

Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2010

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 16,6 (23,5) MSEK. Under andra kvartalet uppgick omsättningen till 8,6 (8,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 76,3 (-463,7) MSEK. Det förbättrade resultatet förklaras av värdeförändringar i jämförelseperioden samt av ackordsvinst. För andra kvartalet uppgick resultatet efter skatt till 113,6 (-57,7) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till 4,00 (-40,81) SEK. För andra kvartalet uppgick resultatet per aktie till 4,23 (-5,08) SEK.
- Under rapportperioden har företagsrekonstruktionen avslutats genom utbetalning av ackordslikvid och emission av nya aktier och obligationer. Ackordsvinsten uppgick till 113,8 MSEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 674,7 (607,8) MSEK. Förändringen förklaras av såväl en mindre uppgång i värdet på fastigheterna som valutakursförändringar. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar fortfarande värderingen av fastigheter.

Händelser 2010

Februari

Ruric lämnar offentligt ackordsförslag

Mars

Första hyresavtalet på över två år som omfattar mer än 300 kvadratmeter.
Borgenärssammanträde godkänner ackordsförslag

April

Styrelsen beslutar föreslå bolagsstämman nyemission och kvittningsemission

Maj

Oscar fullt uthyrd.

Juni

Företagsrekonstruktionen avslutas genom att ny- och kvittningsemissioner genomförs och ackord utbetalas.

Juli-augusti

Flera tvister och domstolsärenden avseende Apraksin Dvor undanröjda.

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 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
Ingående balans	607,8	613,8
Förvärv	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3	0,0
Investeringar i projektfastigheter	1,9	0,1
Försäljning	0,0	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	0,0	19,4
Valutakursförändring	3,8	41,4
Utgående balans	613,8	674,7

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden. Ruric har ännu ej erhållit någon av de båda kvarvarande betalningarna för Griffon. Förberedelse för skiljeförfarande pågår. Total utestående belopp uppgår till c:a 4.370.000 USD jämte ränta. Ruric förutser inga effekter i resultaträkningen på grund av skiljeförfarandet.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 2,3 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Dels har arbete påbörjats för en ny brandstege på fastigheten Gustaf och övrigt avser Moika/Glinkij. Räntor har inte aktiverats då det projektet ännu är i planeringsstadiet.

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Nya externa marknadsvärdeutlåtanden har inhämtats under andra kvartalet. Värderingarna utvisar små förändringar i värden. Styrelsen stödjer sin värdering per 30 juni 2010 på denna värdering, vilket ger upphov till en värdeförändring om 3,1 MSEK under rapportperioden. Det tidigare utlåntagandet om att osäkerhetsintervallet i värderingar är stor bland annat på grund av att marknaden varit illikvid så pass länge, kvarstår. Värderingarna förutsätter liksom tidigare att bolaget fortsätter driva verksamheten vidare.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 juni 2010 till 223,8 (204,8) MSEK, vilket motsvarar c:a 15 560 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrnings- bar yta	Driftnetto vid full uthyrning (7,75) SEK/USD)	Extern värdering 30 juni 2010
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	9,3	63,7
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	11,2	81,6
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	10,9	78,5
Förvaltningsfastigheter	14 382	31,4	223,8
Bokfört värde			223,8
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.

Precis som för förvaltningsfastigheterna har styrelsen baserat värderingen av projektfastigheterna och de projektfastigheter som redovisas som finansiella anläggningstillgångar, på den nya externa värderingen per 30 juni 2010. Värderingen ger upphov till en värdeförändring om 16,3 MSEK och avser i sin helhet Moika / Glinkij projektet. Värderingen förutsätter liksom tidigare att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014 för projektet Moika/Glinkij.

Apraksin Dvor:

Under slutet av juni och början av juli har Rurics processer börjat bära frukt. Flera domstolsprocesser har nu dragits tillbaka eller vunnits av Ruric. Processen att byta förvaltning är inte klar men som ett led i ökad kontroll har Ruric nu kunnat ändra attestordningen och kan hädanefter kontrollera flöden och avtal i projektbolagen. Revisionsplanering har också påbörjats.

Ovanstående förändrar inte Rurics strategi att avyttra dessa fastigheter.

Fontanka 57:

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.

De tidigare otydliga signaler som skickats om partnerns finansiella ställning har nu givit effekt på projektbolagets finansiering. Scorpio har inte finansierat sin andel av de kapitalbehov som projektbolaget har. Diskussioner pågår för att lösa situationen.

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 fortsätter arbetet med att få investeringsavtalet förlängt till åtminstone 2014. Under första kvartalet togs ytterligare ett steg i bolagets åtaganden enligt investeringsavtalet, då fastigheterna i Petrodvorets formellt registrerades i fastighetsregistret.

Landområdet Strelna

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

Under andra kvartalet har rekonstruktionen avslutats genom aktieemissioner, obligationsemission och ackord. Efter nu genomförda emissioner har Ruric kapacitet att driva bolaget vidare och även finansiera bolagets andel av renoveringen av Fontanka 57. Bolagets finansiella ställning har förbättrats avsevärt, då soliditeten ökat från 12 till 55 procent.

Vändningen i den ryska ekonomin har fått ett starkare fotfäste. Rubeln har hållit sig stabil mot dollarn och stärkts mot euron. Den för Ryssland så viktiga oljan har stigit i pris på världsmarknaden. Den nya alliansen mellan Ryssland och Ukraina stabiliserar också flödet av gas till Europa. Mycket talar för en stark, men

balanserad, återhämtning. Den skugga man ändå ser avser de byråkratiska kostnaderna som inte tycks minska utan snarare öka.

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 16,6 (23,5) MSEK under delårsperioden. För andra kvartalet uppgick intäkterna till 8,6 (8,7) MSEK.

För Apraksin Dvor har Ruric under perioden inte erhållit någon rapportering. Föregående år rapporterades hyresintäkter till 1,5 MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Efterfrågan på lokaler har ökat, och befintliga hyresgäster tycks ha ridit ut den värsta stormen. Vakanserna, som ökade fram till mitten av tredje kvartalet 2009, har sedan dess långsamt minskat. Under året har c:a 1100 kvm hyrts ut, men eftersom Ruric tvingats avhyra Svarog, som hyrde 1300 kvm, från fastigheten Magnus är nettouthyrningen svagt negativ. Per 30 juni var 25 (23) procent av uthyrningsbar yta vakant. Med hänsyn till den stigande efterfrågan bedöms dessa ytor var uthyrda inom 6 månader.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -6,4 (-10,7) MSEK. För andra kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -3,9 (-4,9) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 10,2 (12,8) MSEK under delårsperioden. För andra kvartalet uppgick driftnettot till 4,7 (3,8) MSEK. Efter en period med negativ utveckling avseende driftnettot är tendensen för närvarande svagt positiv.

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 -12,4 (-13,9) MSEK under delårsperioden och till -5,5 (-6,4) under andra kvartalet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 16,9 (-456,4) MSEK och till 18,6 (-39,0) MSEK under andra kvartalet. Förbättringen beror på värdeförändringar i fastigheter.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick under delårsperioden till 57,9 (-27,5) MSEK, varav 113,8 MSEK avser ackordsvinst. Periodens räntekostnader är belastade med dröjsmålsränta för de uppsagda obligationerna. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -9,8 (-7,3) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 0,0 (26,0) MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med 39,0 (-32,1) MSEK på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 16,4 (-5,7) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 74,8 (-463,7) MSEK och till 110,1 (-57,7) MSEK under andra kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 1,5 (20,2) MSEK och avser återföring av uppskjuten skattekostnad.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till -18,9 (40,2) MSEK, varav från den löpande verksamheten

-63,5 (-16,9) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,7 (15,1) procent. Eget kapital uppgick till 665,6 (177,3) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 38,4 (57,3) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 510,6 (952,0) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 511 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid om c:a 4,5 år. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlægga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlægga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongförfallodag infaller 16 november 2011.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2009 utvärderas fortlöpande. Efter företagsrekonstruktionen och emissionerna har 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 och några i rubel. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 24 anställda, varav 22 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 0,6 (0,5) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 101,2 (-491,4) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 34,3 (1,6) MSEK.

Aktien och ägarna

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

2010-06-30	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
Alecta Pensionsförsäkring		12 719 519	12 719 519	12,21	12 719 519	10,95
Nils Nilsson	185 134	6 645 670	6 830 804	6,56	8 497 010	7,32
CASE		5 531 160	5 531 160	5,31	5 531 160	4,76
E. Öhman J:or AB	665 132	4 934 056	5 599 188	5,38	11 585 376	9,98
Proventus AB		4 851 781	4 851 781	4,66	4 851 781	4,18
Avanza Pension		3 535 499	3 535 499	3,39	3 535 499	3,04
Nordea Equity		3 382 514	3 382 514	3,25	3 382 514	2,91
Investors Life Insurance Group		3 334 102	3 334 102	3,20	3 334 102	2,87
VOSTOK Komi (CYPRUS) LTD		3 095 952	3 095 952	2,97	3 095 952	2,67
Fibonacci Growth Capital		2 572 252	2 572 252	2,47	2 572 252	2,22
Summa 10 största ägarna	850 266	50 602 505	51 452 771	49,40	59 105 165	50,90
Summa övriga ägare	480 000	52 215 784	52 695 784	50,60	57 015 784	49,10
Alla ägare	1 330 266	102 818 289	104 148 555	100,00	116 120 949	100,00
Antal ägare	3	2 026	2 029			

Utdrag ur offentligt aktieägarregister, samt av bolaget kända uppgifter

Transaktioner med närstående

Under perioden har E. Öhman J:or Fondkommission AB erhållit ett belopp motsvarande cirka 2 procent, eller 2,4 MSEK, av garantibeloppet i nyemissionen som kommissionsersättning. Alecta Pensionsförsäkring, har erhållit en garantiersättning om 0,4 MSEK såsom garant i nyemissionen.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar concernredovisning 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 2010
Bokslutskommuniké 2010

24 november 2010
24 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 19 augusti 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

Koncernens resultaträkningar					
MSEK	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Hysesintäkter	8,6	8,7	16,6	23,5	42,1
Fastighetskostnader	-3,9	-4,9	-6,4	-10,7	-21,3
Driftöverskott	4,7	3,8	10,2	12,8	20,8
Avskrivningar inventarier	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-5,3	-6,4	-12,4	-13,9	-34,9
Värdeförändringar fastigheter	19,4	-54,2	19,4	-441,0	-917,5
Nedskrivningar	0,0	18,0	0,0	-14,0	-42,5
Rörelseresultat	18,6	-39,0	16,9	-456,4	-974,5
Resultatandelar	-8,8	3,7	-9,8	-7,3	-12,0
Finansiella intäkter	127,1	-12,5	131,3	14,9	16,1
Finansiella kostnader	-26,8	-18,4	-63,6	-35,1	-100,3
Resultat efter finansiella poster	110,1	-66,2	74,8	-483,9	-1 070,7
Skatt	3,5	8,5	1,5	20,2	2,8
Periodens resultat	113,6	-57,7	76,3	-463,7	-1 067,9
Omräkningsdifferenser	31,4	-128,1	39,0	-32,1	-45,9
Totalresultat	145,0	-185,8	115,3	-495,8	-1 113,8
Resultat per aktie, SEK	4,23	-5,08	4,00	-40,81	-93,98
Resultat per aktie utspädning, SEK	4,23	n.a	4,00	n.a	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555	11 363 096	104 148 555	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	26 827 339	11 363 096	19 095 218	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	26 827 339	11 363 096	19 095 218	11 363 096	11 363 096

Koncernens balansräkningar			
MSEK		2010-06-30	2009-06-30
			2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		223,8	282,4
Projektfastigheter		450,9	814,9
Inventarier		5,7	5,6
Andelar i intresseföretag		137,4	90,4
Uppskjuten skattefordran		24,6	39,4
Andra långfristiga fordringar		242,1	228,4
Summa anläggningstillgångar		1 084,5	1 461,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		93,5	98,8
Likvida medel		38,4	87,2
Summa omsättningstillgångar		131,9	186,0
SUMMA TILLGÅNGAR		1 216,4	1 647,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		665,6	706,3
Uppskjuten skatteskuld		13,4	12,2
Obligationslån		510,6	823,2
Leverantörsskulder		10,8	4,6
Övriga skulder		3,3	27,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12,7	73,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 216,4	1 647,1

Koncernens förändring av eget kapital					
MSEK	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Eget kapital vid periodens början	147,6	892,1	177,3	1 202,1	1 202,1
Företrädesemission	170,8	0,0	170,8	0,0	0,0
Kvittningsemision	215,5	0,0	215,5	0,0	0,0
Emissionskostnader	-13,3	0,0	-13,3	0,0	0,0
Uppskrivning	0,0	0,0	0,0	0,0	89,0
Periodens totalresultat	145,0	-185,8	115,3	-495,8	-1 113,8
Eget kapital vid periodens slut	665,6	706,3	665,6	706,3	177,3

Koncernens kassaflödesanalyser					
MSEK	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	110,1	-66,2	74,8	-483,9	--1 070,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-122,0	37,5	-118,0	467,0	993,6
Betald inkomstskatt	-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-12,1	-28,7	-43,4	-16,9	-77,1
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	56,7	94,6	6,7	-5,4	-11,2
Förändring av rörelseskulder	-63,4	-3,4	-26,8	-43,9	50,8
Summa förändring av rörelsekapital	-6,7	91,2	-20,1	-49,3	39,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18,8	62,5	-63,5	-66,2	-37,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-10,0	-2,8	-27,5	-51,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	151,1	132,3
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-1,5	0,0	-4,8	0,0	-24,1
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,1	-10,0	-7,8	123,6	56,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	373,1	0,0	373,1	0,0	0,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	-320,9	1,4	-320,9	-17,2	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52,2	1,4	52,2	-17,2	-9,0
Periodens kassaflöde	53,9	53,9	-18,9	40,2	10,3
Ingående likvida medel	7,1	33,3	57,3	47,0	47,0
Likvida medel vid periodens slut	38,4	87,2	38,4	87,2	57,3

Koncernens nyckeltal	apr-jun 2009	apr-jun 2009	jan-jun 2010	jan-jun 2009	jan-dec 2009
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			26 400	26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter			674,7	1 097,3	607,8
Uthyrningsgrad area, %			74,9	89,9	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			54,7	42,9	15,1
Skulder/Tillgångar			45,3	57,1	84,9
Räntetäckningsgrad, ggr			1,87	neg	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr			0,8	1,2	4,7
Avkastning på eget kapital, %			9,80	-48,60	-154,84
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	104 148 555	11 363 096	104 148 555	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	26 827 339	11 363 096	19 095 218	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	26 827 339	11 363 096	19 095 218	11 363 096	11 363 096
Resultat per aktie. SEK	4,23	-5,08	4,00	-42,34	-93,98
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			6,4	61	16
Utdelning, SEK			0	0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger börskursen vid periodens slut					
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	24	33	25	34	40
Antal anställda vid periodens slut	24	32	24	32	26

Moderföretagets resultaträkningar					
MSEK	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Nettoomsättning	0,3	0,3	0,6	0,5	1,1
Driftöverskott	0,3	0,3	0,6	0,5	1,1
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-4,1	-4,9	-9,2	-9,7	-28,0
Nedskrivningar	0,0	-392,0	0,0	-407,2	-987,8
Rörelseresultat	-3,9	-396,7	-5,2	-416,6	-1 015,0
Finansnetto	145,1	-141,1	108,3	-62,9	-91,6
Resultat före skatt	141,2	-537,8	101,1	-479,5	-1 106,6
Skatt	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat	141,1	-537,8	101,0	-479,5	-1 106,6

Moderföretagets balansräkningar					
MSEK			2009-06-30	2009-06-30	2009-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar			4,1	4,4	4,3
Finansiella anläggningstillgångar			886,7	1 584,5	897,4
Summa anläggningstillgångar			890,8	1 588,9	901,7
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar			217,2	68,7	224,4
Likvida medel			34,3	11,5	1,6
Summa omsättningstillgångar			251,5	80,2	226,0
SUMMA TILLGÅNGAR			1 142,3	1 669,1	1 127,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver			444,3	306,0	258,7
Balanserade vinstmedel			172,8	463,2	-124,9
Summa eget kapital			617,1	769,2	133,8
Långfristiga skulder			510,8	823,4	851,7
Kortfristiga skulder			14,4	76,5	143,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 142,3	1 669,1	1 127,7

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat 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