

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2010

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 27,1 (35,5) MSEK. Under tredje kvartalet uppgick omsättningen till 10,5 (12,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 55,1 (-491,2) MSEK. Det förbättrade resultatet förklaras av värdeförändringar i jämförelseperioden samt av ackordsvinst. För tredje kvartalet uppgick resultatet efter skatt till -21,2 (-27,5) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till 1,15 (-43,23) SEK. För tredje kvartalet uppgick resultatet per aktie till -0,20 (-2,42) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 585,2 (607,8) MSEK. Förändringen förklaras av såväl en mindre uppgång i värdet på fastigheterna som en större negativ valutakursförändring. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar fortfarande värderingen av fastigheter.

Händelser efter periodens utgång:

- Ansökan om återbetalning av rysk investeringsmoms om c:a 30 MSEK är inlämnad. Om den går igenom förväntas utbetalning ske i januari 2011.
- Förlikning och betalning för andelarna i Zao Grifon har skett.

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.

Augusti

Ruric deltar i ProEstate 2010 i St Petersburg. Mässan var välbesökt.

Oktober

Ruric erhåller ett brev från försvarsdepartementet som säger att förlängningen av investeringsavtalet kommer att medges på vissa villkor.

November

Förlikning och betalning avseende försäljningen av Grifon House uppnås.

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	Q3
Ingående balans	607,8	613,8	674,7
Förvärv	0,0	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3	0,0	0,0
Investeringar i projektfastigheter	1,9	0,1	0,3
Försäljning	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	0,0	19,4	0,0
Valutakursförändring	3,8	41,4	-89,8
Utgående balans	613,8	674,7	585,2

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden. Efter periodens utgång har Ruric och köparen av Grifon House enats om en slutlig uppgörelse. Resterande köpeskilling har också erhållits.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 2,6 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

Förvaltningsfastigheter

Styrelsen stödjer sin värdering på externa värderingar per 30 juni 2010. Denna ger inte upphov till någon värdeförändring under tredje kvartalet. Eftersom den amerikanska dollarn försvagats under kvartalet har värdena i SEK sjunkit. Valutaeffekten på värdena på förvaltningsfastigheterna uppgår till -29,8 MSEK. Det tidigare utlåntandet 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 30 september 2010 till 194,0 (204,8) MSEK, vilket motsvarar c:a 13 500 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrnings- bar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,73) SEK/USD)	Extern värdering 30 juni 2010
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	8,1	55,2
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	9,8	70,7
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	9,5	68,1
Förvaltningsfastigheter	14 382	27,4	194,0
Bokfört värde			194,0
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 externa värderingen per 30 juni 2010. Värderingen ger vid handen att ingen värdeförändring skett under tredje kvartalet. 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 började Rurics processer bära frukt, och under augusti gjordes en överenskommelse med partnern att samtliga stämningansökningar skulle dras tillbaka. Den långa tvisten med Shukin Dvor har också lösts genom en förlikning. Beträffande yrkandet från KUGI (*ung. St Petersburgs fastighetskontor*) att säga upp investeringsavtalet, har domstolen nu för andra gången dömt till Rurics fördel.

Ovanstående förändrar inte Rurics strategi att avyttra dessa fastigheter. Emellertid är Ruric och partnern eniga om att värdet på fastigheterna kommer att stiga markant om legal äganderätt först kan erhållas. Detta kan ske under sommaren 2011.

Fontanka 57:

Byggnadsställningarna har nu tagits ned till första våningen. En ny vacker fasad fram har framträtt och förskönar stadens bild. Som ett resultat har projektbolaget fått ett flertal förfrågningar om projektet och dess framtid.

Förhandlingar pågår fortfarande med myndigheterna om hyresnivå, regler för uthyrning samt möjligheter att omvandla avtalsformerna från finansiell leasing till äganderätt.

De finansiella svårigheterna för partnern i detta projekt, Scorpio, är ett problem. Det finns emellertid flera investerare som aktivt utvärderar möjligheterna att förvärva Scorpios andel och ingå partnerskap med Ruric. Det faktum att byggnaden nu framstår i sin fulla prakt ökar definitivt chanserna att genomföra en sådan affär. Från den 15 november är Ruric ansvariga förvaltare av projektbolaget och kommer att öka ansträngningarna i projektarbetet.

Moika / Glinkij:

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. 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 är nödvändigt. Efter periodens utgång har Ruric också erhållit ett brev från försvarsdepartementet som säger att en förlängning kommer att medges på vissa villkor. Tilläggsavtalet är ännu inte färdigförhandlat och underskrivet, men utsikterna är goda.

Under första kvartalet togs ytterligare ett steg i åtagandena enligt investeringsavtalet, då fastigheterna i Petrodvorets formellt registrerades i fastighetsregistret. Detta var formellt ett åtagande från järnvägstruppernas sida, men har åstadkommit med Rurics hjälp. En positiv sidoeffekt av detta är att Ruric nu kunnat ansöka om återbetalning av investeringsmoms under oktober månad. Om ansökan godkänns förväntas beloppet, c:a 30 MSEK, utbetalas under januari månad.

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.

Ett flertal möten har hållits med huvudägarna till området med målet att avstycka 32 Ha av markområdet till Ruric. Tanken med detta förfarande är att Ruric erhåller 100% äganderätt till denna avstyckning istället för 25% ägande av bolaget som äger 132 Ha.

Framtidsutsikter - finansiering

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

Vändningen i den ryska ekonomin är stabil men inte snabb, åtminstone inte i fastighetssektorn. Rubeln har hållit sig stabil mot dollarn men försvagats mot svenska kronan. Den för ryssland så viktiga oljan har stigit i pris på världsmarknaden, och tycks vara ganska stabil kring 80 USD/fat. Mycket talar för en stark, men balanserad, återhämtning. Efterfrågan på kontorslokaler ökar sakta, men ett ökat utbud håller tillbaka hyresnivåerna. Konkurrensen är fortfarande hög.

Ruric medverkade i årets stora fastighetsmässa i St Petersburg, ProEstate 2010. Mässa var mycket välbesökt, och av allt att döma tycks intresset för utvecklingsprojekt vara tillbaka. Rurics Moika/Glinkij-projekt var ett av flera intressanta projekt som presenterades.

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 24,2 (29,0) MSEK under delårsperioden. För tredje kvartalet uppgick intäkterna till 8,0 (8,1) MSEK.

Sedan tvisterna i Apraksin Dvor har lösts, erhåller nu Ruric intäkter från den verksamheten. För tredje kvartalet uppgår nettointäkterna till 1,6 MSEK.

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 1 400 kvm hyrts ut, men eftersom Ruric tvingats avhyra Svarog, som hyrde 1 300 kvm, från fastigheten Magnus, samt en del övriga rörelser, är nettouthyrningen svagt negativ. Per 30 september 2010 var 24 (23) procent av uthyrningsbar yta vakant. Det tidigare uttalade målet att ha i det närmaste full uthyrning till årsskiftet kommer att bli svårt att uppnå. Även om efterfrågan stiger så gör även utbudet, varför konkurrensen fortsätter att vara hård.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -10,5 (-16,5) MSEK. För tredje kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -4,1 (-5,8) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 16,6 (19,0) MSEK under delårsperioden. För tredje kvartalet uppgick driftnettot till 6,4 (6,2) 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 delårsperioden till -17,5 (-20,4) MSEK och till -5,1 (-6,5) under tredje kvartalet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 18,0 (-447,2) MSEK och till 1,1 (9,2) MSEK under tredje kvartalet. Förbättringen beror på värdeförändringar i fastigheter.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick under delårsperioden till 37,8 (-50,9) MSEK, varav 113,8 MSEK avser ackordsvinst. Periodens räntekostnader är belastade med dröjsmålsränta för de uppsagda obligationerna. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -3,2 (-10,6) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 0,0 (36,9) MSEK.

Den svenska kronan har stärkts, vilket påverkat det egna kapitalet -104,4 MSEK under tredje kvartalet. För hela delårsperioden har det egna kapitalet påverkats med -65,4 (-106,7) MSEK främst på grund av att fastigheterna värderas i amerikanska dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -14,5 (-22,7) MSEK, varav -18,0 MSEK under tredje kvartalet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 52,6 (-508,7) MSEK och till -22,2 (-24,8) MSEK under tredje kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden (intäkt) uppgick till 2,5 (17,5) MSEK och avser återföring av uppskjuten skattekostnad.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till -22,4 (39,8) MSEK, varav från den löpande verksamheten -97,0 (-63,8) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 48,9 (15,1) procent. Eget kapital uppgick till 540,4 (177,3) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 34,9 (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 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 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 amerikanska dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i dollar, några avtal är tecknade i euro och några i rubel. 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 0,8 (0,7) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -25,6 (-645,2) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 27,3 (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.

2010-09-30	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		5 600 000	5 600 000	5,38	5 531 160	4,82
E. Öhman J:or AB	665 132	4 934 056	5 599 188	5,38	11 585 376	9,98
Proventus AB		4 367 151	4 367 151	4,19	4 851 781	3,76
Avanza Pension		3 939 152	3 939 152	3,78	3 535 499	3,39
Nordea Equity		3 378 514	3 378 514	3,24	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	50 586 368	51 436 634	49,39	59 105 165	50,89
Summa övriga ägare	480 000	52 231 921	52 711 921	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 2 091 2 094

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

I oktober 2010 handlades en post om 11 miljoner aktier i Ruric. Transaktionen utgjorde inte en köpare och en säljare utan utgjordes av flera investorer på både köpar- och säljarsidan. Övriga händelser finns beskrivna ovan.

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

Bokslutskommuniké 2010	24 februari 2011
Delårsrapport januari – mars 2011	18 maj 2011
Delårsrapport januari – juni 2011	31 augusti 2011
Delårsrapport januari – september 2011	24 november 2011
Bokslutskommuniké 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 24 november 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	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Hysesintäkter	10,5	12,0	27,1	35,5	42,1
Fastighetskostnader	-4,1	-5,8	-10,5	-16,5	-21,3
Driftöverskott	6,4	6,2	16,6	19,0	20,8
Avskrivningar inventarier	-0,2	-0,1	-0,5	-0,4	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-5,1	-6,5	-17,5	-20,4	-34,9
Värdeförändringar fastigheter	0,0	-12,4	19,4	-453,4	-917,5
Nedskrivningar	0,0	22,0	0,0	8,0	-42,5
Rörelseresultat	1,1	9,2	18,0	-447,2	-974,5
Resultatandelar	6,6	-3,3	-3,2	-10,6	-12,0
Finansiella intäkter	-8,7	-3,1	122,6	11,8	16,1
Finansiella kostnader	-21,2	-27,6	-84,8	-62,7	-100,3
Resultat efter finansiella poster	-22,2	-24,8	52,6	-508,7	-1 070,7
Skatt	1,0	-2,7	2,5	17,5	2,8
Periodens resultat	-21,2	-27,5	55,1	-491,2	-1 067,9
Omräkningsdifferenser	-104,0	-74,6	-65,0	-106,7	-45,9
Totalresultat	-125,2	-102,1	-9,9	-597,9	-1 113,8
Resultat per aktie, SEK	-0,20	-2,42	1,15	-43,23	-93,98
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	1,15	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	104 148 555	11 363 096	47 789 980	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555	11 363 096	47 789 980	11 363 096	11 363 096

Koncernens balansräkningar			
MSEK		2010-09-30	2009-09-30
			2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		194,0	257,5
Projektfastigheter		391,2	743,1
Inventarier		5,3	5,3
Andelar i intresseföretag		144,0	198,1
Uppskjuten skattefordran		20,9	33,6
Andra långfristiga fordringar		194,7	215,6
Summa anläggningstillgångar		950,1	1 453,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		113,1	100,8
Likvida medel		34,9	78,6
Summa omsättningstillgångar		148,0	179,4
SUMMA TILLGÅNGAR		1 098,1	1 632,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		540,4	693,2
Uppskjuten skatteskuld		12,7	9,7
Obligationslån		510,6	824,6
Leverantörsskulder		9,9	1,7
Övriga skulder		2,5	5,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22,0	98,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 098,1	1 632,6

Koncernens förändring av eget kapital					
MSEK	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Eget kapital vid periodens början	665,6	706,3	177,3	1 202,1	1 202,1
Företrädesemission	0,0	0,0	170,8	0,0	0,0
Kvittningsemision	0,0	0,0	215,5	0,0	0,0
Emissionskostnader	0,0	0,0	-13,3	0,0	0,0
Uppskrivning	0,0	89,0	0,0	89,0	89,0
Periodens totalresultat	-125,2	-102,1	-9,9	-597,9	-1 113,8
Eget kapital vid periodens slut	540,4	693,2	540,4	693,2	177,3

Koncernens kassaflödesanalyser					
MSEK	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-22,2	-24,8	55,6	-508,7	--1 070,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3,2	-15,5	-101,6	451,5	993,6
Betald inkomstskatt	0,0	-0,8	-0,2	-0,8	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-19,0	-41,1	-62,4	-58,0	-77,1
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	19,8	-2,0	26,5	-7,4	-11,2
Förändring av rörelseskulder	-34,3	45,5	-61,1	1,6	50,8
Summa förändring av rörelsekapital	-14,5	43,5	-34,6	-5,8	39,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33,5	2,4	-97,0	-63,8	-37,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-12,4	-3,3	-39,9	-51,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	34,0	0,0	34,0	151,1	132,3
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-3,5	0,0	-8,3	0,0	-24,1
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30,0	-12,4	22,4	111,2	56,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0,0	0,0	373,1	0,0	0,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	1,4	-320,9	-15,8	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	1,4	52,2	-15,8	-9,0
Periodens kassaflöde	-3,5	-8,6	-22,4	31,6	10,3
Ingående likvida medel	38,4	87,2	57,3	47,0	47,0
Likvida medel vid periodens slut	34,9	78,6	34,9	78,6	57,3

Koncernens nyckeltal	juli-sept 2010	juli-sept 2009	jan-sept 2010	jan-sept 2009	jan-dec 2009
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			26 400	26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter			585,2	1 000,6	607,8
Uthyrningsgrad area, %			75,9	72,2	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			49,2%	42,5%	15,1
Skulder/Tillgångar			50,8%	57,5%	84,9
Räntetäckningsgrad, ggr			1,39	neg	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr			0,9	1,2	4,7
Avkastning på eget kapital, %			15,35	-51,83	-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	104 148 555	11 363 096	47 789 980	11 363 096	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	11 363 096	47 789 980	11 363 096	11 363 096
Resultat per aktie, SEK	-0,20	-2,42	1,15	-43,23	-93,98
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			5,2	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	31	25	32	40
Antal anställda vid periodens slut	23	30	23	30	26

Moderföretagets resultaträkningar					
MSEK	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Nettoomsättning	0,2	0,2	0,8	0,7	1,1
Driftöverskott	0,2	0,2	0,8	0,7	1,1
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-3,2	-5,1	-11,4	-14,9	-28,0
Nedskrivningar	0,0	-0,0	0,0	-407,2	-987,8
Rörelseresultat	-3,1	-5,0	-10,8	-421,6	-1 015,0
Finansnetto	-123,7	-148,9	-14,8	-223,6	-91,6
Resultat före skatt	-126,8	-153,9	-25,6	-645,2	-1 106,6
Skatt	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat	-126,8	-153,9	-25,7	-645,2	-1 106,6

Moderföretagets balansräkningar					
MSEK			2009-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar			4,1	4,4	4,3
Finansiella anläggningstillgångar			799,8	1 468,7	897,4
Summa anläggningstillgångar			803,9	1 473,1	901,7
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar			192,9	63,4	224,4
Likvida medel			27,3	5,1	1,6
Summa omsättningstillgångar			220,2	68,5	226,0
SUMMA TILLGÅNGAR			1 024,1	1 541,6	1 127,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver			444,3	306,0	258,7
Balanserade vinstmedel			46,2	297,5	-124,9
Summa eget kapital			490,5	603,5	133,8
Långfristiga skulder			510,8	844,8	851,7
Kortfristiga skulder			22,8	93,3	143,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 024,1	1 541,6	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