

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2008

- Nettoomsättningen uppgick för året till 67,7 (46,0) MSEK, och ökningen förklaras av uthyrning av färdigställda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgick för året till - 350,7 (-15,9) MSEK, där det lägre resultatet förklaras av värdeförändring av fastigheter samt nedskrivningar.
- Resultatet per aktie uppgick för året till -48,32 (-2,66) SEK
- Bokfört värde för fastigheterna har under året minskat från 1 717,2 MSEK till 1 662,8 MSEK
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -158,1 (30,0) MSEK och nedskrivningar på projektfastigheter till -244,8 (0,0) MSEK.

Händelser 2008

Februari

Försäljning av 50% av Fontanka 57, resulterar i en vinst på 28 MSEK

Mars

Sista hyresgästanpassningen avslutas på Fontanka 13, Oscar. Nu fullt uthyrd.

April

Ruric ger ut en ny obligation om 400 MSEK

Maj

Överlåtelseavtal tecknas avseende fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon).

Juli

Ny VD utses

August

Ny förvaltning kontrakteras för Apraksin Dvor

September

Slutregistreringsdokument erhålles för nya byggnaden på ul. Dostoyevskovo (Grifon)
Reviderade utvecklingsplaner tas fram för både Fontanka 57 och Glinki/Moika, vilket minskar planerad investering dramatiskt.

November

Ruric genomför nyemission. Bolaget tillförs 107 MSEK före emissionskostnader.

December

Försäljningar av Business center fullföljs ej. Slutregistreringsbevis erhålls för fastigheten Magnus.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets 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 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 erhålla 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 fyra 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
Ingående balans	1 717,2
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	19,1
Investeringar i projektfastigheter	190,2
Försäljning	-207,4
Värdetförändring (orealiserad)	-158,1
Nedskrivning	-236,8
Valutakursförändring	338,6
Utgående balans	1 662,8

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter minskat med netto 54,4 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdeförändringar, nedskrivningar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under året.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 146,2 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten i främst ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinki-projektet. Härutöver har 47 MSEK balanserats som aktiverade räntekostnader. Av resterande del har det mesta använts till tillbyggnationen på Grifon House, på ul. Dostoyevskovo 19/21.

Försäljningar

Under första kvartalet har det tidigare kommunicerade partnerskapet gällande Fontanka 57 lett till att hälften av aktierna i ägarbolaget sålts för 15 MUSD. Resultateffekten om 28 MSEK syns under värdeförändringar i resultaträkningen. Partnerskapet syftar till att utveckla fastigheten gemensamt.

Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21. Till följd av den kraftiga försämringen på den ryska fastighetsmarknaden, valde köparen att inte fullfölja affären. Diskussioner pågår både om rättsläget avseende handpenningen på 5 MUSD och om fullföljande av transaktionen till ett lägre pris.

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Rysslands fastighetsmarknad drabbades senare än övriga världen av den internationella finanskrisen. När den väl slog till gjorde den det ordentligt. De värderingar som nu tagits fram avseende förvaltningsfastigheterna av Knight Frank är mer osäkra än någonsin. Någon väl fungerande marknad att stödja värderingarna på kan inte sägas existera för närvarande. De få avslut som gjorts är mer av tvångskaraktär. Styrelsen har beslutat att godta Knight Franks värderingar.

Eftersom de flesta hyror är tecknade i US-dollar, har rubelns försvagning gjort hyrorna väldigt höga för inhemsk verksamhet, och ett starkt tryck på dollar hyror som resultat. Kombinationen av sjunkande hyror, högre avkastningskrav och vakanser, samt lägre belåningsgrader, har gjort att värdena på förvaltningsfastigheterna sjunkit med drygt 25% eller 190,2 MSEK under det fjärde kvartalet. Eftersom fastigheterna värderas i USD blir effekten i SEK inte lika stor – drygt 15%, eller 100,1 MSEK. För helåret uppgår värdeförändringarna i förvaltningsfastigheter till -158,1 (30,0) MSEK.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december till 525,3 (549,9) MSEK. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto (7,75) SEK/USD)	Avkastningskrav				Extern värdering 31 dec 2008
			10%	12%	14%	16%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,9	108,5	90,4	77,5	67,8	98,4
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	15,5	155,0	129,2	110,7	96,9	146,5
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	14,7	147,3	122,7	105,2	92,0	130,2
Ul. Dostoyevskovo 19/21	5 917	17,8	178,3	148,5	127,3	111,4	151,1
Förvaltningsfastigheter	20 299	58,9	589,1	491,0	420,9	368,3	526,2
Bokfört värde			525,3	525,3	525,3	525,3	525,3
Övervärde			63,8	-34,3	-104,4	-157,0	

Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinky 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Häruöver äger Ruric 25% av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Ruric har under andra halvan av året utvärderat möjligheterna till att skala ned befintliga projektplaner eftersom det är svårt att hitta finansiering. Styrelsen har utvärderat nedskrivningsbehoven och beslutat skriva ned fastigheterna med 244,8 MSEK. Nedskrivningen avser till största delen Moika / Glinky fastigheten och 8,0 MSEK avser andelen i markområdet och redovisas mot andelar.

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.

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. Givetvis blir det potentiella övervärdet på fastigheten lägre, men delar av fastigheten kan utvecklas i senare skede.

Moika / Glinki:

Rurics 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.

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. Stadsdelen där Moika fastigheten är belägen har under slutet av året fått ny stadsplan. Denna tillåter numer att bostäder byggs inom kvarteret.

Den viktigaste processen för närvarande är att erhålla ett beslut varigenom investeringsavtalet förlängs till år 2014. Bolaget förväntas erhålla beslut i frågan under mars eller april månad 2009. Detta ger bolaget rådrum att söka ändrade koncept och ny finansiering.

Framtidsutsikter - finansiering

Förmågan att finansiera verksamheten i framtiden är en hörnsten i Rurics arbete den närmaste tiden, då bolagets överlevnad beror på framgången i detta arbete. De västerländska bankerna har i stort sett stängt dörren gällande utlåning för verksamhet i Ryssland. Emellertid har ryska staten pumpat in många miljarder i ryska banker. Ruric för diskussioner med ett par ryska banker om projektkrediter. Eftersom avsikten med "statstödet" är att få hjulen att börja snurra i den ryska ekonomin, är det inte möjligt att tro någon sådan eventuell kreditfacilitet skall kunna användas för att kunna lösa hela eller delar av utestående obligationslån, utan enbart som finansiering av pågående projekt inom landets gränser. Detta löser inte de framtida likviditetsfrågorna, men kan hjälpa till att bygga värden i bolaget som i sin tur är gott för kapitalanskaffning.

I det korta perspektivet finns ett antal olika finansieringslösningar som styrelsen utvärderar. Skulle ingen av dessa vara framgångsrik, måste någon av fastigheterna avyttras i denna ofördelaktiga marknad.

Alla antaganden om värden i balansräkningen baseras på att bolaget kan lösa finansieringsfrågan och ta fram de värden som finns i t.ex projektfastigheterna.

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), ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick till 67,7 (46,0) MSEK under året. För rapportperioden oktober-december uppgick hyresintäkterna till 18,0 (16,6) MSEK. Då de flesta hyresavtal är baserade på US dollar har kostnaden för hyresgästen stigit dramatiskt, i vissa fall mer än vad de orkar bära. Diskussioner om rabatter blir allt vanligare. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

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

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 -26,3 (-18,4) MSEK. För rapportperioden oktober – december uppgick fastighetskostnaderna till -7,7 (-5,0) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 41,4 (27,6) MSEK under året och till 10,3 (11,0) MSEK under rapportperioden. Förbättringen för helåret beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda. Nedgången under fjärde kvartalet beror på utvecklingen på Apraksin Dvor.

Utvecklingen är för närvarande negativ. Efterfrågan på lokaler har minskat kraftigt, och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyran minskar.

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 -49,1 (-35,5) MSEK och till -24,0 (-8,7) MSEK under rapportperioden. I beloppet ingår bl.a kostnader för avgående VD, samt omkostnadsbelopp för den uteblivna affären avseende Moika/Glinky.

Nedskrivningar

Under sista kvartalet har nedskrivningar avseende projektfastigheterna, inklusive andelen i landområdet, gjorts med 244,8 (0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till -383,0 (21,7) MSEK och för rapportperioden oktober-december till -449,0 (2,7) MSEK. Den stora minskningen beror på värdeförändring av fastigheter samt nedskrivningar.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -22,0 (-24,4) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -7,7 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 47,4 (49,5) MSEK.

Den kraftiga dollarapprecieringen har påverkat det egna kapitalet med 345,3 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 33,3 (-5,3) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -405,0 (-2,7) MSEK och för rapportperioden till -437,5 (-3,7) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till 54,3 (-13,2) MSEK. 22,7 MSEK avser återföring av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande avser temporära skillnader i de ryska dotterföretagen.

I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag. Detsamma gäller givetvis förmågan att skatteutjämna mellan länderna. Då de svenska enheterna till största delen agerar finansiär till de ryska dotterföretagen i dollarlån, har årets valutaförändringar lett till att de svenska bolagen helt förbrukat sina underskottsavdrag.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till 13,5 (-119,4) MSEK, varav från den löpande verksamheten -93,7 (46,8) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 55,2 (54,1) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 202,1 (1 104,6) MSEK. Likvida medel uppgick till 47,0 (33,5) MSEK och räntebärande skulder till 840,4 (737,6) MSEK. Periodens investeringar om totalt 211,1 MSEK har finansierats dels genom upptagande av en ny obligation i april månad, försäljning av 50% av projektfastigheten på Fontanka 57, samt en företrädesemission under oktober- november 2008.

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.

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

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2007 utvärderas fortlöpande. Utvecklingen på kreditmarknaden har varit ofördelaktig och påverkat bolaget negativt. Även Ryssland som investeringsland har haft kraftigt negativt utveckling.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i US dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Värdet på förvaltningsfastigheterna beror på kassaflödet de genererar, medan projektfastigheterna värderas till anskaffningsvärde. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i US dollar, några avtal är tecknade i EUR, vilket betyder att hyrorna för närvarande stiger för hyresgästerna.

Personal och organisation

Den 1 juli tillträdde Craig Anderson som ny verkställande direktör, med huvudsaklig stationering i St. Petersburg. Han har även övertagit befattningen som vd för de ryska dotterföretagen, då Leonid Polonski har lämnat bolaget. Koncernen hade vid periodens slut 66 anställda, varav 64 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget (varav VD verksam huvudsakligen i S:t Petersburg).

Efter periodens utgång har personalen minskats till 37 personer.

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 1,2 (1,2) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -17,8 (-51,9) MSEK, av vilket 229,1 MSEK avser valutakursförändringar som elimineras i koncernredovisningen. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 29,7 (20,1) MSEK.

Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital. Under rapportperioden har East Capital Holding överlåtit 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.

2008-12-30	Aktier			Röster		
	Serie A	Serie B	Total	% av aktier	Antal	% av röster
EFG Private Bank S.A		1 561 933	1 561 933	13,75	1 561 933	6,69
Deutsche Bank		1 349 472	1 349 472	11,88	1 349 472	5,78
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
Swedbank Robur Fonder		825 029	825 029	7,26	825 029	3,54
Cancale Förvaltnings AB	480 000	65 400	545 400	4,80	4 865 400	20,85
UBS AG		475 700	475 700	4,19	475 700	2,04
Länsförsäkringar		271 602	271 602	2,39	271 602	1,16
Aktiebolaget Boninvest		210 400	210 400	1,85	210 400	0,90
Folksam		195 949	195 949	1,72	195 949	0,84
Summa 10 största ägarna	1 330 266	6 223 551	7 553 817	66,48	19 526 211	83,68
Summa övriga ägare	0	3 809 279	3 809 279	33,52	3 809 279	16,32
Alla ägare	1 330 266	10 032 830	11 363 096	100,00	23 335 490	100,00
Antal ägare	3	1 245	1 248			

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har åtgärdsprogrammet att minska bolagets personalstyrka exekverats. Totalt antal anställda uppgår nu till 37 personer.

Efter periodens utgång har Ruric återköpt nominellt 20 MSEK av bolagets utestående skuld, till en kurs av 37%. Återstående skuldbelopp på obligation nr 3 är därefter 380 MSEK.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2008.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2008 kommer finnas tillgänglig på Rurics huvudkontor på Hovslagargatan 5B i Stockholm samt på bolagets webbplats www.ruric.com senast två veckor före årsstämman.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 21 april 2008 i Stockholm. Kallelse publiceras senast den 24 mars 2008.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-mars 2009	27 maj 2009
Delårsrapport januari-juni 2009	22 augusti 2009
Delårsrapport januari-september 2009	24 november 2009
Bokslutskommuniké 2009	februari 2010

För ytterligare information

Craig Anderson, VD
tel +7 812 703 35 50
e-post craig@ruric.com
hemsida www.ruric.com

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

Stockholm den 27 februari 2009
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	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	18,0	16,6	67,7	46,0
Fastighetskostnader	-7,7	-5,0	-26,3	-18,4
Driftöverskott	10,3	11,6	41,4	27,6
Avskrivningar inventarier	-0,3	-0,2	-0,6	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-24,0	-8,7	-49,1	-35,5
Värdeförändringar fastigheter	-190,2	0,0	-129,9	30,0
Nedskrivning fastigheter	-244,8	0,0	-244,8	0,0
Rörelseresultat	-449,0	2,7	-383,0	21,7
Resultatandelar	-4,0	0,0	-7,7	0,0
Finansiella intäkter	38,9	2,8	46,6	9,3
Finansiella kostnader	-23,4	-9,2	-60,9	-33,7
Resultat efter finansiella poster	-437,5	-3,7	-405,0	-2,7
Skatt	66,7	-0,5	54,3	-13,2
Resultat efter skatt	-370,8	-4,2	-350,7	-15,9
Resultat per aktie, SEK	-44,26	-0,62	-48,32	-2,66
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	8 377 619	6 784 167	7 258 066	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	8 377 619	6 861 276	7 258 066	6 050 422

Koncernens balansräkningar			
MSEK			
		2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		525,3	549,9
Projektfastigheter		1 137,5	1 167,3
Inventarier		7,4	6,2
Aktier och andelar		111,7	36,4
Uppskjuten skattefordran		40,5	6,1
Andra långfristiga fordringar		215,3	169,2
Summa anläggningstillgångar		2 037,7	1 935,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		93,4	73,1
Likvida medel		47,0	33,5
Summa omsättningstillgångar		140,4	106,6
SUMMA TILLGÅNGAR		2 178,1	2 041,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		1 202,1	1 104,6
Uppskjuten skatteskuld		32,2	51,1
Räntebärande skulder		840,4	737,6
Leverantörsskulder		7,0	12,7
Övriga skulder		68,8	94,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27,6	40,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 178,1	2 041,7

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	okt-dec 2008	okt-dec 2007	jan-dec 2008	jan-dec 2007
Eget kapital vid periodens början	1 225,6	1 123,3	1 104,6	643,9
Företrädesemission	107,5	14,0	107,5	542,8
Emissionskostnader	-4,6	0,0	-4,6	-5,2
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,0	0,2
Valutakursdifferens	244,4	-28,5	345,3	-61,2
Periodens resultat	-370,8	-4,2	-350,7	-15,9
Eget kapital vid periodens slut	1 202,1	1 104,6	1 202,1	1 104,6

Koncernens kassaflödesanalys MSEK	okt-dec 2008	okt-dec 2007	jan-dec 2008	jan-dec 2007
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-437,5	-3,7	-405,0	-2,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	380,3	19,9	363,3	-21,2
Betald inkomstskatt	3,2	-2,7	-2,4	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-54,0	13,5	-44,1	-34,2
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-23,1	-29,7	-20,3	-22,5
Förändring av rörelseskulder	-22,5	58,9	-29,3	103,5
Summa förändring av rörelsekapital	-45,6	29,2	-49,6	81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99,6	42,7	-93,7	46,8
Investeringsverksamheten				
Förvärv av andelar	0,0	0,0	-91,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39,1	-160,9	-211,1	-543,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	207,4	0,0
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-14,0	50,9	-46,1	-161,0
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53,1	-110,0	-140,8	-704,1
Finansieringsverksamheten				
Företrädesemission	102,9	14,0	102,9	537,6
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,2
Förändring av långfristiga låneskulder	43,6	0,6	145,1	0,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146,5	14,6	248,0	537,9
Periodens kassaflöde	-6,2	-52,7	13,5	-119,4
Ingående likvida medel	53,2	86,2	33,5	152,9
Likvida medel vid periodens slut	47,0	33,5	47,0	33,5

Koncernens nyckeltal	okt-dec 2008	okt-dec 2007	jan-dec 2008	jan-dec 2007
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			32 900	32 900
Bokfört värde fastigheter			1 662,8	1 717,2
Uthyrningsgrad area, %			79,3	79,3
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %			55,2%	54,1%
Skulder/Tillgångar			44,8%	45,9%
Räntetäckningsgrad, ggr			neg	0,03
Skuldsättningsgrad, ggr			0,7	0,7
Avkastning på eget kapital, %			-30,41	-2,88
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid periodens utgång,	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	8 377 619	6 784 167	7 258 066	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	8 377 619	6 861 276	7 258 066	6 050 948
Resultat per aktie, SEK	-44,26	-0,62	-48,32	-2,66
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			106	160
Utdelning, SEK			0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger börskursen vid periodens slut.				
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	77	72	77	56
Antal anställda vid periodens slut	66	79	66	79

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