

# Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2006

---

## Kraftig ökning av beståndet av utvecklingsfastigheter i S:t Petersburg

- Ruric har under andra kvartalet 2006 ingått ett investeringsavtal med ryska armén angående en fastighet (Glinki) i centrala S:t Petersburg med 47 000 kvm byggnadsyta.
  - Avtalet innebär dels exploateringsrättigheter för fastigheten, dels ett åtagande för Ruric att tillhandahålla nya lokaler på annan ort för nuvarande militär universitetsverksamhet.
  - Rurics egen exploatering av Glinki bedöms medföra en byggnadsyta på drygt 120 000 kvm efter om- och tillbyggnad, vilket är fyra gånger mer än Rurics hittillsvarande portfölj av fastigheter. Den uppskattade budgeten för dessa 120 000 kvm förväntas uppgå till åtminstone 1 500 MSEK och projektering plus byggnation förväntas att ta tre till fyra år.
  - Investeringen i avtalet avseende rättigheterna samt militärens nya lokaler bedöms uppgå till ca 500 MSEK.
- Under andra kvartalet 2006 har Ruric fortsatt de omfattande om- och tillbyggnadsarbetena i bolagets existerande bestånd av utvecklingsfastigheter:
  - Tre fastigheter om totalt drygt 17 000 kvm byggnadsyta, huvudsakligen kontor, förväntas färdigställas under andra hälften av 2006
  - En fastighet, förvärvad i slutet av 2005, planeras bli färdigställd till första halvåret 2007 och erbjuda åtminstone 18 000 kvm byggnadsyta, huvudsakligen butiker, efter total ombyggnation
- I redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler var uthyrningsgraden 100 procent, och nettoomsättningen/hyresintäkterna under andra kvartalet uppgick till 3,3 (0,2) MSEK samt för perioden januari-juni till 6,8 (0,4) MSEK.
- Resultat efter finansiella poster uppgick för andra kvartalet till -27,8 (-3,9) MSEK samt för perioden januari-juni till -40,0 (-2,4) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till -29,3 (-5,9) MSEK samt för perioden januari-juni till -43,2 (-4,6) MSEK.
- Resultatet per aktie för andra kvartalet uppgick till -8,79 (-2,37) SEK samt för perioden januari-juni till -14,77 (-1,86) SEK.
- Ruric har genomfört en kapitalanskaffning omfattande dels en företrädesemission av aktier och teckningsoptioner, dels upptagande av obligationslån. Bolaget tillfördes före emissionskostnader cirka 250 MSEK genom företrädesemissionen och 410 MSEK genom obligationsemmissionen.
- Rurics aktie i serie B har listats på First North (f d Nya Marknaden).

## Verksamheten

### Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet.

Företaget har som mål att bli ett ledande fastighetsbolag i S:t Petersburg-regionen inom sitt segment.

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler av högsta klass (företrädesvis kontors- och butikslokaler) till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

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

### Finansiella mål

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

## Fastighetsbestånd

Ruric har under andra kvartalet 2006 ingått ett investeringsavtal med ryska armén och ett ryskt federalt fastighetsorgan angående fastigheten Glinki, ett kvarter om drygt 3 hektar i centrala S:t Petersburgs västra del med ca 47 000 kvm byggnadsyta bestående av ett militärt universitet och boende för militär personal. Avtalet innebär dels ett åtagande för Ruric att omlokalisera militärerna, dels exploateringsrättigheter för Ruric för själva Glinki-fastigheten. Investeringen i avtalet avseende rättigheterna samt militärens nya lokaler bedöms uppgå till ca 500 MSEK. Rurics egen exploatering av Glinki bedöms medföra en byggnadsyta på drygt 120 000 kvm efter om- och tillbyggnad och medför full äganderätt för Ruric till byggnader och mark inom Glinki. Den uppskattade budgeten för dessa 120 000 kvm förväntas uppgå till åtminstone 1 500 MSEK och projektering plus byggperioden förväntas att ta tre till fyra år.

Inga ytterligare förvärv har skett under det andra kvartalet.

Detta innebär att fastighetsbeståndet vid slutet av det andra kvartalet 2006 uppgick till sju stycken objekt enligt nästa sida.

- Den totala förvärvssumman för de sex första förvärven uppgick till ca 230 MSEK investerade direkt eller genom aktieinnehav i bolag. Den totala byggnadsytan för dessa förvärv kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 32 000 kvm varav ca 28 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta. Vid eventuellt förvärv av återstående ägarandelar i delägda bolag blir ytorna ca 42 000 kvm respektive ca 37 000 kvm.
- Förvärvssumman avseende det sjunde förvärvet – Glinki – uppgår till ca 500 MSEK. Av detta belopp har ca 172 MSEK hittills erlagts i projektet. Byggnadsytan bedöms bli ca 120 000 kvm efter om- och tillbyggnad.

Den förväntade totala byggnadsytan för dessa sju objekt, efter att pågående om- och tillbyggnad avslutats, blir alltså ca 152 000 – 162 000 kvm.

#### *Rurics sju fastighetsobjekt:*

- Nevsky Prospekt 11 (del av byggnad)
- Fontanka 13
- Ul. Dostoyevskovo 19/21 (aktieinnehav 50 procent i bolag, med option att förvärva återstående del)
- 9-aya Vasilieostrovskaya Linia 34
- Sredny Prospekt 36/40
- Apraksin Dvor 15/16/33 (aktieinnehav 65,472 procent med option att förvärva återstående del, i ett bolag som genom dotterbolag äger utvecklingsrättigheter och nyttjanderättigheter till denna fastighet)
- Glinki 2

Under andra kvartalet har det bokförda värdet på fastigheter ökat med 201,8 MSEK till följd av de pågående renoveringsarbetena plus de tillkomna investeringarna i Glinki-projektet. Det bokförda värdet av fastigheter uppgick den 30 juni 2006 till 514,9 (114,6) MSEK.

## **KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

### **Hyresintäkter**

De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar den delvis färdigställda byggnaden på adressen Sredny Prospekt 36/40, kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 samt den existerande kontorsbyggnaden vid Dostoyevskovo 19/21 och uppgick till 3,3 (0,2) MSEK under andra kvartalet. För perioden januari-juni uppgick hyresintäkterna till 6,8 (0,4) MSEK. Vid periodens slut var all färdigställd yta helt uthyrd.

Övriga fastigheter genomgick renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta. Pågående renovering och ombyggnation går i stort sett planenligt, med vissa smärre förseningar i slutförandet vilket inneburit att hyresintäkterna blivit något lägre än förväntat under andra kvartalet.

### **Fastighetskostnader**

Icke aktiverade fastighetskostnader – central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc – uppgick under andra kvartalet till 15,9 (4,1) MSEK samt för perioden januari-juni till 23,6 (5,1) MSEK.

### **Driftsresultat**

Driftsresultatet för det andra kvartalet var negativt och uppgick till -12,5 (-3,9) MSEK. För perioden januari-juni uppgick driftsresultatet till -16,7 (-4,6) MSEK. Hyresintäkterna begränsas till färdigställda delar av fastighetsbeståndet medan fastighetskostnaderna även härrör sig från delar av fastighetsbeståndet som ännu ej är färdigställda.

### **Övriga rörelsekostnader och avskrivningar**

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under det andra kvartalet till 2,8 (1,0) MSEK och för perioden januari-juni till 4,7 (1,2) MSEK. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgick för det andra kvartalet till 0,5 (0,0) MSEK och för perioden januari-juni till 0,9 (0,1) MSEK.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för det andra kvartalet uppgick till -15,8 (-4,9) MSEK och för perioden januari-juni till -22,4 (-5,9) MSEK. Då endast en liten del av Rurics totala byggnadsyta planenligt varit färdigställd för uthyrning är hyresintäkterna fortfarande små i förhållande till kostnaderna för drift av organisationen och dess investeringsverksamhet.

### **Finansnetto**

Nettot av finansiella intäkter och kostnader för det andra kvartalet uppgick till -11,9 (1,0) MSEK och för perioden januari-juni till -17,7 (3,6) MSEK.

Räntenettot för det andra kvartalet uppgick till -8,5 (-1,9) MSEK och för perioden januari-juni till -13,4 (-1,0) MSEK. Valutakursförändringar uppgick under det andra kvartalet till -3,8 (0,4) MSEK och för perioden januari-juni till -3,4 (1,6) MSEK.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under andra kvartalet till -27,8 (-3,9) MSEK och för perioden januari-juni till -40,0 (-2,4) MSEK.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under det andra kvartalet uppgick till 492,6 (176,8) MSEK och för perioden januari-juni till 393,2 (142,6) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37,8 (48,9) procent. Vid årets ingång uppgick soliditeten till 47,3 procent. Eget kapital uppgick till 425,1 (234,3) MSEK, jämfört med 222,1 MSEK vid årets ingång. Likvida medel uppgick till 545,6 (319,6) MSEK och räntebärande skulder till 662,9 (226,6) MSEK.

Koncernens likvida medel per 31 december 2005 uppgick till 152,4 MSEK och räntebärande skulder till 238,3 MSEK.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder utgörs av två obligationslån. Båda lånen är inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market):

- Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Nominellt belopp uppgår till 250 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0 procent per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.
- Ytterligare ett obligationslån har under andra kvartalet 2006 tillfört bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löper utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5 procent per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

### Företrädesemission

Under andra kvartalet 2006 genomfördes en företrädesemission av 1.555.800 nya aktier till kursen 160 SEK. Detta innebär att bolaget tillförts 248,9 MSEK före emissionskostnader.

## Förvärv och investeringar

Investeringen i Glinki-projektet uppgick under andra kvartalet till 172,3 MSEK. Inga övriga nya fastighetsförvärv har skett under perioden. Investeringar i renoveringsarbeten och ombyggnation uppgick till 29,5 MSEK för det andra kvartalet och till 61,4 MSEK för perioden januari-juni. Investeringar i inventarier uppgick under andra kvartalet till 0,0 (0,2) MSEK och under perioden januari-juni till 0,1 (0,2) MSEK.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 24 anställda, varav 3 vid moderbolagets filialkontor, 20 i övriga ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt en vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

## Moderbolaget

Moderbolaget omfattar dels den centrala ledningen i Stockholm och dels bolagets filialkontor i S:t Petersburg. Under andra kvartalet har en omorganisation av Rysslands-verksamheten påbörjats varvid sju tidigare anställda vid filialen i S:t Petersburg numera är anställda i olika ryska koncernbolag. Antal anställda i moderbolaget uppgår till fyra personer vid rapportperiodens utgång. Av moderbolagets anställda finns tre personer vid filialkontoret i S:t Petersburg och en person vid kontoret i Stockholm.

Ingen omsättning finns i moderbolaget. Resultat efter finansiella poster uppgick till -44,5 (9,4) MSEK för det andra kvartalet. För perioden januari-juni uppgick resultat efter finansiella poster till -64,2 (5,9) MSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar under det andra kvartalet uppgick till 0,0 (0,2) MSEK och för perioden januari-juni till 0,0 (0,2) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 490,0 (307,3) MSEK.

## Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital Holding AB med en sammanlagd andel av röstvärdet på 65,2% per den 30 juni 2006.

Aktieägare 30 juni 2006	A-aktier	B-aktier	andel av aktier i %	Totalt antal aktier	andel av röster i %
SEB PRIVATE BANK S.A., NQI		487 400	12,0	487 400	5,0
STENA REALTY BV		361 950	9,0	361 950	3,7
EAST CAPITALS RYSSLANDSFOND		344 000	8,5	344 000	3,5
REALINVEST, ROBURS AKTIEFOND		267 150	6,6	267 150	2,7
ÖHMAN J:OR AB	240 000		5,9	240 000	24,4
CANCALE FÖRVALTNINGS AB	240 000		5,9	240 000	24,4
EAST CAPITAL HOLDING AKTIEBOLAG	160 000		3,9	160 000	16,3
BEAR, STERNS & CO., W9		125 000	3,0	125 000	1,3
AKTIEBOLAGET BONINVEST		120 000	3,0	120 000	1,2
SVERIGEFONDEN, ROBURS		92 530	2,3	92 530	1,0
Summa 10 största ägarna	640 000	1 798 030	60,1	2 438 030	83,5
Övriga ägare		1 617 770	39,9	1 617 770	16,5
Total	640 000	3 415 800	100,0	4 055 800	100,0

## Händelser efter periodens utgång

- Alex Dymov har lämnat sin befattning som filialkontorschef i S:t Peterburg, VD för Rurics ryska dotterbolag samt Chief Operating Officer och medlem av koncernens ledningsgrupp. Han kommer fortsättningsvis, i en fristående roll, att bistå Ruric med hitta lämpliga förvärvsobjekt. Leonid Polonski har utsetts till ny chef för hela den ryska verksamheten. Leonid är sedan i våras ansvarig för Rurics stora Glinki-projekt och är VD för Rurics ryska byggprojekteringsbolag.
- På extra bolagsstämma den 16 augusti 2006 beslutades bland annat om emission, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av 50.000 teckningsoptioner till den verkställande direktören Thomas Zachariasson, 4.000 teckningsoptioner till tillträdande finansdirektör och 7.000 teckningsoptioner till styrelseledamoten Jens Engwall. Varje teckningsoption skall berättiga till nyteckning av en aktie av serie B i bolaget.
- Ruric anställer Anders Larsson som finansdirektör och medlem i bolagets verkställande ledning. Anders är civilekonom med examen från Handelshögskolan och är för närvarande vice VD och Ekonomichef hos FastPartner AB. Anders tillträder sin befattning hos Ruric senast i inledningen av 2007.
- Ruric har från en lokal affärspartner förvärvat alla övriga aktierna i ett hittills delägt bolag som äger och förvaltar en fastighet på ul. Dostoyevskovo 19/21. Fastigheten består av en tomt i centrala staden med ca 3 000 kvm färdigställda och fullt uthyrda kontorslokaler samt en byggrätt som genom nu påbörjat byggnadsarbete kommer att tillföra drygt 3 000 kvm ytterligare yta, delvis kontor och delvis lager. Expansionen beräknas vara färdigställd vid slutet av första kvartalet 2007. Den befintliga byggnaden hyrs av ett västeuropeiskt bolag, som också kommer att hyra hela den tillkommande ytan. Rurics totala investering (100 procent av aktier samt tillbyggnad) i detta bolag förväntas därmed uppgå till ca 88 MSEK och generera en direktavkastning i linje med Rurics mål om minst 15 procent netto.

- Ruric har förvärvat alla aktier i ett ryskt bolag som har en nyttjanderätt, med återstående löptid på drygt 48 år, till två byggnader på adressen Fontanka 57, längs Fontanka-floden i centrala S:t Peterburg. Byggnaderna, med idag drygt 18 000 kvm totalyta, förväntas efter omfattande om- och tillbyggnad bestå av minst 25 000 kvm fördelade på kontor, butiker och bilparkering. Projekteringsarbetet inleds nu och om- och tillbyggnadsarbetet beräknas pågå till 2008.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i överensstämmelse med redovisningsprinciper använda vid upprättandet av årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

### Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september 2006	30 november 2006
Bokslutskommuniké januari-december 2006	28 februari 2007

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

Stockholm den 31 augusti 2006  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Thomas Zachariasson  
Verkställande direktör

### För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD  
Tel 08-505 65 117, 070-563 77 14  
thomas@ruric.com  
www.ruric.com

*Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet. Företaget har som vision att bli ett ledande fastighetsbolag i centrala S:t Petersburg.*

Russian Real Estate Investment Company (publ)  
Registrerad adress: c/o Total Shared Services, Barnhusgatan 3, 5tr, 111 23 Stockholm  
Besöksadress: Kontoret Nybroviken, Birger Jarlsgatan 2, 5tr, 114 34 Stockholm  
Telefon: 08 – 505 65 117    Telefax: 08 – 505 65 119/199    E-post: info@ruric.com    Hemsida: www.ruric.com  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm

<b>Koncernens resultaträkningar</b>						
<b>TSEK</b>	<b>april-juni</b>	<b>april-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-dec</b>	<b>juli 2005-</b>
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005 *)</b>	<b>2005</b>	<b>juni 2006</b>
Hysesintäkter	3 313	235	6 838	446	10 426	16 818
Fastighetskostnader	-15 853	-4 137	-23 565	-5 084	-17 224	-35 705
<b>Driftresultat</b>	<b>-12 540</b>	<b>-3 902</b>	<b>-16 727</b>	<b>- 4 638</b>	<b>-6 798</b>	<b>-18 887</b>
Avskrivningar	-478	-27	-945	-51	-236	-1 130
Övriga rörelsekostnader	-2 818	-1 011	-4 690	-1 247	-3 438	-6 881
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 836</b>	<b>-4 940</b>	<b>-22 362</b>	<b>-5 936</b>	<b>-10 472</b>	<b>-26 898</b>
Finansiella intäkter	1 063	4 267	1 652	5 690	4 119	81
Finansiella kostnader	-12 979	-3 218	-19 320	-2 128	-8 037	-25 229
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-27 752</b>	<b>-3 892</b>	<b>-40 030</b>	<b>-2 374</b>	<b>-14 389</b>	<b>-52 046</b>
Aktuell skatt	-1 575	-2 029	-3 124	-2 270	-1 437	-2 291
Minoritetens andel av periodens resultat	-	-	-	-	-990	-990
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-29 327</b>	<b>-5 920</b>	<b>-43 154</b>	<b>-4 644</b>	<b>-16 817</b>	<b>-55 327</b>
Resultat per aktie, kr	-8,79	-2,37	-14,77	-1,86	-6,73	-22,13
Resultat per aktie inkl utspädning, kr	-8,32	n.a.	-13,99	n.a.	n.a.	-20,96
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	4,1	2,5	4,1	2,5	2,5	4,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	3,3	2,5	2,9	2,5	2,5	2,7
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	3,6	n.a.	3,4	n.a.	n.a.	2,8

\*) Omklassificering av kostnader mellan fastighetskostnader och övriga rörelsekostnader har skett i förhållande till den avgivna delårsrapporten 2005-06-30.

Finansiella kostnader har minskat med 1 600 TSEK i förhållande till avgiven delårsrapport 2005-06-30 avseende positiva kursdifferenser som tidigare redovisats direkt mot eget kapital.

## Koncernens balansräkningar

**TSEK** **2006-06-30**   **2005-06-30**<sup>\*)</sup>   **2005-12-31**

<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastigheter	514 924	114 638	281 190
Inventarier	2 281	242	2 289
Uppskjuten skattefordran	1 767	663	663
Andra långfristiga fordringar	17 783	39 543	19 671
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>536 755</b>	<b>155 086</b>	<b>303 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	40 904	4 456	12 939
Likvida medel	545 638	319 632	152 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>586 542</b>	<b>324 088</b>	<b>165 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 123 297</b>	<b>479 174</b>	<b>469 200</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	425 081	234 315	222 142
Räntebärande skulder	662 891	226 615	238 282
Leverantörsskulder	18 724	2 957	4 160
Övriga skulder	4 628	7 279	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 973	8 008	3 095
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 123 297</b>	<b>479 174</b>	<b>469 200</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

<b>TSEK</b>	<b>jan-juni</b> <b>2006</b>	<b>jan-juni</b> <b>2005</b> <sup>*)</sup>	<b>jan-dec</b> <b>2005</b>
Eget kapital vid periodens början	222 142	238 959	238 959
Företrädesemission	248 928	-	-
Emissionskostnader	-2 835	-	-
Periodens resultat	-43 154	-4 644	-16 817
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>425 081</b>	<b>234 315</b>	<b>222 142</b>

*\*)Posterna fastigheter och eget kapital har minskats med 500 TSEK i förhållande till avgiven delårsrapport 2005-06-30 p g a justering av koncernkonsolidering. Även specifikationen av förändringen av koncernens egna kapital för perioden januari-juni 2005 har justerats i förhållande till avgiven rapport för perioden januari-juni 2005*



<b>Koncernens kassaflödesanalyser</b>						
<b>TSEK</b>	<b>april-juni 2006</b>	<b>april-juni 2005</b>	<b>jan-juni 2006</b>	<b>jan-juni 2005</b>	<b>jan-dec 2005</b>	<b>juli 2005- juni 2006</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	-27 752	-3 892	-40 030	-2 374	-14 389	-52 045
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10 114	783	15 133	1 652	1 202	14 683
Betald inkomstskatt	-2 177	-2 029	-3 623	-2 559	-810	-1 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-19 815</b>	<b>-5 138</b>	<b>-28 520</b>	<b>-3 281</b>	<b>-13 997</b>	<b>-39 236</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring av rörelsefordringar	-19 176	7 208	-27 965	4 061	1 561	-30 465
Förändring av rörelseskulder	18 233	17 240	23 109	17 719	9 382	14 772
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-943</b>	<b>24 448</b>	<b>-4 856</b>	<b>21 780</b>	<b>10 943</b>	<b>-15 693</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 758</b>	<b>19 310</b>	<b>-33 376</b>	<b>18 499</b>	<b>-3 054</b>	<b>-54 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	279	279
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-204 056	-63 832	-234 257	-94 031	-248 674	-388 900
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	58 473	-5 005	1 888	-8 442	-1 337	8 993
Ökning av kortfristiga placeringar	-	-	-	-	481	481
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 583</b>	<b>-68 837</b>	<b>-232 369</b>	<b>-102 473</b>	<b>-249 251</b>	<b>-379 147</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Företrädesemission	248 928	-	248 928	-	-	248 928
Förändring av långfristiga låneskulder	410 007	226 326	410 007	226 615	227 762	411 154
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>658 935</b>	<b>226 326</b>	<b>658 935</b>	<b>226 615</b>	<b>227 762</b>	<b>660 082</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>492 594</b>	<b>176 799</b>	<b>393 190</b>	<b>142 641</b>	<b>-24 543</b>	<b>226 006</b>
Ingående likvida medel	53 044	142 833	152 448	176 991	176 991	319 632
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>545 638</b>	<b>319 632</b>	<b>545 638</b>	<b>319 632</b>	<b>152 448</b>	<b>545 638</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>april-juni 2006</b>	<b>april-juni 2005</b>	<b>jan-juni 2006</b>	<b>jan-juni 2005</b>	<b>jan-dec 2005</b>	<b>juli 2005- juni 2006</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tusen kvm <sup>1)</sup>	3,1	1,8	3,1	1,8	3,1	3,1
Bokfört värde fastigheter, TSEK	514 924	114 638	514 924	114 638	281 190	514 924
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100	100	100	100
<i>Finansiella nyckeltal</i>						
Soliditet, %	37,8	48,9	37,8	48,9	47,3	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,8	1,6	2,8	1,1	1,6
Belåningsgrad fastigheter, %	129	198	129	198	85	129
Avkastning på eget kapital, %	-9,3	-2,5	-13,3	-2,0	-7,3	-16,8
Räntebärande skulder, TSEK	662 891	226 615	662 891	226 615	238 282	662 891
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>						
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	4,1	2,5	4,1	2,5	2,5	4,1
Genomsnittligt antal aktier exkl utspädning, miljoner	3,3	2,5	2,9	2,5	2,5	2,7
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	3,6	n.a.	3,4	n.a.	n.a.	2,8
Resultat per aktie exkl utspädning. SEK	-8,79	-2,37	-14,77	-1,86	-6,73	-22,13
Resultat per aktie inkl utspädning. SEK	-8,32	n.a.	-13,99	n.a.	n.a.	-20,96
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, SEK	104,81	93,73	104,81	93,73	88,86	104,81
Utdelning, SEK	-	-	-	-	-	-
Fastigheternas bokförda värde per aktie, SEK	127	46	127	46	112	127
<i>Medarbetare</i>						
Genomsnittligt antal anställda	19	8	15	8	9	12
Antal anställda vid periodens slut	24	7	24	7	10	24

1) I delägd fastighet tas Rurics andel av yta upp.

## 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