

# Delårsrapport

JANUARI – MARS 2012

---

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 10,3 (10,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -134,3 (-0,5) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till -1,29 (0,00) SEK, främst på grund av värdeförändring av Moika / Glinkij och Apraksin Dvor.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 771,5 (911,8) MSEK.
- Värderingen av Moika / Glinkij har justerats ned till 245,8 MSEK (325,4) på grund av att utlåtanden från välrenommerade juristbyråer ger vid handen att det finns förbud mot att bygga nytt på platsen. Bolaget har inte lyckats fastställa att undantag mot detta förbud skulle vara giltiga i projektet.
- Värderingen av Apraksin Dvor har justerats ned till 39,7 MSEK (78,2) för att reflektera bästa möjliga estimering av återvinningsbart belopp vid hävning av investeringsavtalet.
- Avtal har tecknats med projektpartnern i Fontanka 57 att köpa deras andel i projektet. Avtalet måste godkännas av obligationshavarna i såväl Ruric som Scorpio.
- Intensivt arbete har pågått för att finna en långsiktig finansieringslösning på skuldbördan.

---

## Händelser 2012

### Januari

Adam Fischer tillträder som VD för Ruric.

### Mars

Ruric tecknar avtal med Scorpio att förvärva deras andelar i Fontanka 57. Avtalet måste godkännas av obligationshavarna i såväl Ruric som Scorpio.

### Maj

Nomineringskommitten föreslår en ny styrelse.

## 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
<b>Ingående balans</b>	<b>911,8</b>
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,0
Investeringar i projektfastigheter	2,6
Försäljning	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	-103,0
Valutakursförändring	-39,8
<b>Utgående balans</b>	<b>771,5</b>

\*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

### Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden.

### Värdeförändringar

Med undantag av Apraksin Dvor har styrelsen valt att basera värderingen per 31 mars 2012 på CBREs värderingar per 31 december 2011. Värderingen av Moika / Glinkij har justerats ned till CBREs värdering per 31 december 2011 på grund av de expertutlåtanden som erhållits som ger vid handen att utvecklingspotentialen är alltför osäker. Värdet på Apraksin Dvor har minskats för att reflektera det bästa estimat som kan ges beträffande återvinningsbart belopp. Mer information följer nedan.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

### Värdeförändringar

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 mars 2012 till 300,6 (314,3) MSEK, vilket motsvarar c:a 20 900 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,6) SEK/USD	Extern värdering 31 december 2011
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	7,1	82,2
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	8,9	107,7
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	10,8	110,7
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 382</b>	<b>26,8</b>	<b>300,6</b>

### 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 ett landområde om 33 HA i Strelna sydväst om stadskärnan. Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas liksom Strelna som projektfastigheter, medan Fontanka 57 redovisas som finansiell tillgång under aktier och andelar.

Under perioden har 2,6 MSEK (3,4) investerats i fastighetsportföljen. Det avser främst utredningsarbete för Moika/ Glinky projektet.

#### *Apraksin Dvor:*

Värderingen på Apraksin Dvor avviker från värdet per 31 december 2011. Under perioden har förhandlingar ägt rum mellan Ruric och Glavstroy – det bolag som äger de flesta av de intilliggande fastigheterna – att sälja Rurics intressen i fastigheterna till Glavstroy. Emellertid har Glavstroy efter periodens utgång meddelat att de inte avser att förvärva Rurics intressen med mindre än att Ruric först gör betydande investeringar i byggnation och dokumentation. Detta förefaller alltför riskabelt under rådande investeringsklimat på platsen. Ruric ska försöka identifiera andra köpare, men håller utsikterna att hitta någon för små.

Myndigheterna, Ruric och Glavstroy har inte lyckats komma överens om utestående frågor angående utvecklingen av området, såsom infrastruktur, elektricitet, bygglov. Separata möten med myndigheterna har inte heller gett önskat resultat.

Därför bedömer Ruric att det bästa kvarvarande alternativet är att komma överens med myndigheterna att häva investeringsavtalet och att låta prestationerna gå åter. Ruric förväntar sig att kunna erhålla 39,7 MSEK för förbättringar gjorda på fastigheten Sadovaya Ulitsa 33, men ingenting för arbeten nedlagda på fastigheterna Sadovaya ulitsa 15 eller 17 eftersom nödvändig dokumentation för dessa arbeten saknas.

#### *Fontanka 57:*

Ruric har avtalat med Scorpio Real Estate som äger 50 procent i bolaget som äger Fontanka 57 att köpa deras andel i projektet. Denna transaktion möjliggör för Ruric att hitta nya projektpartners eller att utveckla fastigheten själv. Avtalet väntar godkännande av obligationshavarna, vilket fortfarande är utestående.

Denna fastighet skulle bli ett enastående femstjärnigt hotell om rätt operatör kan knytas till projektet. Det skulle kunna ha upp till 200 rum, och erbjuda generösa utrymmen för restauranger, reception och övriga utrymmen. Rumshyran i St Petersburg är attraktiv, och beläggningen också tämligen stabil. För att utveckla ett hotell i denna fastighet måste hyresavtalet för fastigheten justeras. Detta bedöms inte vara något oövertägligt hinder.

Alternativt skulle fastigheten kunna utvecklas till A-klass kontor. Eftersom det skulle gå att bygga garage på baksidan av fastigheten skulle detta kunna bli stadens bästa kontorsprojekt. Byggnaden är väl lämpad för hyresgäster i behov av förstklassiga kontor i St Petersburg. Hyran för A-klass kontor ligger på attraktiva nivåer.

Fontanka 57 är en nyckelfastighet för Ruric. Eftersom detta projekt har närmast till att generera intäkter är det väsentligt att Ruric ges möjlighet att utveckla fastigheten, självmant eller med partners. Därför behöver Ruric lösa ut nuvarande partners.

#### *Moika / Glinki:*

Rurics Investeringsavtal för Moika /Glinkij indikerar att Ruric ska kunna bebygga "ungefär" 95 000 kvm på området. Avtalet är ingånget mellan Ruric, Federala Fastighetsmyndigheten och Järnvägstruppernas Transportuniversitet.

Emellertid regleras vad som kan bebyggas på området av stadsplaneregler som bestäms av St Petersburgs stadsförvaltning. Under 2008 utfärdade stadsförvaltningen en "Tillfällig Markutvecklingsförordning" som angav de volymer som Ruric skulle kunna utveckla på Moika / Glinkij området. Denna förordning angav att Ruric skulle ha kunnat utveckla ytterligare byggnader, men tyvärr trädde förordningen ur kraft redan 2009 när de slutgiltiga markutvecklingsförordningarna antogs. Alltsedan den Tillfälliga Markutvecklingsförordningen trätt ur kraft regleras all byggnation på området av de regler som följer av St Petersburgs stadsplaneförordning och St Petersburgs lag om kulturella monument. Dessa lagar förbjuder all nybyggnation inom OZ 1-1 zonen där Moika / Glinkij befinner sig, utom återställandet av historiska

monuments historiska och urbana värde. I praktiken innebär detta ett förbud mot utvecklingen av nya byggnader på området.

Såsom angivet i Årsredovisningen för 2011 har Ruric insett att det under rådande lagstiftning inte är möjligt att utveckla så mycket som förutsatts i Investeringsavtalet. I Årsredovisningen för 2011 förväntade sig Ruric kunna addera 10 000 – 20 000 kvm inom ramen för återställandet av den historiska miljön. Efter inhämtande av åsikter från välrenommerade jurister anser nu Ruric att det är mer rättvisande att inte göra detta antagande. Därför baserar sig värderingen av Moika / Glinkij på utvecklandet endast av befintlig volym.

Det ska särskilt poängteras att Ruric kommer att göra allt som står i Rurics makt för att få ett undantag från förbudet att utveckla nya byggnader på området. Detta förväntas vara en långdragen process och givet de tidsramar som satts i Investeringsavtalet kan det vara omöjligt att uppnå.

### **Strategi för Moika / Glinkij**

Även om det finns begränsningar i hur mycket Ruric får bygga nytt på området är intresset stort på marknaden att delta i projektet. Ruric för samtal med ett flertal aktörer på marknaden – såväl ryska som internationella – och har fått starka indikationer på samarbetsvilja för att utveckla Moika / Glinkij tillsammans med Ruric.

Det är Rurics strategi att bjuda in någon av dessa aktörer till ett samriskbolag med Ruric där Ruric tillskjuter Investeringsavtalet och partnern tillskjuter fastighetsutvecklingskunskap. Detta joint venture skulle utarbeta ett projekt, söka och erhålla bygglov och påbörja byggnationen innan Investeringsavtalet går ut 2014. Byggnationen kunde finansieras av samriskbolaget eller partnern. Vinsten delas mellan parterna i paritet till de tillskjutna värdena.

Mindre delar av fastigheten kan utvecklas relativt lätt, och oberoende av projektet i stort, vilket skulle kunna ge Ruric ett välkommet kapitaltillskott i närtid.

För att kunna realisera dessa värden måste Ruric driva igenom sina rättigheter i enlighet med Investeringsavtalet. Ruric har uppfyllt alla sina förpliktelser och är nu berättigad till ett markarrende och ägandet till minst 75 % av byggnaderna. Ruric använder alla tillgängliga medel för att nå dessa mål.

### **Marknadsläget för Moika / Glinkij**

Om de dåliga nyheterna är att det finns juridiska begränsningar för hur mycket Ruric får utveckla på området, så är de goda nyheterna att marknaden för bostadsprojekt i St Petersburg är mycket god. Tomten är perfekt för utvecklingen av högkvalitativa (Business-Elite) bostäder, och försäljningspriset på lägenheter i detta segment i denna del av staden är dubbelt så stor som utvecklingskostnaden, vilket ger en god vinstmarginal. Eftersom bostäder till del förskottsbetalas blir kassaflödet på bostadsprojekt gynnsamt.

Moika / Glinkij borde även innehålla 5 000 – 10 000 kvm A-klass kontor. Hyresnivåerna för högkvalitativa kontor är gynnsamma. Även om läget är mer i stadens kulturella centrum än i det kommersiella innebär den framtida tunnelbanestationen i anslutning till projektet att läget är gynnsamt för kontor.

Givet fördelarna med bostäder i denna del av staden, räknar Ruric med att maximera bostädernas andel i projektet.

### *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.

### **Övrigt**

Under delårsperioden har det kommit till bolagets kännedom att ett cypriotiskt bolag till vilket Ruric har betalat betydande belopp för att säkra ägandet till byggnader intill Moika Glinki-projektet, kontrollerades av framlidne Nils Nilsson när betalningarna genomfördes. Nilsson var då även ordförande i Ruric. Istället för de avsedda ändamålen förefaller det som om pengarna betalats till andra ändamål än de avsedda. Ruric ska försöka återfå så mycket som möjligt från Nilsson's dödsbo, och har efter periodens utgång accepterats som fordringshavare till dödsboet. Beloppen har inte åsatts något värde i balansräkningen.

## **Framtidsutsikter - finansiering**

Vändningen i den ryska ekonomin är stabil. Med höga oljepriser förblir de ryska nationalräkenskaperna starka. Även om Ryssland också drabbas av internationell finansiell oro och inhemsk politisk oro påverkar hur ryssland upplevs utifrån, är ekonomin stark och hålls uppe av höga råvarupriser och hög inhemsk konsumtion.

Rurics förvaltningsfastigheter står starka i konkurrensen med hyresnivåer något över och vakansgrader något under genomsnittet.

Ruric fokuserar på att lösa sina finansiella problem. Med räntekostnader dubbelt så höga som dess driftsnetto måste bolaget hitta ett sätt att lösa ut obligationen. Två huvudlinjer följs i detta avseende – antingen konverterar obligationsinnehavarna samtliga eller en del av sina obligationer till aktier eller också löses obligationen med nya, billigare lån.

När skuldbördan lättats och panterna lagts om kan Ruric fokusera helt på att utveckla fastigheterna och verksamheten.

## **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 8,5 (7,4) MSEK under delårsperioden.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick till 0,9 (2,0) MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Efterfrågan på lokaler ökar långsamt. Per 31 mars var 5,8 (23) procent av uthyrningsbar yta vakant.

### **Fastighetskostnader**

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -3,5 (-3,4) MSEK.

### **Driftsöverskott**

Driftsöverskottet uppgick till 6,9 (7,2) MSEK under delårsperioden.

### **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 -5,7 (-5,7) MSEK under delårsperioden.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för perioden uppgick till -111,2 (25,3) MSEK. Förbättringen beror främst på värdeförändringar.

### **Finansnetto**

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -17,5 (-19,9) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med 2,1 (-0,3) MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med -45,0 (-50,2) MSEK på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -4,3 (-15,5) MSEK.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -128,6 (5,4) MSEK.

### **Skatt**

Skattekostnaden uppgick till -5,7 (-5,9) MSEK och avser främst uppskjuten skattekostnad.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -5,5 (23,6) MSEK, varav från den löpande verksamheten 11,8 (27,0) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 34,3 (45,0) procent. Eget kapital uppgick till 337,3 (516,6) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 36,3 (41,8) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 563,4 (563,4) MSEK.

### Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 563,4 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. Nästa kupongförfallodag infaller 16 november 2012.

## Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2011 utvärderas fortlöpande.

### 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 13 anställda, varav 11 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget.

## 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 0,0 (0,2) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -20,1 (-53,2) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 7,0 (8,9) MSEK .

## Aktien och ägarna

Största ägare efter senaste emissionerna är Gano Services Inc. 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

I april 2012 fick bolagets försök att lösa ut de 50 % av Fontanka 57s projektbolag som inte ägs av Ruric avslag av obligationsinnehavarna. Ruric har initierat en ny omröstning, men resultatet är inte känt ännu.

Ruric har efter periodens slut inträtt som fordringsägare i dödsboet efter Nilsson, men det är idag oklart hur mycket som kan återvinnas ur detta. Inventeringen av dödsboets tillgångar förväntas pågå till hösten.

## 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-juni 2012

28 augusti 2012

Delårsrapport januari-september 2012

27 november 2012

Bokslutskommuniké 2012

februari 2013

**För ytterligare information**

Adam Fischer, VD

Tel: +46 (0)8 509 00 100  
+7 812 703 35 50

e-post afischer@ruric.com

hemsida www.ruric.com

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

Stockholm den 28 maj 2012  
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





<b>Koncernens resultaträkningar</b>			
<b>MSEK</b>	<b>jan-mar</b>	<b>jan-mar</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Hysesintäkter	10,3	10,6	40,6
Fastighetskostnader	-3,5	-3,4	-12,8
<b>Driftöverskott</b>	<b>6,9</b>	<b>7,2</b>	<b>27,8</b>
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,5
Övriga rörelsekostnader	-5,7	-5,7	-34,9
Värdeförändringar fastigheter	-103,1	23,9	53,9
Förlust vid avyttring av dotterbolag	-9,2	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-111,2</b>	<b>25,3</b>	<b>46,3</b>
Resultatandelar	2,1	-0,3	-26,3
Finansiella intäkter	2,0	3,1	15,5
Finansiella kostnader	-21,6	-22,7	-65,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-128,6</b>	<b>5,4</b>	<b>-30,1</b>
Skatt	-5,7	-5,9	-8,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-134,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-38,1</b>
Omräkningsdifferens	-45,0	-50,2	1,8
<b>Totalresultat</b>	<b>-179,3</b>	<b>-50,7</b>	<b>-36,3</b>
Resultat per aktie, SEK	-1,29	-0,00	-0,37
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a.
Antal aktier vid periodens utgång	104,148,555	104,148,555	104,148,555
Genomsnittligt antal aktier	104,148,555	104,148,555	104,148,555
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104,148,555	104,148,555	104,148,555

<b>Koncernens balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>	<b>2012-03-31</b>	<b>2011-03-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	300,6	201,7	314,3
Projektfastigheter	470,9	445,5	597,5
Inventarier	1,7	5,3	2,0
Aktier och andelar	35,6	110,6	19,0
Uppskjuten skattefordran	17,1	17,0	20,7
Andra långfristiga fordringar	73,4	155,4	80,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>899,3</b>	<b>935,5</b>	<b>1 033,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	48,3	68,4	58,6
Likvida medel	36,3	74,8	41,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>84,5</b>	<b>143,2</b>	<b>100,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>983,8</b>	<b>1 078,7</b>	<b>1 134,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	337,3	502,2	516,6
Uppskjuten skatteskuld	17,4	11,1	16,1
Räntebärande skulder	563,4	510,6	563,4
Leverantörsskulder	5,7	8,6	3,1
Övriga skulder	13,2	3,0	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,7	43,2	31,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>983,8</b>	<b>1 078,7</b>	<b>1 134,2</b>

<b>Koncernens förändring av eget kapital MSEK</b>	<b>jan-mar 2012</b>	<b>jan-mar 2011</b>	<b>jan-dec 2011</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	516,6	552,9	552,9
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0
Uppskrivning	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	-179,3	-50,7	-36,3
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	337,3	502,2	516,6

<b>Koncernens kassaflödesanalyser MSEK</b>	<b>jan-mar 2012</b>	<b>jan-mar 2011</b>	<b>jan-dec 2011</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-128,6	5,4	-30,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	103,2	-13,6	24,0
Betald inkomstskatt	-0,8	-0,3	-1,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-26,2</b>	<b>-8,5</b>	<b>-7,3</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	10,4	24,8	13,2
Förändring av rörelseskulder	27,6	10,7	3,9
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>38,0</b>	<b>35,5</b>	<b>9,1</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11,8</b>	<b>27,0</b>	<b>9,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,6	-3,4	-10,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,4
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-14,7	0,0	-9,3
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-19,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5,5</b>	<b>23,6</b>	<b>-9,4</b>
Ingående likvida medel	41,8	51,2	51,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>36,3</b>	<b>74,8</b>	<b>41,8</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>jan-mar 2012</b>	<b>jan-mar 2011</b>	<b>jan-dec 2011</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>			
Uthyrningsbar yta, kvm <sup>1)</sup>	26 400	26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter	771,5	647,2	911,8
Uthyrningsgrad area, %	95,2	77,1	87,4
<i>Finansiella nyckeltal</i>			
Soliditet, %	34,3	46,6	45,0
Skulder/Tillgångar, %	65,7	53,4	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	0,19	Neg
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,0	1,1
Avkastning på eget kapital, %	-31,46	-0,09	-7,19
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>			
Antal aktier vid periodens utgång,	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Resultat per aktie. SEK	-1,29	-0,00	-0,37
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	3,2	4,8	4,9
Utdelning, SEK	0	0	0
*) Inga potentiella aktier finns			
<i>Medarbetare</i>			
Genomsnittligt antal anställda	13	23	23
Antal anställda vid periodens slut	13	23	12

<b>Moderföretagets resultaträkningar</b> <b>MSEK</b>	<b>jan-mar</b> <b>2012</b>	<b>jan-mar</b> <b>2011</b>	<b>jan-dec</b> <b>2011</b>
Nettoomsättning	0,0	0,2	1,8
<b>Driftöverskott</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,8</b>
Avskrivningar inventarier	-0,0	-0,1	-0,2
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-2,5	-113,1
Nedskrivningar	0,0	0,0	-3,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,4</b>	<b>-114,5</b>
Finansnetto	-18,0	-50,8	39,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-20,1</b>	<b>-53,2</b>	<b>-75,0</b>
Skatt	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20,1</b>	<b>-53,2</b>	<b>-75,0</b>

<b>Moderföretagets balansräkningar</b> <b>MSEK</b>	<b>2012-03-31</b>	<b>2011-03-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0,1	3,9	0,1
Finansiella anläggningstillgångar	672,7	670,3	1 031,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>672,8</b>	<b>674,2</b>	<b>1 031,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	375,1	331,6	9,1
Likvida medel	7,0	38,6	8,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>382,1</b>	<b>370,2</b>	<b>18,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 054,9</b>	<b>1 044,4</b>	<b>1 049,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital och reserver	444,3	444,3	444,3
Balanserade vinstmedel	3,7	44,7	15,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>448,0</b>	<b>491,0</b>	<b>459,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>563,6</b>	<b>510,8</b>	<b>563,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>43,3</b>	<b>42,6</b>	<b>26,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 054,9</b>	<b>1 044,4</b>	<b>1 049,7</b>

#### 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