

Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2011

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 20,3 (16,6) MSEK. Under andra kvartalet uppgick omsättningen till 9,7 (8,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -10,0 (76,3) MSEK. För andra kvartalet uppgick resultat efter skatt till -9,5 (113,6) MSEK. I jämförelseperioden ingick en ackordsvinst om 117,4 MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till -0,10 (4,00) SEK och för andra kvartalet till -0,09 (4,23) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 648,6 (669,1) MSEK. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar fortfarande värderingen av fastigheter.
- I januari godkände Rysslands försvarsminister att investeringsavtalet avseende Moika / Glinky skall förlängas med tre år till december 2014. Tilläggsavtalet som bekräftar detta är ännu inte undertecknat och förhandlingarna om villkoren går trögare än förväntat.

Händelser 2011

Januari

Investeringsavtalet för Moika / Glinky beviljas förlängning till 2014.

Mars

Momsåterbetalning om ca 28,5 MSEK utbetalas

Maj

En av bolagets grundare, Nils Nilsson, avlider hastigt i sitt hem i Geneve.

Juni

Två förhyrningar i Gustaf om tillsammans 800 kvm ökar uthyrningsgraden till 86 procent för kontorsfastigheterna.

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 | 669,1 | 647,2 |
| Förvärv | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar i projektfastigheter | 3,4 | 0,8 |
| Försäljning | 0,0 | 0,0 |
| Värdeförändring (orealiserad) | 23,9 | 0,0 |
| Valutakursförändring | -49,2 | 0,6 |
| Utgående balans | 647,2 | 648,6 |

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

Värdeförändringar

Styrelsen har valt att stödja sin värdering per 30 juni 2011 på Auroras värdering per 31 december 2010 samt på en second opinion från Colliers i april. Bedömningen är att ingen värdeförändring skett under första delårsperioden. Dollarförsvagningen gav dessvärre en negativ effekt under första kvartalet.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 juni 2010 till 201,9 (217,4) MSEK, vilket motsvarar c:a 14 000 kr/kvm uthyrningsbar yta.

| Fastighet | Uthyrningsbar yta | Driftnetto vid full uthyrning (6,3) SEK/USD) | Extern värdering 31 december 2010 |
|--------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| R. Fontanki nab. 13 (Oscar) | 2 976 | 8.1 | 62,5 |
| 9-ya V.O.i. 34 (Magnus) | 6 463* | 9.3 | 71,9 |
| Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) | 4 943 | 9,5 | 67,5 |
| Förvaltningsfastigheter | 14 382 | 26,9 | 201,9 |

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 per 30 juni av projektfastigheterna och de projektfastigheter som redovisas som finansiella anläggningstillgångar, på extern värdering från 31 december 2010 samt på en second opinion från Colliers i april. Under andra kvartalet bokfördes inga värdeförändringar.

Under andra kvartalet har 0,8 MSEK investerats i fastighetsportföljen och avser Moika/ Glinkij projektet.

Apraksin Dvor:

Rurics strategi att avyttra dessa fastigheter kvarstår. Emellertid är Ruric och partnern eniga om att värdet på fastigheterna kommer att stiga markant om legal äganderätt först kan erhållas. Projektbolagen har yrkat på att investeringsavtalet skall anses uppfyllt och att legal äganderätt därmed skall erhållas. Denna process fortgår och förväntas vara klar under året.

Efter periodens utgång har förnyade diskussioner pågått en potentiell köpare till objekten.

Fontanka 57:

Projektet med denna enastående byggnad i St Petersburgs centrum fortlöper, om än med viss fördröjning. De finansiella svårigheterna för partnern i detta projekt, Scorpio, är fortfarande ett problem och Ruric finansierar för närvarande ensamt projektet, därav förseningarna. Det finns flera investerare som aktivt har utvärderat möjligheterna att förvärva Scorpios andel och ingå partnerskap med Ruric.

Ruric och Scorpio har enats om ett tillägg i aktieägaravtalet för att säkerställa vissa fördelar för Ruric som fortsätter finansiera projektet. Ruric har, genom lån, investerat c:a 4,5 MSEK under året och Scorpio ingenting.

Moika / Glinki:

Rurics största 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. Ruric har fullgjort samtliga åtaganden som varit möjliga till dags dato, vilket inte de andra parterna gjort. Detta har gjort att förseningar uppstått, varför en förlängning av avtalet har varit nödvändigt. Förvarsministern gav order om att ett tilläggsavtal, inkluderande en sådan förlängning till december 2014, skulle tecknas. Det första tilläggsavtalet som presenterats för Ruric kan inte undertecknas då det innehåller för Ruric oacceptabla klausuler. Till yttermera visso har Rurics avtalsparter inte vidtagit de nödvändiga åtgärder som krävs för att de skall kunna fullgöra sitt åtagande att överlämna markrättigheterna. Ruric gjort förberedelser för att kunna överlämna ärendet till domstol om ingen lösning nås inom en snar framtid.

Efter beskedet om förlängning har flera investerare, inhemska och internationella, kontaktat Ruric och visat stort intresse att investera i projektet. Det betyder att Ruric är övertygade om att kunna slutföra projektet om tilläggsavtalet och marköverlämningen kommer på plats.

I den omedelbara närheten av Moika / Glinkij pågår en kraftig förnyelse; Armemuséet som snart öppnas, nya Marinskijteatern under uppförande, samt försäljningen av New Holland till Millhouse, en brittiskt bolag ägt av Roman Abramovitch, med en renoveringsbudget uppgående till 400 MUSD vilken nu också börjat implementeras. Dessa projekt, tillsammans med Moika /Glinkij, kommer att förvandla området till ett kulturellt centrum i Sankt Petersburg.

Landområdet Strelina

Arbetet med avstyckning är nu i slutskedet och beräknas vara klart under tredje kvartalet 2011. Under förhandlingarna med majoritetsägaren, har Ruric accepterat att lånet som en del i transaktionen, omvandlas till eget kapital, i utbyte mot äganderätten. Detta kommer sannolikt få en negativ inverkan på resultatet under tredje kvartalet.

Området har goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik och har dessutom tillgång till el och v/a varför det bedöms som mycket attraktivt. Initiala diskussioner har förts med intressenter som vill förvärva denna tillgång.

För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

Framtidsutsikter - finansiering

Vändningen i den ryska ekonomin har varit stabil men inte snabb, åtminstone inte i fastighetssektorn. Rubeln har hållit sig stabil mot dollarn men försvagats mot svenska kronan. Efterfrågan på kontorslokaler ökar sakta, men ett ökat utbud håller tillbaka hyresnivåerna. Konkurrensen är hög, men cityläget för Oscar, Magnus och Gustaf ökar givetvis deras attraktionskraft.

I slutet på fjärde kvartalet och i början av 2011 sågs tecken på viss förbättring i Rurics bestånd. Såväl i Oscar som i Gustaf har hyrorna i genomsnitt höjts tillbaka nästan till nivåer som gällde innan finanskrisen slog till. För Ruric innebar detta drygt 3 MSEK i högre hyresintäkter på årsbasis från och med mars/april månad 2011. Efter detta har uthyrningsgraden långsamt förbättrats vilket också tillför högre hyresintäkter.

Sedan den efterlängtade förlängningen av investeringsavtalet gällande Moika /Glinkij äntligen beviljades, har arbetet med finansieringen av projektet intensifierats. Flera lokala och internationella investerare har visat starkt intresse, främst av bostadsdelen i projektet. Förseningen och svårigheterna att slutföra tilläggsavtalet är givetvis en motgång.

Ruric arbetar också med andra lösningar för att uppnå långsiktig finansiell stabilitet.

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 15,0 (16,4) MSEK under delårsperioden och till 7,6 (7,8) MSEK för andra kvartalet.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick till 3,6 (0,0) MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Efterfrågan på lokaler har långsamt ökat. Per 30 juni var 14 (26) procent av uthyrningsbar yta vakant.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvodet etc uppgick under delårsperioden till -6,2 (-6,4) MSEK och till -2,8 (-3,9) MSEK under andra kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 14,1 (10,2) MSEK under delårsperioden och till 6,9 (4,7) MSEK för 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 året till -12,4 (-12,4) MSEK under delårsperioden och till -6,7 (-5,7) för andra kvartalet. De högre kostnaderna under andra kvartalet utgörs främst av legala kostnader för tvisten med KUGI avseende Apraksin Dvor.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 25,3 (16,9) MSEK. Förbättringen beror såväl på bättre driftnetto som på värdeförändringar. För andra kvartalet uppgick rörelseresultatet till 0,0 (18,6) MSEK. Skillnaden förklaras främst av värdeförändringar i jämförelseperioden.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -28,1 (57,9) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -0,3 (-9,8) MSEK. Jämförelseperioden innehöll en ackordsvinst om 117,4 MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med -52,8 (39,0) MSEK på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -15,2 (16,4) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -10,0 (74,8) MSEK och till -9,5 (110,1) för andra kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -7,2 (1,7) MSEK och avser främst uppskjuten skattekostnad.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick under delårsperioden till 17,6 (-18,9) MSEK, varav från den löpande verksamheten 21,8 (-63,5) MSEK. C:a 28 MSEK avser återbetalning av investeringsmoms avseende byggnationen i Petrodvorets som utbetalades i mars. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,5 (49,5) procent. Eget kapital uppgick till 490,1 (552,9) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 68,8 (51,2) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 510,6 (510,6) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 510,6 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 erlägga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlägga 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 2010 utvärderas fortlöpande. Efter föregående års företagsrekonstruktion och emissioner 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 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 23 anställda, varav 21 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 (0,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -44,2 (101,1) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 33,4 (46,5) 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.

Transaktioner med närstående

Under perioden inga transaktioner med närstående ägt rum.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 2011
Bokslutskommuniké 2011

24 november 2011
februari 2012

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 31 augusti 2011
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 |
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2010 |
| Hysesintäkter | 9,7 | 8,6 | 20,3 | 16,6 | 36,3 |
| Fastighetskostnader | -2,8 | -3,9 | -6,2 | -6,4 | -14,0 |
| Driftöverskott | 6,9 | 4,7 | 14,1 | 10,2 | 22,3 |
| Avskrivningar inventarier | -0,2 | -0,2 | -0,3 | -0,3 | -0,6 |
| Övriga rörelsekostnader | -6,7 | -5,3 | -12,4 | -12,4 | -27,9 |
| Värdeförändringar fastigheter | 0,0 | 19,4 | 23,9 | 19,4 | 62,2 |
| Nedskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4,1 |
| Rörelseresultat | 0,0 | 18,6 | 25,3 | 16,9 | 51,9 |
| Resultatandelar | 0,0 | -8,8 | -0,3 | -9,8 | -38,2 |
| Finansiella intäkter | 3,5 | 127,1 | 6,6 | 131,3 | 133,6 |
| Finansiella kostnader | -11,7 | -26,8 | -34,4 | -63,6 | -103,0 |
| Resultat efter finansiella poster | -8,2 | 110,1 | -2,8 | 74,8 | 44,3 |
| Skatt | -1,3 | 3,5 | -7,2 | 1,5 | 3,1 |
| Periodens resultat | -9,5 | 113,6 | -10,0 | 76,3 | 47,4 |
| Omräkningsdifferenser | -2,6 | 31,4 | -52,8 | 39,0 | -44,8 |
| Totalresultat | -12,1 | 145,0 | -62,8 | 115,3 | 2,6 |
| Resultat per aktie, SEK | -0,09 | 4,23 | -0,10 | 4,00 | 0,76 |
| Resultat per aktie utspädning, SEK | n.a | 4,23 | n.a | 4,00 | 0,76 |
| 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 | 26 827 339 | 104 148 555 | 19 095 218 | 62 204 443 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning | 104 148 555 | 26 827 339 | 104 148 555 | 19 095 218 | 62 204 443 |

| Koncernens balansräkningar | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| MSEK | | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
| | | | 2010-12-31 |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 201,9 | 223,8 |
| Projektfastigheter | | 446,7 | 450,9 |
| Inventarier | | 5,4 | 5,7 |
| Andelar i intresseföretag | | 110,6 | 137,4 |
| Uppskjuten skattefordran | | 17,7 | 24,6 |
| Andra långfristiga fordringar | | 156,7 | 242,1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 939,0 | 1 084,5 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 70,1 | 93,5 |
| Likvida medel | | 68,8 | 38,4 |
| Summa omsättningstillgångar | | 138,9 | 131,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 077,9 | 1 216,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | 490,1 | 665,6 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 12,6 | 13,4 |
| Obligationslån | | 510,6 | 510,6 |
| Leverantörsskulder | | 6,2 | 10,8 |
| Övriga skulder | | 3,4 | 3,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 55,0 | 12,7 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 077,9 | 1 216,4 |

| Koncernens förändring av eget kapital MSEK | apr-juni 2011 | apr-juni 2010 | jan-juni 2011 | jan-juni 2010 | jan-dec 2010 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Eget kapital vid periodens början | 502,2 | 147,6 | 552,0 | 177,3 | 177,3 |
| Företrädesemission | 0,0 | 170,8 | 0,0 | 170,8 | 170,8 |
| Kvittningsemission | 0,0 | 215,5 | 0,0 | 215,5 | 215,5 |
| Emissionskostnader | 0,0 | -13,3 | 0,0 | -13,3 | -13,3 |
| Uppskrivning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens totalresultat | -12,1 | 145,0 | -62,8 | 115,3 | 2,6 |
| Eget kapital vid periodens slut | 490,1 | 665,6 | 490,1 | 665,6 | 552,9 |

| Koncernens kassaflödesanalyser MSEK | apr-juni 2011 | apr-juni 2010 | jan-juni 2011 | jan-juni 2010 | jan-dec 2010 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -8,2 | 110,1 | -2,8 | 74,8 | 44,3 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -4,7 | -122,0 | -18,3 | -118,0 | -134,6 |
| Betald inkomstskatt | -0,6 | -0,2 | -0,9 | -0,2 | 0,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -13,5 | -12,1 | -22,0 | -43,4 | -89,6 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -1,5 | 56,7 | 23,3 | 6,7 | 40,2 |
| Förändring av rörelseskulder | 9,8 | -63,4 | 20,5 | -26,8 | -110,4 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 8,3 | -6,7 | 43,8 | -20,1 | -70,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -5,2 | -18,8 | 21,8 | -63,5 | -159,8 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av andelar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -0,8 | -0,6 | -4,2 | -2,8 | -36,8 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Placeringar i övriga finansiella tillgångar | 0,0 | -1,5 | 0,0 | -4,8 | 25,4 |
| Ökning av kortfristiga placeringar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -0,8 | -2,1 | -4,2 | -7,8 | -11,4 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Nyemission | 0,0 | 373,1 | 0,0 | 373,1 | 373,0 |
| Teckningsoptionslikvid | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Förändring av långfristiga låneskulder | 0,0 | -320,9 | 0,0 | -320,9 | -207,9 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,0 | 52,2 | 0,0 | 52,2 | 165,1 |
| Periodens kassaflöde | -6,0 | 53,9 | 17,6 | -18,9 | -6,1 |
| Ingående likvida medel | 74,8 | 7,1 | 51,2 | 57,3 | 57,3 |
| Likvida medel vid periodens slut | 68,8 | 38,4 | 68,8 | 38,4 | 51,2 |

| Koncernens nyckeltal | apr-jun 2011 | apr-jun 2010 | jan-jun 2011 | jan-jun 2010 | jan-dec 2010 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i> | | | | | |
| Uthyrningsbar yta, kvm | | | 26 400 | 26 400 | 26 400 |
| Bokfört värde fastigheter | | | 648,6 | 674,7 | 669,1 |
| Uthyrningsgrad area, % | | | 86,5 | 74,9 | 73,9 |
| <i>Finansiella nyckeltal</i> | | | | | |
| Soliditet, % | | | 45,5 | 54,7 | 49,5 |
| Skulder/Tillgångar | | | 54,5 | 45,3 | 50,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | 0,30 | 1,87 | 0,83 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | | | 1,0 | 0,8 | 0,9 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | -1,82 | 9,80 | 13,53 |
| <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 | 26 827 339 | 104 148 555 | 19 095 218 | 62 204 443 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *) | 104 148 555 | 26 827 339 | 104 148 555 | 19 095 218 | 62 204 443 |
| Resultat per aktie, SEK | -0,09 | 4,23 | -0,10 | 4,00 | 0,76 |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr | | | 4,7 | 6,4 | 5,3 |
| Utdelning, SEK | | | 0 | 0 | 0 |
| *) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det inte föreligger några potentiella aktier | | | | | |
| <i>Medarbetare</i> | | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda | 23 | 24 | 23 | 25 | 25 |
| Antal anställda vid periodens slut | 23 | 24 | 23 | 24 | 24 |

| Moderföretagets resultaträkningar | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| MSEK | apr-juni | apr-juni | jan-juni | jan-juni | jan-dec |
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2010 |
| Nettoomsättning | 0,9 | 0,3 | 1,1 | 0,6 | 1,1 |
| Driftöverskott | 0,9 | 0,3 | 1,1 | 0,6 | 1,1 |
| Avskrivningar inventarier | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,2 | -0,3 |
| Övriga rörelsekostnader | -3,8 | -4,1 | -6,4 | -9,2 | -14,9 |
| Nedskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -38,2 |
| Rörelseresultat | -3,0 | -3,9 | -5,4 | -5,2 | -52,3 |
| Finansnetto | 12,0 | 145,1 | -38,9 | 108,3 | 62,6 |
| Resultat före skatt | 9,0 | 141,2 | -44,2 | 101,1 | 10,3 |
| Skatt | 0,0 | -0,1 | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Periodens resultat | 9,0 | 141,1 | -44,2 | 101,0 | 10,2 |

| Moderföretagets balansräkningar | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| MSEK | | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
| | | | 2010-12-31 |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 3,8 | 4,1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | 682,0 | 886,7 |
| Summa anläggningstillgångar | | 685,8 | 890,8 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 336,8 | 217,2 |
| Likvida medel | | 33,4 | 34,3 |
| Summa omsättningstillgångar | | 370,2 | 251,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 056,0 | 1 142,3 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital och reserver | | 444,3 | 444,3 |
| Balanserade vinstmedel | | 46,2 | 172,8 |
| Summa eget kapital | | 490,5 | 617,1 |
| Långfristiga skulder | | 510,8 | 510,8 |
| Kortfristiga skulder | | 46,2 | 14,4 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 056,0 | 1 142,3 |

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