. Petersburg)  
e-post craig@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 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    Hemsida: www.ruric.com  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm

<b>Koncernens resultaträkningar</b>			
<b>MSEK</b>	<b>jan-mar</b>	<b>jan-mar</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
Hysesintäkter	14,8	15,2	67,7
Fastighetskostnader	-5,8	-5,2	-26,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>9,0</b>	<b>10,0</b>	<b>41,4</b>
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-7,5	-7,3	-49,1
Värdeförändringar fastigheter	-386,8	60,3	-366,7
Nedskrivningar	-32,0		-8,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-417,4</b>	<b>62,9</b>	<b>-383,0</b>
Resultatandelar	-11,0	0,0	-7,7
Finansiella intäkter	15,6	2,9	46,6
Finansiella kostnader	-16,7	-3,2	-60,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-429,5</b>	<b>62,6</b>	<b>-405,0</b>
Skatt	11,7	-15,7	54,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-417,8</b>	<b>46,9</b>	<b>-350,7</b>
Omräkningsdifferenser	107,8	-97,6	345,3
<b>Totalresultat</b>	<b>-310,0</b>	<b>-50,7</b>	<b>-5,4</b>
Resultat per aktie, SEK	-36,77	6,91	-48,32
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	6,83	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 784 167	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	11 363 096	6 861 276	7 258 066

<b>Koncernens balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>			
	<b>2009-03-31</b>	<b>2008-03-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	333,1	545,6	525,3
Projektfastigheter	927,7	946,7	1 137,5
Inventarier	6,1	6,8	7,4
Aktier och andelar	68,7	125,5	111,7
Uppskjuten skattefordran	45,7	1,4	40,5
Andra långfristiga fordringar	219,5	203,4	215,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 600,8</b>	<b>1 829,4</b>	<b>2 037,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	193,4	67,5	93,4
Likvida medel	33,3	22,2	47,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>226,7</b>	<b>89,7</b>	<b>140,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 827,5</b>	<b>1 919,1</b>	<b>2 178,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	892,1	1 053,9	1 202,1
Uppskjuten skatteskuld	28,3	58,9	32,2
Räntebärande skulder	821,8	686,4	840,4
Leverantörsskulder	8,0	13,7	7,0
Övriga skulder	27,4	52,6	68,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,9	53,6	27,6
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 827,5</b>	<b>1 919,1</b>	<b>2 178,2</b>



<b>Koncernens förändring av eget kapital MSEK</b>	<b>jan-mar 2009</b>	<b>jan-mar 2008</b>	<b>jan-dec 2008</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	1 202,1	1 104,6	1 104,6
Företrädesemission	0,0	0,0	107,5
Emissionskostnader	0,0	0,0	-4,6
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,0
Valutakursdifferens	107,8	-97,6	345,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-417,8</b>	<b>46,9</b>	<b>-350,7</b>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>892,1</b>	<b>1 053,9</b>	<b>1 202,1</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalys MSEK</b>	<b>jan-mars 2009</b>	<b>jan-mars 2008</b>	<b>jan-dec 2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-429,5	62,6	-405,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	441,3	-31,0	363,3
Betald inkomstskatt	0,0	-7,3	-2,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>11,8</b>	<b>24,3</b>	<b>-44,1</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-100,0	5,6	-16,9
Förändring av rörelseskulder	-40,5	-28,5	-4,3
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-140,5</b>	<b>-22,9</b>	<b>-21,2</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-128,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-65,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17,5	-54,5	-211,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	151,1	207,4	182,8
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	0,0	-123,3	-104,2
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>133,6</b>	<b>29,6</b>	<b>-132,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Företrädesemission	0,0	0,0	102,7
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	-18,6	-42,3	108,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18,6</b>	<b>-42,3</b>	<b>211,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-13,7</b>	<b>-11,3</b>	<b>13,5</b>
Ingående likvida medel	47,0	33,5	33,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33,3</b>	<b>22,2</b>	<b>47,0</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>jan-mars 2009</b>	<b>jan-mars 2008</b>	<b>jan-dec 2008</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>			
Uthyrningsbar yta, kvm <sup>1)</sup>	26 400	29 600	32 900
Bokfört värde fastigheter	1 260,8	1 492,3	1 662,8
Uthyrningsgrad area, %	91,9	78,0	96,4
<i>Finansiella nyckeltal</i>			
Soliditet, %	48,8%	54,9%	55,2%
Skulder/Tillgångar	51,2%	45,1%	44,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	1,72	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7	0,7
Avkastning på eget kapital, %	-39,90	4,35	-30,41
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>			
Antal aktier vid periodens utgång,	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 784 167	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	11 363 096	6 861 276	7 258 066
Resultat per aktie. SEK	-36,77	6,91	-48,32
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	79	160	106
Utdelning, SEK	0	0	0
<i>Medarbetare</i>			
Genomsnittligt antal anställda	37	72	77
Antal anställda vid periodens slut	33	79	66

## 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