

Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2012

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 20,4 (20,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -151,0 (-10,0) MSEK.
- Resultatet per aktie var för delårsperioden -1,45 (-0,10) SEK, främst på grund av värdeförändring av Moika/Glinkij och Apraksin Dvor under första kvartalet.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 811,4 (911,8) MSEK.
- Vakansgraden i de tre kontorsbyggnaderna minskade. Den 30 juni uppgick den till 7,4 (12,6) procent.
- Värderingen av Moika/Glinkij har justerats ned till 258,5 MSEK (325,4) i Q1 på grund av att det finns förbud mot att bygga nytt på platsen vilket konfirmerats utlåtanden från jurister.
- Värderingen av Apraksin Dvor har justerats ned till 41,8 MSEK (78,2) i Q1 för att reflektera bästa möjliga estimering av återvinningsbart belopp vid hävning av investeringsavtalet.
- Ruric har tecknat ett ytterligare avtal med myndigheterna som medger uthyrning av Fontanka 57.
- Ett flertal försök har gjorts att köpa 50 procent av Fontanka 57 av Scorpio Real Estate, men har förhindrats av obligationsinnehavarna. Ruric fick i juli erbjudande om att utnyttja sin förköpsrätt efter att Scorpio fått ett bud på 38,3 MSEK (USD 5,5 m) kontant från tredje part. Budet skall godkännas av Scorpios obligationsinnehavare. Ruric kunde inte utnyttja förköpsrätten på grund av brist på finansiering för att avsluta Fontanka 57-projektet.
- Ruric lade i juli fram ett erbjudande till obligationsinnehavarna att omvandla obligationerna till aktier på en kurs av 3,60 SEK per aktie. Erbjudandet accepterades inte av obligationsinnehavarna. Intensivt arbete pågår fortfarande för att finna en långsiktig lösning på problemet med Rurics skuldbörda. I augusti utsågs Alfa Bank till finansiell rådgivare för omstrukturering av kapitalstrukturen.

Händelser 2012

Januari

Adam Fischer tillträdde som VD för Ruric.

Mars

Ruric kom överens med Scorpio att förvärva deras andelar i Fontanka 57. Detta godkändes inte av Rurics obligationshavare.

Maj

Nomineringskommitten föreslog en ny styrelse.

Juni

Årsstämman utsåg ny styrelse och ersatte E&Y mot KPMG som bolagets revisor. Ingvar Ljungqvist ersatte Adam Fischer som Rurics VD.

Ruric signerade ett ytterligare avtal med myndigheterna som medgav uthyrning av Fontanka 57.

Juli

Scorpio meddelade Ruric att de fått ett erbjudande från tredje part att sälja sin andel i Fontanka 57 för 5,5 USD kontant. Ruric fick 30 dagars förköpsrätt att köpa Scorpions andel enligt samma villkor.

Augusti

Förköpsrätten utnyttjades inte av Ruric på grund av brist på finansiering att förvärva och utveckla Fontanka 57-projektet. Alfa Bank utsågs till finansiell rådgivare för omstrukturering av kapitalstrukturen.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

Strategin är att förvalta fastigheter i S:t Petersburgs centrala delar. Härutöver skall Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker möjliga ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler.

Fastighetsbeståndet

Ruric ägde vid periodens slut, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala S:t Petersburg. Tre är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad. Ruric äger också ett landområde sydväst om stadskärnan.

Fastighetsbeståndet *) har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2
Ingående balans	911,8	771,5
Förvärv	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,0	0,0
Investeringar i projektfastigheter	2,6	0,4
Försäljning	0,0	0,0
Värdeförändring	-103,1	0,0
Valutakursförändring	-39,8	39,5
Utgående balans	771,5	811,4

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden.

Värdeförändringar

Med undantag av Apraksin Dvor har styrelsen valt att basera värderingen per 30 juni 2012 på CBRE:s värderingar per 31 december 2011. Värderingen av Moika/Glinkij har under Q1 justerats ned till CBRE:s värdering per 31 december 2011 på grund av de expertutlåtanden som säger att utvecklingspotentialen är alltför osäker. Värdet på Apraksin Dvor har minskats för att reflektera det bästa estimat som kan ges beträffande återvinningsbart belopp.

Ruric anlidade CBRE för att uppdatera värderingen av fastighetsportföljen 30 juni 2012. Kontraktet för den nya värderingen signerades i augusti. Resultaten kommer att granskas av revisorerna från KPMG och inkluderas i Q3-rapporten. Ytterligare information följer nedan.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår i 30 juni 2012 till 316,1 (314,3) MSEK, vilket motsvarar ca 21 979 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,9 SEK/USD)	Extern värdering 31 december 2011
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	7,4	86,5
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	9,3	113,2
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	11,3	116,4
Förvaltningsfastigheter	14 382	28,0	316,1

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 ett landområde om 33 HA i Strelna sydväst om stadskärnan. Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas

liksom Strelna som projektfastigheter, medan Fontanka 57 redovisas som finansiell tillgång under aktier och andelar.

Under Q2 har 0,4 MSEK (0,8) investerats i fastighetsportföljen. Det avser främst utredningsarbete för Moika/Glinky-projektet.

Apraksin Dvor:

Värderingen på Apraksin Dvor avviker från värdet per 31 december 2011. Under perioden har förhandlingar ägt rum mellan Ruric och Glavstroy – det bolag som äger de flesta av de intilliggande fastigheterna – att sälja Rurics intressen i fastigheterna till Glavstroy. Emellertid har Glavstroy meddelat att de inte avser att förvärva Rurics intressen med mindre än att Ruric först gör betydande investeringar i byggnation och dokumentation samt erhåller äganderätt till objekten. Detta förefaller alltför riskabelt under rådande investeringsklimat. Ruric ska försöka identifiera andra köpare, men håller utsikterna att hitta någon för små.

Myndigheterna, Ruric och Glavstroy har inte lyckats komma överens om utestående frågor angående utvecklingen av området, såsom infrastruktur, elektricitet, bygglov. Separata möten med myndigheterna har inte heller gett önskat resultat.

Därför bedömer Ruric att det bästa kvarvarande alternativet är att komma överens med myndigheterna att häva investeringsavtalet och att låta prestationerna gå åter. Därmed förväntar sig Ruric att kunna erhålla en andel av tidigare investeringar i renovering på Apraksin Dvor. Huvuddelen av Rurics utgifter för renovering av fastigheterna på Apraksin Dvor kommer sannolikt inte att erkännas av myndigheterna, eftersom dessa renoveringar har gjorts utan ordentlig dokumentation och bygglov.

Fontanka 57:

Scorpio Real Estate, som äger 50 procent i bolaget som äger Fontanka 57, meddelade i juli månad Ruric att de har fått ett bud från tredje part att köpa deras andel i projektet för 38,3 MSEK (USD 5,5 m) kontant. Enligt nuvarande aktieägaravtal har Ruric s.k. förköpsrätt, vilket innebär att bolaget har rätt att köpa ut Scorpios andel enligt samma villkor som erbjuds av tredje part. Förköpsrätten var giltig i en månad. Ruric lät förköpsrätten förfalla på grund av osäkerhet kring finansieringen av förvärv och utveckling av Fontanka 57-projektet. Som ett resultat av detta har Scorpio börjat fullfölja sin försäljning. Affären måste dock godkännas av Scorpios obligationsinnehavare.

Fastigheten skulle kunna utvecklas till exklusiva kontorslokaler. Eftersom det troligen går att bygga garage på baksidan av fastigheten skulle Fontanka 57 kunna bli en mycket attraktiv kontorsbyggnad i staden. Byggnaden är väl lämpad för hyresgäster i behov av förstklassiga kontor i St Petersburg. Hyresnivåerna för Klass A kontor ligger på mycket attraktiva nivåer.

Fontanka 57 är en av Rurics nyckelfastigheter med god tillväxtpotential. Eftersom detta är det projekt som ligger närmast till att generera intäkter är det väsentligt att Ruric kan utveckla fastigheten, på egen hand eller tillsammans med nya partners. Därför behöver Ruric lösa ut eller komma fram till ett avtal med nuvarande partners.

Moika/Glinkij:

Om värderingen av Moika/Glinkij

Rurics Investeringsavtal för Moika /Glinkij indikerar att Ruric ska kunna bebygga "ungefär" 95 000 kvm på området. Avtalet är ingånget mellan Ruric, en Federal Fastighetsmyndighet och Järnvägstruppernas Transportuniversitet.

Emellertid regleras vad som kan bebyggas på området av stadsplaneregler som bestäms av St Petersburgs stadsförvaltning. Under 2008 utfärdade stadsförvaltningen en "Tillfällig Markutvecklingsförordning" som angav de volymer som Ruric skulle kunna utveckla på Moika/Glinkij-området. Denna förordning angav att Ruric skulle ha kunnat addera nya byggnader i projektet, men tyvärr löpte förordningen ut under 2009 när de slutgiltiga markutvecklingsförordningarna antogs.

Sedan den tillfälliga markutvecklingsförordningen löpt ut regleras all byggnation på området av de regler som följer av St Petersburgs stadsplaneförordning och St Petersburgs lag om kulturella monument. Dessa lagar förbjuder all nybyggnation inom OZ 1-1-zonen, där Moika/Glinkij är beläget, utom återställandet av den historiska och urbana miljön för dessa monument. I praktiken innebär detta ett förbud mot utvecklingen av nya byggnader på området.

Såsom angivet i årsredovisningen för 2011 och i 2011 års bokslutskommuniké har Ruric insett att det under rådande lagstiftning inte är möjligt att utveckla så mycket som förutsatts i investeringsavtalet. När årsredovisningen för 2011 publicerades förväntade sig Ruric kunna addera 10 000–20 000 kvm till den befintliga

byggnadsvolymen inom ramen för återställandet av den historiska miljön. Efter inhämtande av expertutlåtanden anser emellertid nu Ruric att det är mer rättvisande att inte göra detta antagande. Därför baserar sig värderingen av Moika/Glinkij på utvecklandet endast av befintlig volym.

Det ska särskilt poängteras att Ruric kommer att göra allt som står i Rurics makt för att få ett undantag från förbudet att utveckla nya byggnader på området. Detta förväntas bli en långdragen process, och med hänsyn till de tidsramar som satts i Investeringsavtalet är det osäkert om detta går att uppnå.

Strategi för Moika/Glinkij

För närvarande har Ruric flera åtgärdsplaner för Moika/Glinkij. En möjlig åtgärd är att utöka investeringsavtalet med Rysslands försvarsministerium och modifiera villkoren så att de blir mer förmånliga för Ruric, en annan är att upphäva investeringsavtalet för att undvika framtida finansiella skyldigheter.

En alternativ strategi är att försöka byta ut Moika/Glinkij mot en annan egendom, som antingen är färdigställd eller näst intill färdigställd, som är registrerad med äganderätt eller tomträtt och därför pantsättningsbar i bank.

Ruric förutspår avsevärda utgifter för underhåll av Moika/Glinkij under andra halvan av 2012 och början av 2013, däribland snöskottning, VHS-underhåll och pågående takreparationer.

Landområdet Strelina

Ruric bedömer att detta område, samt ytterligare två områden i S:t Petersburgs utkanter, med goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik, är mycket attraktiva och sannolikt kommer att få en mycket positiv utveckling så snart tillgången på kapital blir bättre. För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

Framtidsutsikter - finansiering

Den ryska ekonomin är välmående. Med höga oljepriser förblir de ryska nationalräkenskaperna starka. Även om Ryssland också drabbas av internationell finansiell oro och inhemsk politisk oro påverkar hur Ryssland upplevs utifrån, är ekonomin stark och hålls uppe av höga råvarupriser och hög inhemsk konsumtion.

Rurics förvaltningsfastigheter står starka i konkurrensen med hyresnivåer något över och vakansgrader något under genomsnittet.

Ruric fokuserar på att lösa sina finansiella problem. Med räntekostnader dubbelt så höga som dess driftsnetto måste bolaget hitta ett sätt att refinansiera obligationen. Två huvudlinjer följs i detta avseende – antingen konverterar obligationsinnehavarna samtliga eller en del av sina obligationer till aktier eller också löses obligationen med banklån.

När skuldbördan lättats och panterna lagts om kan Ruric fokusera helt på att utveckla projektfastigheterna och realisera de underliggande värdena i portföljen.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oscar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 16,9 (15,0) MSEK under delårsperioden och till 8,4 (7,8) MSEK under andra kvartalet. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick till 1,8 (3,6) MSEK.

Efterfrågan på lokaler ökar och jämfört med 30 juni 2011. Per 30 juni 2012 var 7,4 (13,5) procent av uthyrningsbar yta vakant.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -6,4 (-6,2) MSEK och till -2,9 (-2,8) MSEK under andra kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 14,0 (14,1) MSEK under delårsperioden och till 7,1 (6,9) MSEK under andra kvartalet.

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 -27,6 (-12,4) och till -12,7 (-6,7) MSEK under andra kvartalet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till -117,0 (25,3) MSEK, vilket främst beror på negativa värdeförändringar på Moika / Glinkij och Apraksin Dvor under första kvartalet. Under andra kvartalet uppgick rörelseresultatet till -5,8 (0,0) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -30,2 (-28,1) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -4,5 (-0,3) MSEK.

Valutförändringar har påverkat det egna kapitalet med -0,3 (-52,8) MSEK på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -6,6 (-15,2) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -157,6 (-10,0) MSEK och till -23,0 (9,5) MSEK under andra kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 0,6 (-7,2) MSEK och avser främst uppskjuten skattekostnad.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -5,0 (17,6) MSEK, varav från den löpande verksamheten 3,2 (-6,2) MSEK. C:a 9,6 MSEK avser återbetalning av investeringsmoms för Moika/Glinky och Fontanka 57. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 35,2 (45,0) procent. Eget kapital uppgick till 359,0 (516,6) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 36,8 (41,8) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 563,4 (563,4) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 563,4 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlagga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlagga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongräntan erlades med 3 procent kontant och 10 procent i skuldökning den 16 november 2011. Nästa kupongförfallodag infaller 16 november 2012.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2011 utvärderas fortlöpande.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i amerikanska dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid ofta tecknade i dollar, men rubelkontrakt börjar bli vanligare. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 13 anställda, varav 11 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget.

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 delårsperioden uppgick till 0,5 (1,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -5,3 (-44,2) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 3,6 (8,9) MSEK .

Aktien och ägarna

Största ägare efter senaste emissionerna är Dancaif Limited. Rurics B-aktie är noterad på First North vid OMX Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets så kallade certified advisor.

Transaktioner med närstående

Under perioden inga transaktioner med närstående ägt rum.

Händelser efter periodens utgång

I april 2012 fick bolagets försök att köpa ut de 50 % av Fontanka 57s projektbolag som inte ägs av Ruric för motsvarande 13 MUSD avslag av obligationsinnehavarna. Bolaget initierade en ytterligare omröstning i juli månad men fick avslag igen.

I juli meddelade Scorpio att de erhållit ett bud på sin andel i Fontanka 57 uppgående till ca 38,3 MSEK (5,5 MUSD) kontant. I enlighet med aktieägaravtalet har Ruric förköpsrätt till samma villkor som tredje man. Ruric lät förköpsrätten förfalla på grund av osäkerhet kring finansieringen av förvärv och utveckling av Fontanka 57-projektet.

Ruric har betalt erlagt betydande belopp till bolag som kontrollerades av den bortgångne Nils Nilsson. Detta skedde när han var ordförande för Ruric. Efter rapportperiodens utgång har Ruric ställt ytterligare krav mot Nils Nilssons dödsbo, men det är idag oklart hur mycket som kan återvinnas ur detta. Inventeringen av dödsboets tillgångar förväntas pågå till hösten. Fordringar är upptagna till noll kronor i balansräkningen.

Förhandlingar att avyttra Apraksin Dvor fastigheterna har fortsatt efter periodens utgång. Resultatet av förhandlingarna indikerar att Ruric kanske inte kommer kunna fullfölja sina åtaganden eller att kunna sälja till det uppskattade värdet. De lokala myndigheterna insisterar att Ruric investerar ytterligare i projektet innan fortsatta förhandlingar kan upptas. Ruric kommer att fortsätta förhandlingsansträngningar och om nödvändigt försvara sin position i domstol.

Ruric lade i juli fram ett erbjudande till obligationsinnehavarna att omvandla obligationerna till aktier på en kurs av 3,60 SEK per aktie. Erbjudandet accepterades inte av obligationsinnehavarna. Intensivt arbete pågår fortfarande för att finna en långsiktig lösning på problemet med Rurics skuldbörda. I augusti utsågs Alfa Bank till exklusiv finansiell rådgivare för omstrukturering av kapitalstrukturen.

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 i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september 2012	27 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

För ytterligare information

Ingvar Ljungqvist, VD
Tel: +46 (0)8 509 00 101
+7 812 703 35 50
e-post: iljungqvist@ruric.com
hemsida: www.ruric.com

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

Stockholm den 28 augusti 2012
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 Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar MSEK	apr-juni 2012	apr-juni 2011	jan-juni 2012	jan-juni 2011	jan-dec 2011
Hysesintäkter	10,0	9,7	20,4	20,3	40,6
Fastighetskostnader	-2,9	-2,8	-6,4	-6,2	-12,8
Driftöverskott	7,1	6,9	14,0	14,1	27,8
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,5
Övriga rörelsekostnader	-12,7	-6,7	-27,6	-12,4	-34,9
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	-103,1	23,9	53,9
Nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	-5,8	0,0	-117,0	25,3	46,3
Resultatandelar	-6,6	0,0	-4,5	-0,3	-26,3
Finansiella intäkter	2,6	3,5	4,6	6,6	15,5
Finansiella kostnader	-13,2	-11,7	-34,8	-34,4	-65,6
Resultat efter finansiella poster	-23,0	-8,2	-151,6	-2,8	-30,1
Skatt	6,3	-1,3	0,6	-7,2	-8,0
Periodens resultat	-16,7	-9,5	-151,0	-10,0	-38,1
Omräkningsdifferenser	38,4	-2,6	-6,6	-52,8	1,8
Totalresultat	21,7	-12,1	-157,6	-62,8	-36,3
Resultat per aktie, SEK	-0,16	-0,09	-1,45	-0,10	-0,37
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555

Koncernens balansräkningar MSEK	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	316,1	201,9	314,3
Projektfastigheter	495,2	446,7	597,5
Inventarier	1,8	5,4	2,0
Andelar i intresseföretag	29,2	110,6	19,0
Uppskjuten skattefordran	23,2	17,7	20,7
Andra långfristiga fordringar	74,2	156,7	80,3
Summa anläggningstillgångar	939,7	939,0	1 033,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	41,9	70,1	58,6
Likvida medel	36,8	68,8	41,8
Summa omsättningstillgångar	78,7	138,9	100,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 018,4	1 077,9	1 134,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	359,0	490,1	516,6
Uppskjuten skatteskuld	17,3	12,6	16,1
Obligationslån	563,4	510,6	563,4
Leverantörsskulder	4,8	6,2	3,1
Övriga skulder	9,5	3,4	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64,4	55,0	31,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 018,4	1 077,9	1 134,2

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	apr-juni 2012	apr-juni 2011	jan-juni 2012	jan-juni 2011	jan-dec 2011
Eget kapital vid periodens början	337,3	502,2	516,6	552,0	552,9
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskrivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	21,7	-12,1	-157,6	-62,8	-36,3
Eget kapital vid periodens slut	359,0	490,1	359,0	490,1	516,6

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	apr-juni 2012	apr-juni 2011	jan-juni 2012	jan-juni 2011	jan-dec 2011
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-23,0	-8,2	-151,6	-2,8	-30,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,5	-4,7	107,7	-18,3	24,0
Betald inkomstskatt	0,2	-0,6	-0,6	-0,9	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-18,3	-13,5	-44,5	-22,0	-7,3
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-3,2	-1,5	7,2	-4,7	-14,8
Förändring av rörelseskulder	13,0	9,8	40,6	20,5	3,9
Summa förändring av rörelsekapital	9,7	8,3	47,7	15,8	-10,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8,6	-5,2	3,2	-6,2	-18,2
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,8	-3,0	-4,2	-10,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-0,1	0,0	-14,8	0,0	-9,3
Återbetalning av investeringsmoms	9,6	0,0	9,6	28,0	28,0
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9,1	-0,8	-8,2	23,8	8,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	0,5	-6,0	-5,0	17,6	-9,4
Ingående likvida medel	36,3	74,8	41,8	51,2	51,2
Likvida medel vid periodens slut	36,8	68,8	36,8	68,8	41,8

Koncernens nyckeltal	apr-jun 2012	apr-jun 2011	jan-jun 2012	jan-jun 2011	jan-dec 2011
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter	811,4	648,8	811,4	648,6	911,8
Uthyrningsgrad area, %	92,6	86,5	92,6	86,5	87,4
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	35,2	45,5	35,2	45,5	45,0
Skulder/Tillgångar	64,8	54,5	64,8	54,5	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	0,30	Neg	0,30	Neg
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,0	1,6	1,0	1,1
Avkastning på eget kapital, %	-3,82	-1,82	-43,38	-1,82	-7,19
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Resultat per aktie. SEK	0,16	-0,09	-1,45	-0,10	-0,37
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	3,4	4,7	3,4	4,7	4,9
Utdelning, SEK	0	0	0	0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det inte föreligger några potentiella aktier					
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	13	23	13	23	23
Antal anställda vid periodens slut	13	23	13	23	12

Moderföretagets resultaträkningar MSEK	apr-juni 2012	apr-juni 2011	jan-juni 2012	jan-juni 2011	jan-dec 2011
Nettoomsättning	0,5	0,9	0,5	1,1	1,8
Driftöverskott	0,5	0,9	0,5	1,1	1,8
Avskrivningar inventarier	-0,0	-0,1	-0,0	-0,1	-0,2
Övriga rörelsekostnader	-5,6	-3,8	-7,7	-6,4	-21,4
Nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-94,7
Rörelseresultat	-5,1	-3,0	-7,2	-5,4	-114,5
Finansnetto	19,9	12,0	1,9	-38,9	19,6
Resultat före skatt	14,8	9,0	-5,3	-44,2	-94,9
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	14,8	9,0	-5,3	-44,2	-94,9

Moderföretagets balansräkningar MSEK		2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		0,1	3,8	0,1
Finansiella anläggningstillgångar		682,1	682,0	659,8
Summa anläggningstillgångar		682,2	685,8	659,9
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		404,6	336,8	360,8
Likvida medel		3,6	33,4	8,9
Summa omsättningstillgångar		408,2	370,2	369,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 090,4	1 056,0	1 029,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital och reserver		444,3	444,3	444,3
Balanserade vinstmedel		19,6	46,2	-4,5
Summa eget kapital		463,9	490,5	439,8
Långfristiga skulder		563,6	510,8	563,6
Kortfristiga skulder		62,9	46,2	26,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090,4	1 056,0	1 029,6

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