

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2009

- Nettoomsättningen uppgick för året till 42,1 (67,7) MSEK, och minskningen förklaras främst av försäljning, men även av vakanser och lägre hyresnivåer
- Styrelsens värdering, stödd av extern värdering, av bolagets fastigheter, påverkades negativt av bolagets finansiella problem under senare delen året, då risken ökat att bolaget tvingas sälja tillgångarna under kort tid och därmed till lågt pris. Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -154,5 (-158,1) MSEK och på projektfastigheter till -744,2 (-244,8) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgår för året till -1 067,9 (-350,7) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för året till -93,98 (-48,32) SEK
- Bokfört värde för fastigheterna (inklusive intressebolagen) uppgick till 939,8 (1 937,8) MSEK
- Ruric har ansökt om företagsrekonstruktion. Ackordsförslag skickat till bolagets borgenärer i februari 2010. Över 60% av borgenärerna har hittills accepterat ackordet.

Händelser 2009

Februari

Personalstyrkan minskad från 87 till 37 personer

Återköp av nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 till 37 % av nominellt värde

Mars

Tillfälliga rabatter lämnas till många hyresgäster med dollarbaserade hyresavtal

April

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

Juni

Andra betalning avseende Grifon erläggs.

Oktober

Offentligt erbjudande lämnat till samtliga obligationshavare om förlängning/utbyte av obligationerna.

Personalstyrkan minskas ytterligare till 25 personer

November

Erbjudandet återkallas. Ruric ansöker om företagsrekonstruktion

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 (företrädesvis kontors- och butikslokaler) av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

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

Finansiella mål

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

Fastighetsbeståndet

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i 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), samt i ett landområde sydväst om stadskärnan.

Fastighetsbeståndet *) har utvecklats enligt nedan under perioden:

| MSEK | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 1 662,8 | 1 260,8 | 1 097,3 | 1 000,6 |
| Förvärv | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 0,3 | 0,1 | 0,2 | -1,9 |
| Investeringar i projektfastigheter | 17,2 | 9,9 | 12,2 | 13,8 |
| Försäljning | -151,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Värdeförändring (orealiserad) | -371,6 | -54,2 | -12,4 | -460,5 |
| Valutakursförändring | 103,2 | -119,3 | -96,3 | 55,8 |
| Utgående balans | 1 260,8 | 1 097,3 | 1 000,6 | 607,8 |

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Den 1 april såldes samtliga aktier i ZAO Grifon för ett värde om 17 MUSD. Affären resulterade i en bokföringsmässig förlust om 15,2 MSEK. De första två (av fyra) betalningarna för aktierna och fordringarna har erhållits, dock inte den tredje delbetalning som skulle erhållits i november / december. Diskussioner pågår med köparen för att undvika ett skiljeförfarande. Den fjärde och sista betalningen skall ske i februari/mars 2010.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har netto 51,6 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Större delen av detta avser kapitaliserad ränta på projektlån för Moika /Glinkij.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter har värderats av styrelsen med stöd av extern värderare per 31 december 2009. I en marknad som varit illikvid så pass länge blir osäkerhetsintervallet i värderingarna stor och olika värderare har olika bedömningar avseende framtida möjligheter, riskfaktorer etc. Man kan konstatera att det är svårt att värdera en tillgång på en marknad som inte finns. De nya värderingarna är också gjorda med en tydligare ansats mot försäljning, vilket är en annan förklaring till att de är väsentligt lägre än per 30 september. Värderingarna är gjorda med förutsättningen att bolaget fortsätter driva verksamheten vidare.

Under fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna till -64,6 (-190,2) MSEK. För hela räkenskapsåret uppgår värdeförändringarna till -154,5 (-158,1) MSEK.

Sjunkande marknadshyror och obalans i utbud och efterfrågan för kontorsytor har medfört minskade hyresintäkter på förvaltningsfastigheterna sett till hela räkenskapsåret. Vakanserna, som ökade fram till mitten av tredje kvartalet, fortsätter långsamt att minska. Per 31 december var 23% av uthyrningsbar yta vakant. Efter periodens utgång har ytterligare 320 kvm hyrts ut, varefter vakanta ytor utgör 21%.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december 2009 till 204,8 (525,3) MSEK, vilket motsvarar c:a 14 233 kr/kvm uthyrningsbar yta.

| Fastighet | Uthyrningsbar yta | Driftnetto vid full uthyrning (7,2) SEK/USD | Extern värdering 31 december 2009 |
|--|-------------------|---|-----------------------------------|
| R. Fontanki nab. 13 (Oscar) | 2 976 | 8,6 | 58,4 |
| 9-ya V.O.i. 34 (Magnus Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)) | 6 463* | 9,9 | 74,8 |
| | 4 943 | 10,1 | 71,6 |
| Förvaltningsfastigheter | 14 382 | 28,6 | 204,8 |
| Bokfört värde | | | 204,8 |
| Övervärde | | | 0,0 |

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 procent av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 och landområdet redovisas som finansiella tillgångar under aktier och andelar.

Från och med 1 januari 2009 omfattas även projektfastigheter av IAS 40. Dessa tillgångar ska sålunda redovisas till verkligt värde. Till stöd för denna värdering har externa värderingar tagits fram för dessa projekt. I värderingen för Moika/Glinkij har antagits att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i om -744,2 (-236,8) MSEK för projektfastigheterna sett till hela året, och till -395,9 (-244,4) under fjärde kvartalet.

De delägda fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har också värderats per 31 december 2009. Med stöd av dessa värderingar har tillgångarna skrivits upp med netto 38,5 (0,0) MSEK under året. Då andelarna skrevs upp med 89,0 MSEK under tredje kvartalet innebär detta en nedskrivning om 50,5 MSEK under fjärde kvartalet.

Apraksin Dvor:

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvorområdet, med förväntad byggstart under 2009. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. Den obefintliga avkastningen och det faktum att bristande respekt för corporate governance har gjort att samarbetet med minoritetsägarna har brutit samman. Bolaget som förvaltar räkenskaperna har heller inte givit tillträde för Rurics revisor att granska böckerna, varför Ruric har måst vidta åtgärder för att få kontroll på situationen. Det mest sannolika är att Ruric väljer att öka ansträngningen för att avyttra dessa fastigheter.

Fontanka 57:

Tillsammans med projektpartnern har arbetet med den yttre fasaden slutförts under året. Förhandlingar har inletts med myndigheterna om hyresnivå, regler för uthyrning samt möjligheter att omvandla avtalsformerna från finansiell leasing till äganderätt. Hittills har ingen framgång nåtts.

Moika / Glinki:

Rurics projekt Moika/Glinkij utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla och successivt erhålla äganderätt till fastigheten, men innehåller också ett flertal åtaganden.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att få investeringsavtalet förlängt till åtminstone 2014. Ett undantag från gällande stadsplan har erhållits vilket ger Ruric tillstånd att uppföra bostäder i kvarteret. Ruric

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

Landområdet Strelina

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

Framtidsutsikter - finansiering

Sedan förslaget till utbyte / förvärv av de utestående obligationerna inte accepterats och Ruric tvingats återkalla erbjudandet, beslutade styrelsen att inge ansökan om företagsrekonstruktion. Efter periodens utgång har styrelsen tillsammans med den av Stockholms Tingsrätt utsedda rekonstruktören framlagt ett förslag till ackord för bolagets borgenärer. Ackordsförslaget avses att finansieras med en företrädesemission. Se under händelser efter periodens utgång.

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

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hysesintäkter

Hysesintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 42,1 (67,7) MSEK under året. För rapportperioden oktober-december uppgick hyresintäkterna till 6,6 (18,0) MSEK. Minskningen förklaras av Grifon 5,4, hyresförluster 1,4 samt hyresminskningar pga omförhandlingar, rabatter och vakanser 4,5 MSEK.

För Apraksin Dvor har Ruric under året erhållit mycket liten hyresintäkt och ett obefintligt driftnetto. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under året till -21,3 (-26,3) MSEK. För rapportperioden oktober – december uppgick fastighetskostnaderna till -4,8 (-7,7) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 20,8 (41,4) MSEK under året och till 1,8 (10,3) MSEK under rapportperioden. Efter en period med negativ utveckling avseende driftnettot är utvecklingen för närvarande positiv. Efterfrågan på lokaler har ökat, och befintliga hyresgäster tycks ha ridit ut den värsta stormen. Pressen på hyresnivåerna är dock fortfarande stor.

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 -34,9 (-49,1) MSEK och till -14,5 (-24,0) MSEK under rapportperioden. I beloppet ingår bl.a kostnader för det avbrutna erbjudandet om utbyte/ förvärv av obligationer under hösten 2009.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till -974,5 (-383,0) MSEK och för rapportperioden oktober-december till -527,3 (-449,0) MSEK. De stora negativa beloppen utgörs av värdeförändringar och nedskrivningar.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -96,2 (-22,0) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -12,0 (-7,7) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 47,2 (47,4) MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med -45,9 (345,3) MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -15,7 (33,3) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -1 070,7 (-405,0) MSEK och för rapportperioden till -562,0 (-437,5) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till 2,8 (54,3) MSEK. 14,9 MSEK avser återföring av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Då det för närvarande är osäkert om dotterföretaget LLC Glinky kommer att kunna realisera några vinster har uppskjuten skattefordran ej tagits upp till sitt fulla potentiella värde och tidigare bokfört belopp har förts mot skattekostnad.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till 10,3 (13,5) MSEK, varav från den löpande verksamheten -41,1 (-65,3) MSEK. För rapportperioden var kassaflödet -21,3 (-6,2) MSEK, varav -17,8 MSEK avser överföring av likvida medel till klientmedelskonto hos G Grönberg Advokatbyrå. Dessa medel klassificeras som kortfristiga fordringar. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 15,1 (55,2) procent. Eget kapital uppgick till 177,3 (1 202,1) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 57,3 (47,0) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 831,5 (840,4) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering har utgjorts av två obligationslån, det ena inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market) och det andra vid OMX. Sedan bolaget i november ansökte om företagsrekonstruktion sades lånen upp till omedelbar betalning och är sålunda förfallna. I det föreliggande rekonstruktionsförslaget föreslås bland annat att borgenärerna skall förlänga delar av lånen till ett nytt, säkerställt, lån.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2008 utvärderas fortlöpande. Koncernen saknar för närvarande helt långfristig finansiering. Den föreslagna rekonstruktionen ger bolaget utrymme att driva färdigställandet av Fontanka 57, men för att kunna fortsätta utveckla projektet Moika / Glinkij krävs ytterligare finansiering.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i US dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i US dollar, några avtal är tecknade i EUR. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 26 anställda, varav 24 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 1,1 (1,2) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -1 102,8 (-15,6) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 1,6 (29,8) MSEK.

Aktien och ägarna

Huvudägare är Nils Nilsson, tillika Rurics styrelseordförande, samt E.Öhman J:or AB. Nils Nilsson äger 50% av aktierna i Cancale Förvaltning AB.

Rurics B-aktie är noterad på First North vid OMX Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets så kallade certified advisor.

| 2009-12-30 | Aktier | | | | Röster | |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Serie A | Serie B | Totalt antal | Andel av total | Antal | Andel av total |
| EFG Private Bank S.A | | 1 360 361 | 1 360 361 | 11,97 | 1 360 361 | 5,83 |
| Nils Nilsson | 185 134 | 800 000 | 985 134 | 8,67 | 2 651 340 | 11,36 |
| 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 |
| Avanza Pension | | 574 129 | 574 129 | 5,05 | 574 129 | 2,46 |
| Cancale Förvaltnings AB | 480 000 | 65 400 | 545 400 | 4,80 | 4 865 400 | 20,85 |
| UBS AG | | 500 000 | 500 000 | 4,40 | 500 000 | 2,14 |
| Olof Andersson Förvaltning AB | | 188 685 | 188 685 | 1,66 | 188 685 | 0,81 |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | | 183 316 | 183 316 | 1,61 | 183 316 | 0,79 |
| Tibia Konsult AB | | 138 300 | 138 300 | 1,22 | 138 300 | 0,59 |
| Summa 10 största ägarna | 1 330 266 | 4 933 734 | 6 264 000 | 55,13 | 18 236 394 | 78,15 |
| Summa övriga ägare | 0 | 5 099 096 | 5 099 096 | 44,87 | 5 099 096 | 21,85 |
| Alla ägare | 1 330 266 | 10 032 830 | 11 363 096 | 100,00 | 23 335 490 | 100,00 |
| Antal ägare | 3 | 1 876 | 1 879 | | | |

Transaktioner med närstående

Under året har ordföranden Nils Nilsson erhållit ett arvode om c:a 750 000 kr utöver styrelsearvodet, som ersättning för resor och nedlagt arbete för bolagets räkning i Ryssland.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har styrelsen tillsammans med den av Stockholms Tingsrätt utsedda rekonstruktören, Roland Sundqvist, lagt fram ett förslag till ackord för bolagets borgenärer. Ackordsförslaget ger borgenärerna möjlighet att välja antingen ett kontant ackord om 55 procent av fordran, eller att konvertera 66,5 procent av fordringsbeloppet till en ny obligation, konvertera 28,5 procent av fordringsbeloppet till aktier till kursen 7 kr samt erhålla 5 procent kontant. Ackordsförslaget avses att finansieras med en företrädesemission.

Då över 60 % av såväl antalet borgenärer som det fordringsbelopp de representerar har accepterat ackordet finns därför tillräcklig majoritet för att rösta igenom ackordet.

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. Även den uppdaterade standarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter har tillämpats. Denna förändring innebär att projektfastigheterna upptas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2009.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2009 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 18 maj 2009 i Stockholm. Kallelse publiceras senast den 20 april 2010.

Kommande rapporttillfällen

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport januari-mars 2010 | 18 maj 2010 |
| Delårsrapport januari-juni 2010 | 19 augusti 2010 |
| Delårsrapport januari-september 2010 | 24 november 2010 |
| Bokslutskommuniké 2010 | februari 2011 |

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 26 februari 2010
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

Valuation of seven business projects in Saint-Petersburg, Russia

According to our Agreement 115-09 VOU of December 01, 2009, Aurora Consulting Severo-Zapad undertook a valuation of the following objects and arrived at the following conclusions:

| | Market Value |
|--|----------------------|
| Oscar Business Center | \$8 100 000 |
| Magnus Business Center | \$10 360 000 |
| Gustaf Business Center | \$9 930 000 |
| Land plot 47, Strelna (25% share thereof) | \$13 500 000 |
| Development project Fontanka, 57 (50% share thereof) | \$22 100 000 |
| Development project Moika-Glinki | \$43 200 000 |
| Development project Apraxin Dvor (65% share thereof) | \$12 675 000 |
| Total | \$119 865 000 |

General Conditions

Valuation date: December 31, 2009.

The valuation was performed for the purposes of management decision concerning the potential sale of the above property.

The property rights involved are the title, the long-term leasehold and the development rights according to Investment Agreements.

Basis of Valuation

Market Value is defined as Long Term Value in accordance with International Valuation Standards, No. 12: The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The above definition implies that

1. the selling party is not forced to dispose of the property, while the buying party is not obliged to accept it;
2. the parties are well informed on the subject property and are acting in their own interests;
3. the subject property is presented in the open market as a public offer typical for the respective class of objects;
4. the price of transaction is a reasonable remuneration for the subject property, and neither party has by any means been compelled to transaction;
5. the property value is expressed in monetary terms.

Yours faithfully,



Natalia Bytsko, Qualified Russian Valuer
Head of Valuation Group, Aurora Consulting Severo-Zapad

| Koncernens resultaträkningar | | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| MSEK | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Hysesintäkter | 6,6 | 18,0 | 42,1 | 67,7 |
| Fastighetskostnader | -4,8 | -7,7 | -21,3 | -26,3 |
| Driftöverskott | 1,8 | 10,3 | 20,8 | 41,4 |
| Avskrivningar inventarier | 0,0 | -0,3 | -0,4 | -0,6 |
| Övriga rörelsekostnader | -14,5 | -24,0 | -34,9 | -49,1 |
| Värdeförändringar fastigheter | -464,1 | -190,2 | -917,5 | -129,9 |
| Nedskrivning fastigheter | -50,5 | -244,8 | -42,5 | -244,8 |
| Rörelseresultat | -527,3 | -449,0 | -974,5 | -383,0 |
| Resultatandelar | -1,4 | -4,0 | -12,0 | -7,7 |
| Finansiella intäkter | 4,3 | 38,9 | 16,1 | 46,6 |
| Finansiella kostnader | -37,6 | -23,4 | -100,3 | -60,9 |
| Resultat efter finansiella poster | -562,0 | -437,5 | -1 070,7 | -405,0 |
| Skatt | -14,7 | 66,7 | 2,8 | 54,3 |
| Periodens resultat | -576,7 | -370,8 | -1 067,9 | -350,7 |
| Omräkningsdifferens | 60,8 | 244,4 | -45,9 | 345,3 |
| Totalresultat | -515,9 | -126,4 | -1 113,8 | -5,4 |
| Resultat per aktie, SEK | -50,75 | -44,26 | -93,98 | -48,32 |
| Resultat per aktie utspädning, SEK | n.a | n.a | n.a | n.a |
| Antal aktier vid periodens utgång | 11 363 096 | 11 363 096 | 11 363 096 | 11 363 096 |
| Genomsnittligt antal aktier | 11 363 096 | 8 377 619 | 11 363 096 | 7 258 066 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning | 11 363 096 | 8 377 619 | 11 363 096 | 7 258 066 |

| Koncernens balansräkningar | | | | |
|--|--|--|-------------------|-------------------|
| MSEK | | | | |
| | | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | 204,8 | 525,3 |
| Projektfastigheter | | | 403,0 | 1 137,5 |
| Inventarier | | | 5,2 | 7,4 |
| Aktier och andelar | | | 149,1 | 111,7 |
| Uppskjuten skattefordran | | | 18,4 | 40,5 |
| Andra långfristiga fordringar | | | 234,4 | 215,3 |
| Summa anläggningstillgångar | | | 1 014,9 | 2 037,7 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | 100,2 | 93,4 |
| Likvida medel | | | 57,3 | 47,0 |
| Summa omsättningstillgångar | | | 157,5 | 140,4 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | 1 172,4 | 2 178,1 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | 177,3 | 1 202,1 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | 9,3 | 32,2 |
| Räntebärande skulder | | | 831,5 | 840,4 |
| Leverantörsskulder | | | 12,0 | 7,0 |
| Övriga skulder | | | 4,6 | 68,8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 137,7 | 27,6 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | 1 172,4 | 2 178,1 |

| Koncernens förändring av eget kapital MSEK | okt-dec 2009 | okt-dec 2008 | jan-dec 2009 | jan-dec 2008 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital vid periodens början | 693,2 | 1 225,6 | 1 202,1 | 1 104,6 |
| Företrädesemission | 0,0 | 107,5 | 0,0 | 107,5 |
| Emissionskostnader | 0,0 | -4,6 | 0,0 | -4,6 |
| Uppskrivning | 0,0 | 0,0 | 89,0 | 0,0 |
| Periodens totalresultat | -515,9 | -126,4 | -1 113,8 | -5,4 |
| Eget kapital vid periodens slut | 177,3 | 1 202,1 | 177,3 | 1 202,1 |

| Koncernens kassaflödesanalyser MSEK | okt-dec 2009 | okt-dec 2008 | jan-dec 2009 | jan-dec 2008 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -562,0 | -437,5 | -1 070,7 | -405,0 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 542,1 | 380,3 | 993,6 | 363,3 |
| Betald inkomstskatt | 0,8 | 3,2 | 0,0 | -2,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -19,1 | -54,0 | -77,1 | -44,1 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -3,8 | -23,1 | -11,2 | -20,3 |
| Förändring av rörelseskulder | 49,2 | -22,5 | 50,8 | -29,3 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 45,4 | -45,6 | 39,6 | -49,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 26,3 | -99,6 | -37,5 | -93,7 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av andelar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -91,0 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -11,5 | -39,1 | -51,4 | -211,1 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | -15,2 | 0,0 | 132,3 | 207,4 |
| Placeringar i övriga finansiella tillgångar | -24,1 | -14,0 | -24,1 | -46,1 |
| Ökning av kortfristiga placeringar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -50,8 | -53,1 | 56,8 | -140,8 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Företrädesemission | 0,0 | 102,9 | 0,0 | 102,9 |
| Teckningsoptionslikvid | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Förändring av långfristiga låneskulder | 6,8 | 43,6 | -9,0 | 145,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 6,8 | 146,5 | -9,0 | 248,0 |
| Periodens kassaflöde | -21,3 | -6,2 | 10,3 | 13,5 |
| Ingående likvida medel | 78,6 | 53,2 | 47,0 | 33,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 57,3 | 47,0 | 57,3 | 47,0 |

| Koncernens nyckeltal | okt-dec 2009 | okt-dec 2008 | jan-dec 2009 | jan-dec 2008 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i> | | | | |
| Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾ | | | 26 400 | 32 900 |
| Bokfört värde fastigheter | | | 607,8 | 1 662,8 |
| Uthyrningsgrad area, % | | | 77,1 | 79,3 |
| <i>Finansiella nyckeltal</i> | | | | |
| Soliditet, % | | | 15,1 | 55,2 |
| Skulder/Tillgångar | | | 84,9 | 44,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | neg | neg |
| Skuldsättningsgrad, ggr | | | 4,7 | 0,7 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | -154,84 | -30,41 |
| <i>Data per aktie samt aktiedata</i> | | | | |
| Antal aktier vid periodens utgång, | 11 363 096 | 11 363 096 | 11 363 096 | 11 363 096 |
| Genomsnittligt antal aktier | 11 363 096 | 8 377 619 | 11 363 096 | 7 258 066 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *) | 11 363 096 | 8 377 619 | 11 363 096 | 7 258 066 |
| Resultat per aktie, SEK | -50,75 | -44,26 | -93,98 | -48,32 |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr | 16 | 106 | 16 | 106 |
| Utdelning, SEK | | | 0 | 0 |
| *) Inga potentiella aktier finns | | | | |
| <i>Medarbetare</i> | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda | 28 | 77 | 40 | 77 |
| Antal anställda vid periodens slut | 26 | 66 | 26 | 66 |

| Moderföretagets resultaträkningar | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| MSEK | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Nettoomsättning | 0,4 | 0,2 | 1,1 | 1,2 |
| Driftöverskott | 0,4 | 0,2 | 1,1 | 1,2 |
| Avskrivningar inventarier | -0,1 | -0,0 | -0,3 | -0,2 |
| Övriga rörelsekostnader | -13,1 | -6,8 | -28,0 | -69,0 |
| Nedskrivningar | -580,6 | 0,0 | -987,8 | -258,0 |
| Rörelseresultat | -593,4 | -6,6 | -1 015,0 | -326,0 |
| Finansnetto | 171,5 | 111,2 | -91,6 | 310,4 |
| Resultat före skatt | -421,9 | 104,6 | -1 106,6 | -15,6 |
| Skatt | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat | -421,8 | 104,6 | -1 106,6 | -15,6 |

| Moderföretagets balansräkningar | | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|--|--|-------------------|-------------------|
| MSEK | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | 4,3 | 4,6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | 897,4 | 1 946,8 |
| Summa anläggningstillgångar | | | 901,7 | 1 951,4 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | 224,4 | 155,8 |
| Likvida medel | | | 1,6 | 29,8 |
| Summa omsättningstillgångar | | | 226,0 | 185,6 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | 1 127,7 | 2 137,0 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Aktiekapital och reserver | | | 306,0 | 306,0 |
| Balanserade vinstmedel | | | -173,0 | 933,5 |
| Summa eget kapital | | | 133,0 | 1 239,5 |
| Långfristiga skulder | | | 851,7 | 840,6 |
| Kortfristiga skulder | | | 143,0 | 56,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | 1 127,7 | 2 137,0 |

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