



ÅRSREDOVISNING

Innehåll

1	Året i korthet
2	VD har ordet
4	Kort om Sankt Petersburg
6	Marknadsöversikt
8	Verksamheten
10	Fastighetsportfölj
13	Organisation och medarbetare
14	Aktien och ägarna
16	Styrelse och ledning
18	Förvaltningsberättelse
25	Finansiella rapporter
34	Noter
47	Revisionsberättelse
48	Inbjudan till årsstämma

Kort om Ruric

Ruric grundades 2004 i syfte att tillvarata investeringsmöjligheter på fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg. Moderbolaget är baserat i Stockholm medan den operativa verksamheten sköts från bolagets kontor i Sankt Petersburg.

Vid utgången av 2008 ägde Ruric sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav fyra färdigställda kontorsfastigheter på totalt cirka 20 300 kvm samt tre utvecklingsprojekt med en potentiell totalyta på cirka 160 000 kvm. Ruric äger även 25 procent av ett landområde om 132 hektar sydväst om staden. Bolaget hör till de främsta utländska aktörerna på stadens fastighetsmarknad.

Affärsidé

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

Vision

Rurics vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i Sankt Petersburg-regionen.

Långsiktiga finansiella mål

Rurics mål är att generera en avkastning på eget kapital på minst 20 procent vid en konservativ belåningsnivå samt att erhålla direktavkastning från fastighetsbestånd på minst 15 procent. Direktavkastningen definieras som hyresintäkter minus driftkostnader i förhållande till de totala investeringarna. De förändrade förutsättningar som den globala finanskrisen har medfört gör att uppfyllelsen av målen bör utvärderas i ett flerårsperspektiv.

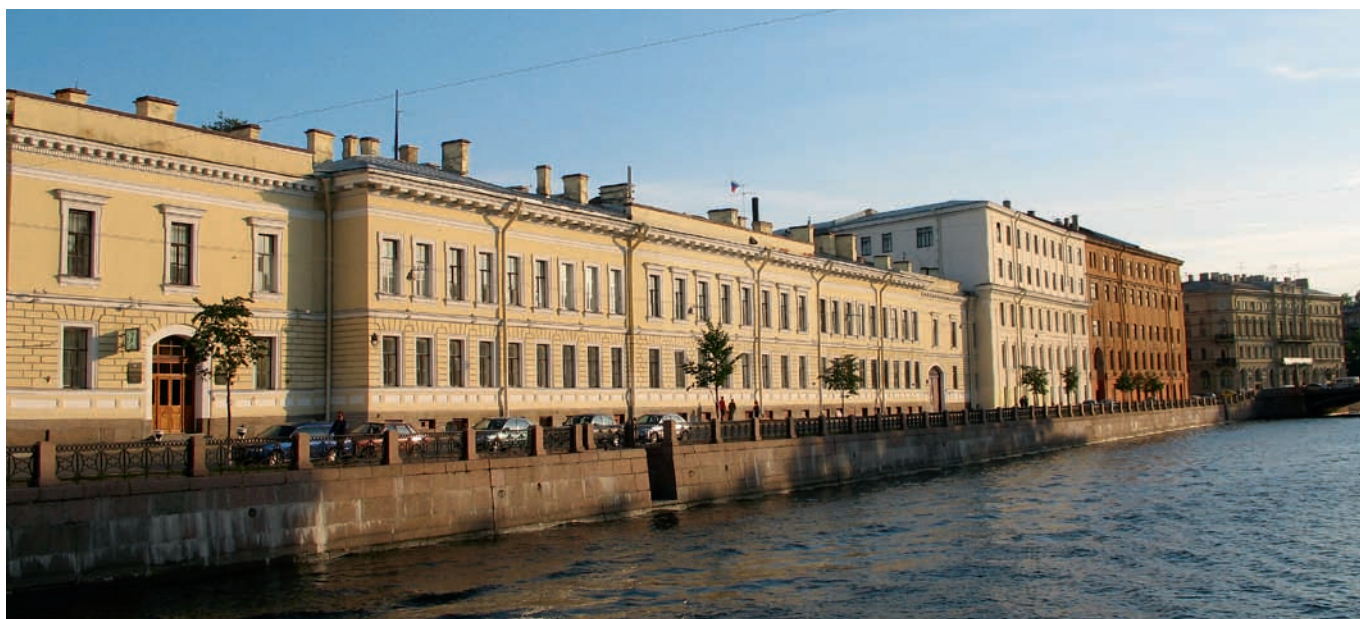
Strategi

Strategin är att identifiera, förvärva och renovera fastigheter i storleksklassen 4 000–10 000 kvm med stor utvecklingspotential i Sankt Petersburgs centrala delar. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

För att Ruric ska överväga ett förvärv krävs att fastigheten kan utvecklas, byggas om, renoveras och färdigställas inom 18 månader.

ÅRET I KORTHET

- ▶ Nettoomsättning 67,7 MSEK (46,0)
- ▶ Resultat efter skatt -350,7 MSEK (-15,9)
- ▶ Resultat per aktie -48,32 SEK (-2,66)
- ▶ Fastigheternas bokförda värde uppgick till 1 663 MSEK per 31 december (1 717)
- ▶ Hälften av fastigheten Fontanka 57 avyttrad med en vinst om 28 MSEK
- ▶ Craig Anderson ny VD baserad i Sankt Petersburg från 1 juli 2008
- ▶ Förnyat fokus på kärnverksamheten vilket öppnar för avyttring av färdigställda kontorsfastigheter och sänker planerade investeringskostnader
- ▶ Ny lokal ledningsgrupp och anpassning av personalstyrkan i Sankt Petersburg
- ▶ Obligationslån Tre om 400 MSEK upptogs i april och ersatte obligationslån Ett
- ▶ Nyemission har tillfört bolaget 107 MSEK före emissionskostnader
- ▶ Dämpad aktivitet på fastighetsmarknaden efter oljeprisfall och oro på de finansiella marknaderna



VD HAR ORDET



Fjölåret var ett år av betydande förändringar för såväl Ryssland som för Ruric. Fallande oljepriser och den förvärrade kreditkrisen under det andra halvåret bidrog till att väsentliga kapitalmängder strömmade ut ur landet. Det bidrog till en försvagning av rubeln, börsnedgång och en generell försämring av ekonomin.

Med de dramatiska förändringarna uppstod ett behov av att omorganisera Ruric-koncernen. När jag tillträdde företaget i juli 2008 stod det klart att verksamheten var för diversifierad och att vi inte var tillräckligt fokuserade på vår kärnverksamhet – fastighetsutveckling. För att inte riskera att vi skulle förlora våra mål helt ur sikte omorganiserade jag ledningen i Ryssland och minskade antalet anställda från 87 till 37 i dag. För att åstad-

komma en tydlig förbättring inom samtliga delar av verksamheten, kommer Ruric att fokusera på att färdigställa pågående utvecklingsprojekt och serva våra hyresgäster på bästa sätt.

Det var ett bra strategiskt beslut att begränsa verksamheten till fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg, som har genomgått mindre priskorrigeringar jämfört med fastighetsmarknaden i Moskva. Därtill innebär beslutet att tillåta avyttring av fastigheter att vi har en direkt och tydlig dialog med potentiella partner och investerare. Detta gör att om någon fastighet avyttras så kommer det att ske till ett marknadsmässigt pris även i dagens pressade marknadsförhållanden.

Buffert i ryska oljefonden

Den ryska ekonomin är råvarubaserad och särskilt oljeberoende. Rysslands statsbudget för 2008 var baserad på ett oljepris om 75 dollar per fat, en nivå som upprätthölls fram till fjärde kvartalet. Investeringarna i statligt finansierade projekt fortsatte under större delen av året, vilket skapade sysselsättning på bred front och gav många nya arbetstillfällen. När oljepriset föll till 40 dollar per fat började ekonomin sakta in. Med hjälp av sina betydande finansiella tillgångar började regeringen tillföra likviditet i banksystemet i syfte att stabilisera ekonomin. Detta ska dock ses som en tillfällig stödåtgärd och inte en långsiktig lösning. Den ryska ekonomin, liksom ekono-

min i många andra länder, krymper i dagsläget. Enligt prognoserna kommer oljepriset att börja stiga inom den närmaste framtiden till nivåer i närheten av 57 dollar per fat, som är den nivå som den ryska statsbudgeten för 2009 bygger på.

Ett utmanade år framför oss

I takt med att det nya året framskrider ser jag det som viktigt att aktie- och obligationsägare samt andra intressenter löpande får korrekt information. Jag vill säkerställa att vi kommunicerar hur och vad vi gör för att stabilisera och ytterligare stärka Ruric. Vår portfölj innehåller några av de mest intressanta, spännande och välbelägna utvecklingsprojekten i Sankt Petersburg, vilka representerar betydande värden när kreditmarknaden normaliseras.

Vi ser löpande över möjligheterna att reducera Rurics lånestruktur. Vi är väl medvetna om växelkursfluktuationerna och vidtar åtgärder för att säkerställa att vi tillvaratar de möjligheter som kan komma att uppstå i valutamarknaden i syfte att maximera värdet för våra ägare.

Utsikter 2009

Den före detta arméanläggningen Moika/Glinkij är ett landmärke i Rurics portfölj. Vi står fast vid att utveckla denna unika fastighet i Sankt Petersburgs kulturella centrum. Den alternativa planen för Moika/Glinkij innebär

att 80 procent av ytan avsätts för bostäder och 20 procent för butiker och andra kommersiella ändamål. Genom att utarbeta en realistisk plan, som inte längre innebär projektutveckling under marknivå, har vi fått tillstånd att uppföra lägenheter.

Den nya planen är lättare att genomföra och kan utvecklas och avyttras i flera steg. Den medför betydligt mindre grävande och rivningsarbete än den tidigare planen, och genom att utveckla fastigheten i omgångar så underlättas förhandlingar med potentiella investerare. Moika/Glinkij-projektet ska ses som ett undantag från vår övergripande strategi då vi inte längre kommer att ta på oss så storskaliga projekt på egen hand.

Trots den utmanande väg som ligger framför oss, så finns flera skäl att vara optimistisk. Vi har sänkt våra kostnader dramatiskt liksom våra investeringar i existerande utvecklingsprojekt. Vi har en ny och entusiastisk ledningsgrupp på plats i Ryssland. Vi kommer att fortsätta att söka efter gemensamma utvecklingsprojekt tillsammans med välrenommerade partner. Vi kommer att fortsätta erbjuda bästa service till våra hyresgäster. Slutligen har vi fyra kontorskomplex i gott skick som är fullt uthyrda och utgör goda intäktskällor.

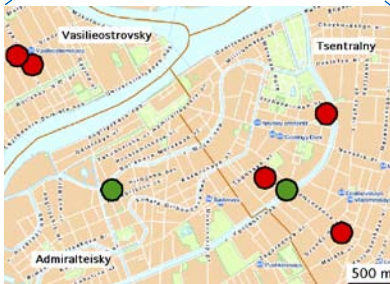
Sankt Petersburg i mars 2008

Craig Anderson
VD

”Trots den utmanande väg som ligger framför oss, så finns flera skäl att vara optimistisk.”

KORT OM SANKT PETERSBURG





Sankt Petersburg grundades 1703 och är med sina 4,6 miljoner invånare Rysslands näst största stad. Idag är staden den fjärde största i Europa, efter London, Moskva och Paris. Från 1712 var Sankt Petersburg Rysslands huvudstad fram till 1918 då huvudstaden flyttades till Moskva i samband med revolutionen. Under senare år har ett utflyttningsprogram av myndigheter från Moskva till Sankt Petersburg genomförts.

Stadens läge vid Östersjön gör den till "Rysslands fönster mot Västeuropa". Därmed utgör staden ett naturligt transportnav med vägar, sex järnvägsstationer, hamnar och flygplats. En ökande andel av rysk export/import går genom stadens hamnar. Hamnen är Rysslands största containerhamn genom vilken en mycket stor del av Rysslands import och export passerar. Här finns även en terminal för trafiken på Volga mellan Östersjön och Svarta havet. Till de större industrierna hör varvs-, maskin-, verkstads- och kemiindustrin. På senare år har även ett antal utländska personbilstillverkare etablerat sig i staden, bland andra Ford, Toyota och Nissan.

De fyra mest centrala stadsdelarna är Centralnij, Admiraltejskij, Vasilieostrovskij och Petrogradskij, vilka tillsammans har nästan 1 miljon invånare. Vid grundläggandet av staden fanns tydliga direktiv för byggnadsmaterial och byggnadernas proportioner så att helhetsintrycket skulle vara harmoniskt. Många byggnader i de centrala delarna av staden har kulturhistoriskt värde och omfattas av byggregrektioner. I skärningspunkten mellan de centrala stadsdelarna ligger stadens historiska centrum som finns på Unescos världsarvslista sedan 1990.

Vid utgången av 2008 ägde Ruric sju fastigheter i de centrala delarna av staden, varav en hälftenägd. Fyra av fastigheterna är färdigställda efter renovering och/eller ombyggnad, medan projektering eller renovering pågår vid övriga tre fastigheter.

MARKNADSÖVERSIKT

Privatägda fastigheter började återuppstå i Ryssland för cirka 15 år sedan i samband med Sovjetunionens fall. Under senare år har utbudet av kommersiella fastigheter ökat för att möta den stigande efterfrågan, även om standarden ofta inte har hållit internationellt snitt. Ökningen har skett främst i utkanten av staden. Generellt är den ryska fastighetsmarknaden relativt komplex med begränsad om än gradvis ökande transparens.

Trenden för fastighetspriserna har varit stigande under många år. Priserna vände dock ned mot slutet av 2008 då oron på finansmarknaderna och det sjunkande oljepriset bidrog till färre fastighetsaffärer och en avaktande marknad. Då det liksom i Sverige inte fanns någon väl fungerande marknad att stödja fastighetsvärderingar på, var värdet på fastigheter generellt mycket osäkra vid utgången av verksamhetsåret.

Många investerare och fastighetsaktörer, såväl inhemska som utländska, har kunnat förlita sig till billig finansiering av västerländska banker för sina fastighetsinvesteringar. Detta är i dag inte längre möjligt och andelen eget kapital i nya investeringar måste därför bli betydligt högre än tidigare. Det kommer sannolikt att leda till att många fastighetsprojekt skjuts upp, avstannar eller ställs in. Den kraftigt minskade nyproduktionen och renoveringen kommer troligen leda till att ett nytt underskott av kontors- och butiksytor byggs upp, vilket är positivt för Ruric på lite sikt.

Sankt Petersburg

Prisuppgången på fastigheter har varit kraftig också i Sankt Petersburg, om än inte lika stor som i Moskva. Prisuppgången har drivits av den ekonomiska tillväxten, bristen på bra kommersiella lokaler, växande tilltro till det ryska legala systemet samt lättnader från stadens myndigheter.

Staden har ett intresse av att bevara de äldre delarna av Sankt Petersburg som har mycket äldre bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde. Det innebär att det finns begränsningar för i vilken utsträckning de centrala

delarna av staden kan utvecklas med ny- och ombyggnationer. Med tanke på stadens storlek och läge finns det enligt Rurics bedömning ett underliggande intresse för moderna, funktionella lokaler i de centrala delarna av staden, även i tider av ökad ekonomisk osäkerhet.

Det lokala styret i Sankt Petersburg är fortsatt investerarvänligt och särskilt internationella investeringar betraktas positivt. Trenden har gått mot ökad privatisering i staden, bland annat i syfte att finansiera den kommunala infrastrukturen, där stora investeringsbehov fortfarande finns.

Fastigheterna indelas i klasserna A, B och C, beroende på hur centralt belägen fastigheten är i Sankt Petersburg, om fastigheten är nybyggd eller nyligen renoverad samt vilken säkerhetsnivå och andra tilläggstjänster som hyresvärden kan erbjuda.

Att förvärva fastigheter i Sankt Petersburg är en komplicerad process som kräver lokal kunskap och ett lokalt nätverk. Under 2008 drog sig många utländska investerare tillbaka från den ryska fastighetsmarknaden, varför konkurrensen i dag främst utgörs av inhemska aktörer såsom exempelvis Imperia, Senator och Glavstroï.

Kontor

Antalet kontorskomplex, så kallade business centers, har ökat under de senaste åren och det finns i dag ett 80-tal kontorskomplex i centrala Sankt Petersburg. Utbudet av kontorsyta ökade med närmare 50 procent under 2008 enligt fastighetskonsulten Knight Frank, vilket var ett rekord.

Den ekonomiska osäkerheten bidrog till att hyrorna sjönk mot slutet av året och att vakansgraden ökade på kontorsmarknaden, särskilt i A-klassade kontorskomplex. Många företag valde att flytta till billigare kontor. I genomsnitt var vakansgraden cirka 23 procent i A-klassade kontorskomplex i slutet av 2008, medan vakansgraden i B-klassade kontorskomplex endast uppgick till knappt 6 procent. I slutet av året var efterfrågan som störst på kontorsytor understigande 300 kvm.

Hyrorna för A-klassade kontorsytor låg på 410–965 USD per kvadratmeter och år inklusive driftskostnader, medan motsvarande hyra för B-klassade kontor varierade mellan 300 och 620 USD.

Butiker

Många inhemska och internationella butikskedjor har valt att etablera sig i Ryssland och Sankt Petersburg de senaste åren, bland dem Stockmann, Real, Burberry och Media Markt.

Bostäder

Under första halvåret 2008 uppgick bostadsbyggandet till 821 000 kvm vilket motsvarar en nedgång med 20 procent jämfört med samma period föregående år, enligt fastighetsrådgivaren Colliers. Sedan bostadspriserna nått rekordnivåer i början av 2008, kylde bostadsmarknaden av, inte bara på grund av det allmänna konjunktläget, utan även till följd av högre räntor i kombination med att de flesta ryska banker införde striktare lånevillkor.



VERKSAMHETEN



Rurics operativa verksamhet bedrivs från kontoret i Sankt Petersburg där VD är baserad tillsammans med ett 30-tal medarbetare. Kontoret har det övergripande ansvaret för förvärv och avyttringar, marknadsföring och uthyrning samt fastighetsutveckling och förvaltning.

Strategi

Rurics strategi är att identifiera fastigheter med stor utvecklingspotential i Sankt Petersburgs centrala delar och förvärva och renovera till attraktiva villkor. Efter renovering erbjuds ytor av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga ytor i centrala lägen och är villiga att betala för sådana. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler men även bostäder planeras.

Renoverings- och ombyggnadsarbetet har tidigare skett under ledning av Rurics egna bygglidningsbolag, Technostroi. Under andra halvåret 2008 beslutade bolaget att fokusera på sin kärnverksamhet inom fastighetsutveckling. Technostroi har i det närmaste avvecklats och i fortsättningen kommer Ruric att ingå partnerskap med andra företag för att förädla fastigheter i stället för att göra det i egen regi. Rurics del begränsas därmed till övervakning och kontroll av byggprojekt samt finansiering.

Rurics strategi för att identifiera och genomföra förvärv till attraktiva priser, bygger bland annat på att dra nytta av bristande information på den lokala fastighetsmarknaden och en ineffektiv kapitalmarknad. Vidare bygger strategin på en kombination av faktorer såsom:

- ▶ lokal närvaro och externt stöd
- ▶ starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter
- ▶ en organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande
- ▶ fokus på underkapitaliserade objekt

Ruric utvärderar löpande fastigheter som är eller kan bli tillgängliga. Fastighetsutvecklingsarbetet kommer även fortsättningsvis att

koncentreras till centrala Sankt Petersburg, även om andra områden i Leningradregionen kan komma att övervägas. För att överväga ett fastighetsförvärv krävs bland annat att det är en yta om 4 000–10 000 kvm som kan utvecklas genom ombyggnad och/eller renovering och färdigställas inom loppet av 18 månader.

Fastighetsförvaltning

Rurics förvaltningsbolag Ruric Management sköter fastighetsförvaltningen. Företaget har tidigare fått utmärkelsen "Bästa fastighetsbolag i Sankt Petersburg". Fastighetsförvaltningen kompletteras med externt inköpta tjänster. Ruric överväger olika alternativ för hur fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning ska hanteras framöver.

Marknadsföring och uthyrning

Efterfrågan på lokaler minskade kraftigt i slutet av 2008, samtidigt som befintliga hyresgästers förmåga att betala hyran minskar. Rurics hyresavtal är främst tecknade i US dollar men även i viss mån euro. Det innebar stigande hyror mot slutet av året då rubeln tappade i värde medan dollarn samtidigt stärktes. Det gör att kundvård och dialogen med hyresgästerna blir extra viktig. För närvarande pågår en tät dialog med hyresgästerna om tillfälliga rabatter, minskning av ytor och andra lösningar.

I det bistrare klimatet på uthyrningsmarknaden är det likaledes viktigt att vara aktiv och ha ett attraktivt erbjudande. Ruric arbetar aktivt för att marknadsföra lediga lokaler till nya hyresgäster. Avtal har tecknats med samtliga ledande fastighetsmäklare, annonsering sker via stadens större tidningar och viktigare webbsidor medan erfarna säljare har anlåtats för att bearbeta potentiella hyresgäster. Under 2009 avser Ruric att komma med nya erbjudanden som bygger på egna marknadsundersökningar.

Fastighetsvärdering

Ruric låter värdera sitt fastighetsbestånd åtminstone årligen av ett etablerat värderingsinstitut. Värderingen ska spegla det mest

sannolika värdet vid försäljning på en öppen marknad med normal marknadsföringstid. Normalt används en värderingsmodell som bygger på nuvärdet av bedömda framtida betalningsströmmar. Det på detta sätt erhållna värdet stäms av mot jämförbara transaktioner.

Finansiering

Ruric har upptagit två obligationslån som är registrerade på Nordic Growth Market respektive vid Nasdaq OMX Stockholm. Det första är på nominellt knappt 452 miljoner kronor med en kupongränta om 8,5 procent och återbetalning i november 2010. Under våren 2008 upptogs ytterligare ett obligationslån om 400 miljoner kronor till en kupongränta om 16 procent med återbetalning i november 2010.

Det senare lånet upptogs sedan en avtalad avyttring i slutet av 2007 inte fullföljdes av köparen. Avyttringen till en fastighetsutvecklare i Dubai avsåg hälften av aktierna i ett dotterbolag med rättigheter att exploatera 3 hektar tomt på Moika/Glinkij. För Ruric hade affären inneburit ett kassatillskott före transaktionskostnader på cirka 1,3 miljarder kronor under januari 2008 och ett positivt resultat-tillskott på över 0,9 miljarder kronor efter skatt. Det juridiska efterspelet kring denna affär pågår fortfarande. I början av 2009 återköptes 20 miljoner kronor av det nya obligationslånet som därefter uppgår till 380 miljoner kronor.

Då kreditmarknaden inte längre fungerar normalt försämrades förutsättningarna för att avyttra fastigheter avsevärt i slutet av 2008. För Rurics del är det avgörande att säkerställa den fortsatta finansieringen. Styrelsen utvärderar fortsatt ett antal finansieringslösningar varav ett alternativ är att avyttra någon av fastigheterna, trots en svag marknad.

Transaktioner

Inga förvärv gjordes under 2008. I början av året avyttrades dock hälften av aktierna i Fontanka 57:s ägarbolag med en resultateffekt om 28 miljoner kronor.



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Ruric äger sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav en är hälftenägd. Ruric är även indirekt delägare i ett landområde strax utanför staden.



Oscar



Magnus

Rurics hyresavtal

Hyreskontrakten tecknas normalt i dollar men hyresgästerna betalar i rubel. Under 2008 erhöll Ruric i genomsnitt cirka 24,91 rubel/dollar. Utvecklingen under året har gått från 24,50 till 29,45 vilket i praktiken gav en "positiv indexering" på 20 procent i rubeltermen. Rurics policy är att teckna hyreskontrakten på tre till fem år, med en årlig hyresuppräkning på 3–10 procent. Innan fastigheten är slutligt registrerad och godkänd är det inte, enligt rysk lag, tillåtet att skriva avtal på längre löptid än elva månader. Avtalen konstrueras dock så att det finns ömsesidiga skyldigheter att förlänga hyresperioderna i enlighet med de ursprungliga intentionerna.

Oscar

Fastigheten på adressen R. Fontanki nab. 13 ligger i stadsdelen Centralnij i ett distrikt med mycket affärsverksamhet, butiker, teatrar och museer. Byggnaden började uppföras 1977 i syfte att bli en del av ett biografkomplex, men bygget avstannade 1986 och byggnaden stod tom till dess att Ruric förvärvade den 2004. Investeringen uppgår till 86 miljoner kronor, inklusive renoveringskostnader och aktiverade ränteutgifter. Byggnadsytan uppgår till 3 676 kvm, varav 2 976 kvm är uthyrningsbart. Den totala investeringen uppgår således till knappt 29 000 kr/kvm. Projekteringen inleddes 2004 då även de första renoveringsarbetena påbörjades. De sista hyresgästpassningarna färdigställdes under våren 2008. Fastigheten är fullt uthyrd och slutregistreringsbevis efter totalrenoveringen har erhållits under 2008.

Största hyresgäst är Statoil.

Magnus

Fastigheten på 9-ya V.O.i. 34 förvärvades 2005. Fastigheten ligger i den lugna stadsdelen Vasileostrovskij där bland annat Vetenskapsakademien, S:t Petersburgs universitet och många museer är belägna. Investeringen uppgår till cirka 120 miljoner kronor, inklusive renoveringskostnader. Den totala byggnadsytan uppgår till 7 760 kvm, varav 6 378 kvm är uthyrningsbart. Den totala investeringen uppgår till cirka 18 500 kr/kvm för den uthyrningsbara byggnadsytan. Fastigheten är färdigställd, men då renoveringen klassades som en total rekonstruktion måste fastigheten omregistreras. Detta var en komplicerad process som slutfördes under årets sista dagar. Fastigheten var i stort sett fullt uthyrd under året, även om några mindre hyresgäster flyttade i slutet av året.

Största hyresgäst är den ryska alkoholdistributören Svarog.

Gustaf

Fastigheten i Srednyj Prospekt förvärvades 2005 och är belägen nära fastigheten Magnus. Investeringen uppgår till 82 miljoner kronor, inklusive renoveringskostnader. Den totala byggnadsytan är 5 214 kvm, varav 4 942 kvm uthyrningsbar yta. Den totala investeringen motsvarar således cirka 16 600 kr/kvm uthyrningsbar yta. De två nedersta våningarna hyrs ut till en sportbutik sedan 2005. Ytterligare fyra våningsplan är färdigställda och hyrs ut till revisionsfirman Deloitte, som sålunda är den största hyresgästen. Fastigheten är fullt uthyrd men slutregistrering har ännu ej erhållits.

Grifon

Ruric förvärvade 50 procent av fastigheten 2004 och resterande 50 procent 2006. Den totala köpeskillingen uppgick till cirka 74 miljoner kronor. Fastigheten bestod av kontorslokaler om drygt 3 200 kvm med en byggrätt om ytterligare knappt 5 000 kvm. Byggrätten har utnyttjats till cirka 4 000 kvm med en investering om cirka 60 miljoner kronor inklusive aktiverade ränteutgifter. Detta innebär en total investering om cirka 134 miljoner kronor. Hyresgäst Anpassningarna blev klara under försommaren 2008 och båda byggnader är uthyrda till PSI Group.

I slutet av 2007 ingick bolaget en avsiktsförklaring om att sälja fastigheten till ett norskt fastighetsbolag. Sedan oron på finansmarknaderna ökat meddelade köparen i slutet av året att bolaget inte längre hade för avsikt att stå fast vid tidigare bud. Ett nytt, lägre bud lades, men Ruric valde att avvisa budet. (Se händelser efter periodens utgång.)

Projektportföljen

Rurics projektportfölj består av fastigheterna vid Moika/Glinkij, samt de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor och Fontanka 57.

Under andra halvåret utvärderade Ruric alternativ för att reducera befintliga projektplaner då det blev svårare att få finansiering. I slutet av året började ryska staten tillföra det finansiella systemet likviditet, bland annat till ryska banker, i syfte att få fart på den ryska ekonomin. Åtgärden är positiv då det kan underlätta finansiering av pågående projekt och bidra till att bygga värden i bolaget. Ruric har en löpande dialog med ryska banker om projektkrediter.

Apraksin Dvor

År 2005 förvärvade Ruric 65 procent av aktierna i två bolag som äger exploateringsrätten för två fastigheter på det centralt belägna marknadsplatsområdet Apraksin Dvor. Köpeskillingen samt beräknad kostnad för villkorade åtaganden, inklusive renovering av vägar och trottoarer i området, uppgår till 168 miljoner kronor. Det enda kvarvarande villkorade åtagandet avser omlokalisering av en brandstation. I avtalet ingår att Ruric har en option på att förvärva de resterande aktierna då exploateringen är färdigställd. De totala renoveringskostnaderna har hittills uppgått till 136 miljoner kronor, vilket innebär en total investering om



Gustaf



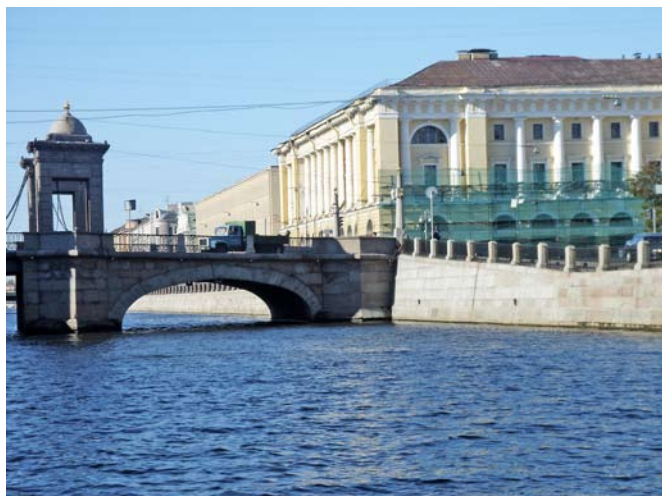
Grifon



Apraksin Dvor



Glinkij



Fontanka 57

cirka 304 miljoner kronor baserat på befintligt ägande. Den uthyrningsbara byggnadsytan för hela fastigheten uppgår till 12 460 kvm, och är främst avsedd för butiker.

En modernisering av området är planerad. Detaljerna för den planerade ombyggnationen och tidplanen är ännu inte kända. Då osäkerheten i den ekonomiska utvecklingen ökat är det osäkert om arbetet kommer att påbörjas under 2009.

Glinkij

Rurics största projekt, vid Moika/ul. Glinkij, är ett relativt omfattande kvarter i centrala Sankt Petersburgs västra delar som har tillhört den ryska armén. Armén har lämnat området, som har en total byggnadsyta om 47 000 kvm. I det vackra området ligger Moika-kanalen, Jusopov-parken, bostäder samt den berömda Mariinskij-teatern. I slutet av året fick stadsdelen en ny detaljplan som tillåter att bostäder byggs endast inom kvarteret.

Under 2008 togs ett koncept fram som inte längre kräver byggnation under jord, bland annat innefattande klass A-lägenheter. Ett av syftena är att ta fram ett skalbart projekt där Ruric kan bjuda in flera partner/investerare i mindre delprojekt. Enligt det ursprungliga investeringsavtalet skulle projektet vara färdigställt i slutet av 2011. Våren 2009 väntas beslut huruvida Ruric kan förlänga investeringsavtalet fram till år 2014, vilket skulle ge mer tid att söka ny finansiering för det ändrade konceptet.

Ruric förvärvade fastigheten 2006 och har sammanlagt investerat cirka 730 miljoner kronor, inklusive fullgörande av åtaganden i köpekontraktet, prospektering, ritningar, elanslutningar samt renoveringar.

Fontanka 57

Ruric förvärvade 2006 samtliga aktier i ett ryskt bolag som ägde exploaterings- och nyttjanderätten till Fontanka 57. Fastigheten, som är ett lokalt landmärke och refereras till som Lenizdat, är belägen längs Fontankafloden i centrala Sankt Petersburg. Exploaterings- och nyttjanderätten har en återstående löptid om 46 år. Ruric betalade 150 miljoner kronor.

Fastigheten har idag en totalyta om 18 356 kvm och har potential att uppgå till 27 000 kvm efter om- och tillbyggnader. Under 2008 såldes 50 procent av fastigheten för 90 miljoner kronor till det israeliska bolaget Scorpio Real Estate Limited, som är ny samarbetspartner i det fortsatta utvecklingsarbetet av fastigheten. Ett nytt koncept togs fram för fastigheten vilket reducerade de uppskattade utvecklingskostnaderna med minst 40 miljoner dollar. Parallellt inleddes en dialog med myndigheterna om möjligheten att skjuta på vissa åtaganden samt tillstånd att hyra ut delar av fastigheten.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

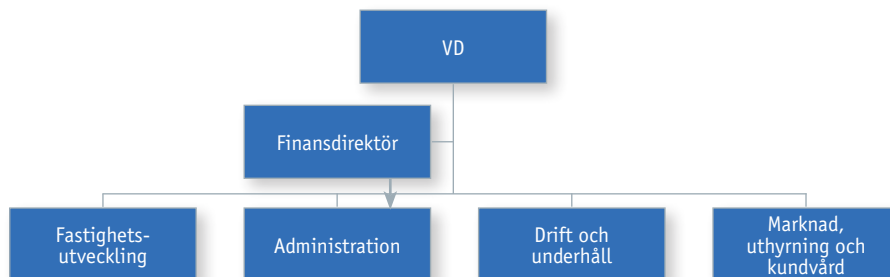
Ruric-koncernen har tre separata enheter i Ryssland. Förvaltningsbolaget, 000 Ruric Management, sköter Rurics operativa verksamhet i Ryssland. Det innebär att bolaget ansvarar för uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik.

Bolaget 000 Technostroi, som etablerades 2006 i syfte att ansvara för byggledning- och byggnadsprojektering, har efter fjolårets översyn i det närmaste avvecklats. Ruric kommer i framtiden att anlita externa byggherrar för att ta hand om projektering, byggledning och upphandling. Därtill finns ett servicebolag som ansvarar för skötsel av förvaltningsfastigheterna, men även viss skötsel av projektfastigheterna.

Rurics juridiska bolagsstruktur utgår från principen att varje fastighet ska ägas av ett separat ryskt bolag som i sin tur ägs av ett separat svenskt dotterbolag till moderbolaget Russian Real Estate Investment Company. Syftet är att öka flexibiliteten vid eventuella avyttringar.

Koncernen hade 66 medarbetare per den 31 december 2008 (79), av vilka 30 var kvinnor. Samtliga är verksamma i Sankt Petersburg, förutom finansdirektören som är stationerad vid moderbolaget i Stockholm och ansvarar för finansiell rapportering och kommunikation. Antalet medarbetare hade minskat till 37 personer våren 2009 som en följd av åtgärdsprogrammet.

Operationell organisationsstruktur



AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolagets samtliga aktier är denominerade i svenska kronor och har ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Vid bolagsstämma medför varje A-aktie i Ruric rätt till tio röster och varje B-aktie i Ruric rätt till en röst. Varje aktie ger aktieägarna samma företrädesrätt vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler i förhållande till det antal aktier de äger och medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation.

Rurics B-aktier handlas under kortnamnet RURI på First North vid Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets certifierad advisor. Öhman Fondkommission är kontrakterad som likviditetsgarant för aktien.

Förändring av aktiekapitalet

Ruric genomförde under året en företrädesemission av aktier genom vilken bolaget tillfördes cirka 107 miljoner kronor före emissionskostnader. Genom företrädesemissionen ökade antalet A-aktier med 665 133 aktier och antalet B-aktier med 3 813 082 aktier. Per 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet till 22 726 192 kronor fördelat på 1 330 266 A-aktier och 10 032 830 B-aktier.

Utestående teckningsoptioner

Potentiell utspädning av aktiekapitalet föreligger genom ett optionsprogram 2006/2009. Genom dessa kan utestående antal aktier teoretiskt komma att öka med 66 490 B-aktier. Då teckningskursen uppgår till 339,3 kronor är denna utspädning för närvarande ej sannolik.

Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundandes 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital Holding. Under 2008 överlät East Capital Holding sina A-aktier till E. Öhman J:or AB och till Rurics styrelseordförande Nils Nilsson, varav den senare äger 50 procent av aktierna i Cancale Förvaltnings AB.

Analytiker som följer bolaget

Anders Roslund, Öhman.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2008.

Aktiekapitalets utveckling

Sedan Ruric bildades i januari 2004 har aktiekapitalet förändrats enligt nedanstående tabell:

År	Transaktion	Kvotvärde, SEK	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, SEK	Totalt aktiekapital, SEK	Teckningskurs, SEK
2004	Bolagets bildande	100	1 000 ¹⁾	1 000	100 000	100 000	100
2004	Split 50:1		49 000	50 000	–	100 000	–
2004	Riktad nyemission	2	2 450 000 ²⁾	2 500 000	4 900 000	5 000 000	100
2006	Företrädesemission	2	1 500 000 ³⁾	4 000 000	3 000 000	8 000 000	160
2006	Riktad nyemission ⁴⁾	2	55 800	4 055 800	111 600	8 111 600	160
2006	Företrädesemission	2	608 370 ⁵⁾	4 664 170	1 216 740	9 328 340	250
2007	Företrädesemission	2	1 554 723 ⁶⁾	6 218 893	3 109 446	12 437 786	260
2007	Teckning genom optionsrätter	2	564 618	6 783 511	1 129 236	13 567 022	220
2007	Teckning genom optionsrätter	2	101 370	6 884 881	202 740	13 769 762	138
2008	Företrädesemission	2	4 478 215 ⁷⁾	11 363 096	8 956 430	22 726 192	24

1) Varav samtliga A-aktier.

2) Varav 350 000 A-aktier och 2 100 000 B-aktier

3) Varav 240 000 A-aktier och 1 260 000 B-aktier.

4) Avser riktad nyemission av aktier som i samband med den företrädesemission som genomfördes under våren 2006 också genomfördes till innehavare av optionsrätter 2005/2007 i enlighet med gällande optionsvillkor.

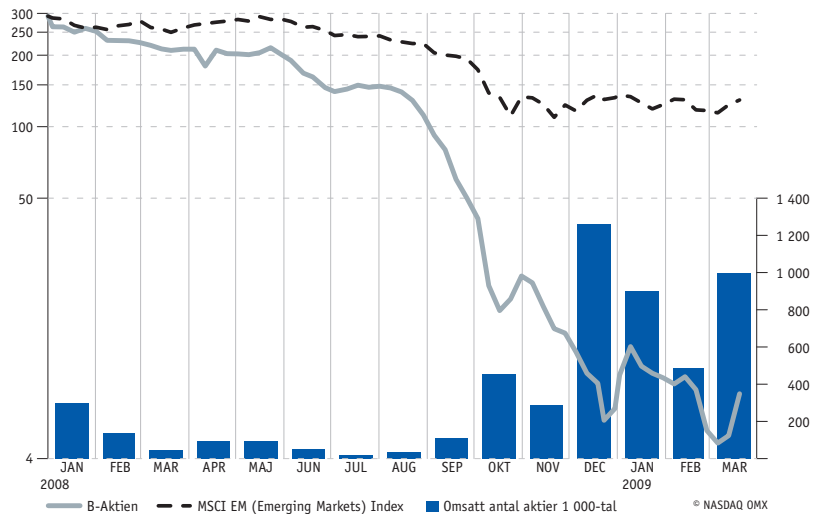
5) Varav 96 000 A-aktier och 512 370 B-aktier.

6) Varav 221 333 A-aktier och 1 333 390 B-aktier

7) Varav 665 133 A-aktier och 3 813 082 B-aktier

Utestående teckningsoptioner per 31 dec 2008	Serie	Teckningsperiod	Ursprungliga teckningsvillkor			Omräknade teckningsvillkor	
			Antal teckningsoptioner	Tillkommande antal aktier vid teckning	Teckningskurs, SEK	Tillkommande antal aktier vid teckning	Teckningskurs, SEK
	2006/2009	10 aug–10 sept 2009	61 000	61 000	369,00	66 490	339,30
Summa			61 000	61 000		66 490	

Den 31 december 2008 var sista betalkurs 6,50 kronor per aktie jämfört med 292 kronor den 31 december 2007, motsvarande en nedgång om 96,3 procent. Totalt omsattes 4,8 miljoner aktier, vilket motsvarar 66 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.



30 december 2008	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
EFG Private Bank S.A		1 561 933	1 561 933	13,75	1 561 933	6,69
Deutsche Bank		1 349 472	1 349 472	11,88	1 349 472	5,78
Nils Nilsson	185 134	1 000 000	1 185 134	10,43	2 851 340	12,22
Öhman J:or AB	665 132	268 066	933 198	8,21	6 919 386	29,65
Swedbank Robur Fonder		825 029	825 029	7,26	825 029	3,54
Cancale Förvaltnings AB	480 000	65 400	545 400	4,80	4 865 400	20,85
UBS AG		475 700	475 700	4,19	475 700	2,04
Länsförsäkringar		271 602	271 602	2,39	271 602	1,16
Aktiebolaget Boninvest		210 400	210 400	1,85	210 400	0,90
Folksam		195 949	195 949	1,72	195 949	0,84
Summa 10 största ägarna	1 330 266	6 223 551	7 553 817	66,48	19 526 211	83,68
Summa övriga ägare	0	3 809 279	3 809 279	33,52	3 809 279	16,32
Alla ägare	1 330 266	10 032 830	11 363 096	100,00	23 335 490	100,00
Antal ägare	3	1 245	1 248			

Storleksklasser den 31 december	Antal ägare		Andel av ägare		Antal A-aktier		Antal B-aktier		Andel av kapital		Andel av röster	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
1-500	725	690	53,0%	62,3%	0	0	146 826	123 927	1,5%	2,1%	0,6%	0,9%
501-1 000	220	139	16,1%	12,6%	0	0	180 406	106 902	1,8%	1,8%	0,8%	0,8%
1 001-5 000	274	188	20,0%	17,0%	0	0	654 967	436 091	6,5%	7,2%	2,8%	3,2%
5 001-10 000	64	42	4,7%	3,8%	0	0	471 232	280 544	4,7%	4,6%	2,0%	2,1%
10 001-20 000	26	13	1,9%	1,2%	0	0	377 715	185 479	3,8%	3,1%	1,6%	1,4%
20 001-50 000	30	16	2,2%	1,4%	0	0	1 003 302	556 695	10,0%	9,2%	4,3%	4,1%
50 001-	29	19	2,1%	1,7%	1 330 266	747 133	7 198 382	4 346 740	71,7%	72,0%	87,9%	87,5%
Summa	1 368	1 107	100,0%	100,0%	1 330 266	747 133	10 032 830	6 036 378	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

STYRELSE OCH LEDNING



Nils Nilsson



Tom Dinkelspiel



Jens Engwall



Harald Kjessler



Anna Haskell



Craig Anderson



Anders Larsson

Nils Nilsson

Collonge-Bellerive, Schweiz, född 1961.

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2004.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i Nordnet Holding AB, Nordnet Family AB, Nordnet Bank AB, 11 Real Asset Fund AB, Malka Oil AB, TBricks Holding AB samt chef vid Bellatin SaRL, Luxemburg och Hun Research Pty Ltd, Singapore.

Aktier i Ruric: 185 134 A-aktier och 984 000 B-aktier samt 240 000 A-aktier och 32 700 B-aktier via ägarandel i Cancale Förvaltnings AB.

Tom Dinkelspiel

Saltsjöbaden, född 1967.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2004.

Övriga nuvarande uppdrag: VD och styrelsesuppleant E. Öhman J:or AB, Koncernchef Öhmangruppen samt styrelsemedlem i koncernen ingående bolag. Styrelsemedlem i KOGMOT AB, Lifeplan AB, Konsumentkredit i Sverige AB (ordförande), MPS Holding AB, 11 Real Asset Fund AB, Svenska Fondhandlareföreningen, Burgundy AB, Nordnet Holding AB, Nordnet Family AB och Nordnet Bank AB.

Aktier i Ruric: 18 000 B-aktier.

Jens Engwall

Stockholm, född 1956.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2006.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i Tengbomgruppen AB, Kungsleden AB, Vasallen AB, Chengde Intressenter AB, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Fastigheter AB, Reinhold Polska AB samt ordförande i N&R Properties Ltd och Runsvengruppen AB.

Aktier i Ruric: 0.

Teckningsoptioner i Ruric: 7 000 teckningsoptioner av serie 2006/2009.

Harald Kjessler

Saltsjöbaden, född 1963.

Invald i styrelsen 2008. Tidigare suppleant 2004–2008.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i E. Öhman J:or Fondkommission AB, AB Custos och X5 Music Group AB samt VD och styrelsemedlem i Konsumentkredit i Sverige AB.

Aktier i Ruric: 15 600 B-aktier genom kapitalförsäkring.

Anna Haskell

New York, USA, född 1977.

Invald i styrelsen 2008.

Övriga nuvarande uppdrag: Senior analytiker vid QVT Financial LP.

Aktier i Ruric: 0.

Ledande befattningshavare

Craig Anderson

Sankt Petersburg, född 1962.

Verkställande direktör sedan 2008.

Aktier i Ruric: 16 000.

Teckningsoptioner i Ruric: 0.

Anders Larsson

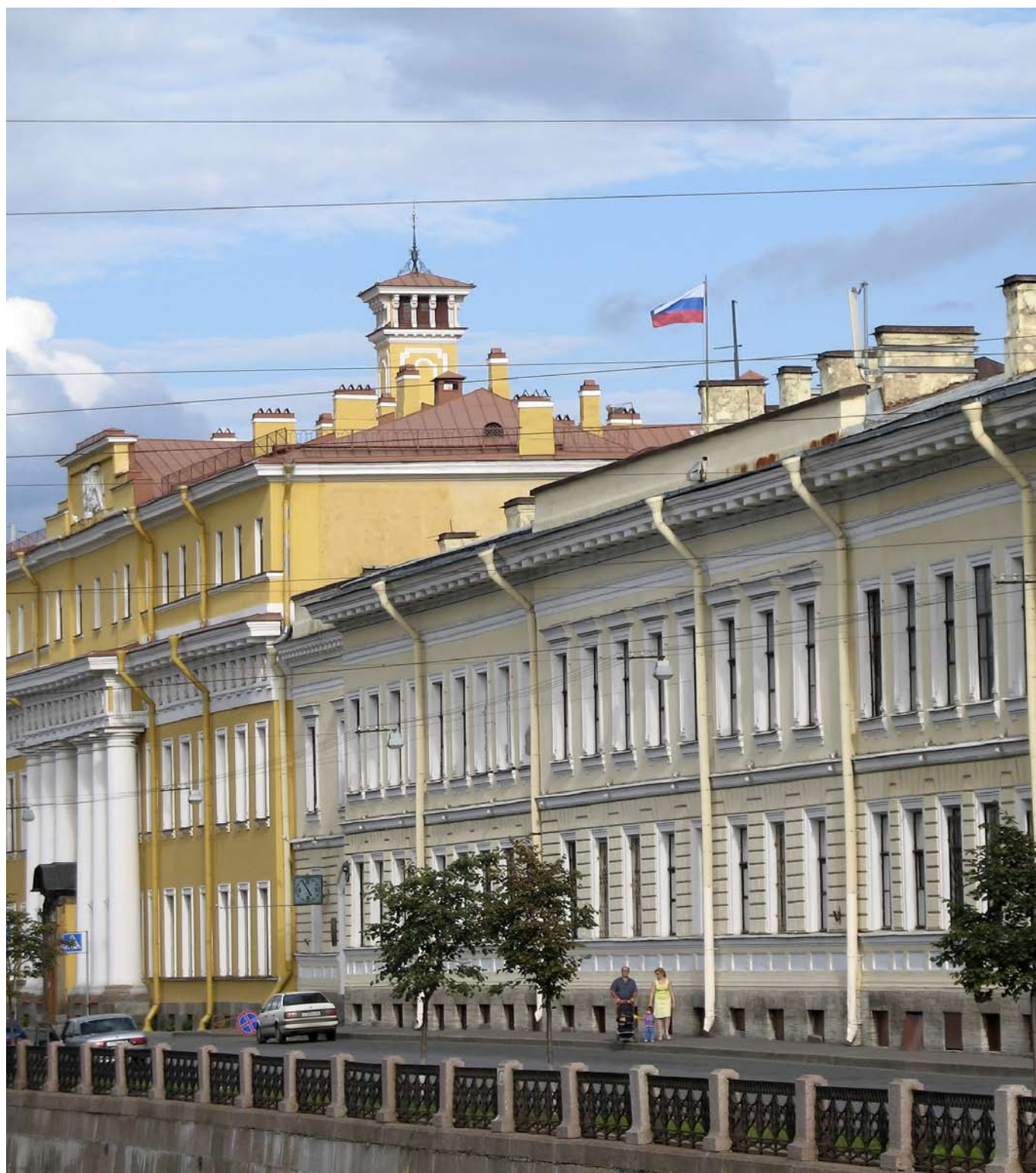
Stockholm, född 1964.

Finansdirektör sedan 2007.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i FastProp Holding AB och Nordic Whisky Capital AB samt bolag inom Ruric-koncernen.

Aktier i Ruric: 4 552 B-aktier.

Teckningsoptioner i Ruric: 4 000.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Styrelsen och verkställande direktören för Russian Real Estate Investment Company AB med säte i Stockholm (556653-9705) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i MSEK.

Verksamheten

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, förvalta, hyra ut och avyttra fastigheter i Sankt Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i bästa lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet. Företaget har som vision att bli det ledande fastighetsbolaget i centrala Sankt Petersburg.

Fastighetsbestånd

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav fyra är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad. I en av dessa är arbetet till största delen avslutad. Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	2008	2007
Ingående balans	1 717,2	1 211,0
Förvärv	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	19,1	74,9
Investeringar i projektfastigheter	190,2	469,2
Försäljning	-207,4	0,0
Värdeförändring	-158,1	30,0
Nedskrivning	-236,8	0,0
Valutakursförändring*	338,6	-67,6
Utgående balans	1 662,8	1 717,2

* Ruric använder USD som funktionell valuta. Se not 1.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under året.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 146,2 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten i främst ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinkij-projektet. Härutöver har 47 MSEK balanserats som aktiverade räntekostnader. Av resterande del har det mesta använts till tillbyggnationen på Grifon House, på ul. Dostojevskovo 19/21.

Avyttringar

Kort före årsskiftet 2007/2008 tecknade Ruric avtal om att avyttra 50 procent av Moika/Glinkij-projektet. Affären hade gett en positiv resultateffekt på drygt 0,9 miljarder kronor och ett kassatillskott om 1,3 miljarder kronor. Under våren 2008 stod det dock klart att affären inte skulle komma att genomföras. Bolaget hade avsett att använda försäljningslikviden till att lösa in obligationslån Ett.

Under första kvartalet såldes hälften av aktierna i ägarbolaget till fastigheten Fontanka 57 för 15 MUSD. Resultateffekten om 28 MSEK syns under värdeförändringar i resultaträkningen. Partnerskapet syftar till att utveckla fastigheten gemensamt.

Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av fastigheten på ul. Dostojevskovo 19/21. Till följd av den kraftiga försäm-

Flerårsöversikt

Räkenskapsåret 2008 är bolagets femte räkenskapsår.

Koncernen	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, MSEK	67,7	46,0	16,6	10,4	0,0
Resultat efter skatt, MSEK	-350,7	-15,9	41,8	-16,3	-2,0
Balansomslutning, MSEK	2 178,1	2 041,7	1 463,0	476,8	239,7
Soliditet, procent	55,2	54,1	44,0	48,2	99,7
Antal anställda i medeltal	77	57	25	9	4

ringen på den ryska fastighetsmarknaden, valde köparen att inte fullfölja affären. Diskussioner pågår både om rättsläget avseende handpenningen på 5 MUSD och om fullföljande av transaktionen till ett lägre pris. (Se Händelser efter balansdagen.)

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Den ryska fastighetsmarknaden drabbades senare än övriga världen av den internationella finanskrisen, men när den väl slog till gjorde den det ordentligt. Fastighetsmarknaden i Ryssland hade under första halvan av året en positiv trend, för att därefter stagnera och falla kraftigt under sista kvartalet.

De värderingar som tagits fram avseende förvaltningsfastigheterna av fastighetsrådgivaren Knight Frank är osäkra. Någon väl fungerande marknad att stödja värderingarna på kan inte sägas existera för närvarande. De få avslut som gjorts är mer av tvångskaraktär. Styrelsen har beslutat att godta Knight Franks värderingar. Värderingarna bygger på en prognos på förväntade kassaflöden från fastigheterna, samt ett förväntat avkastningskrav från investeraren. Det bör poängteras att fastighetsinvesteraren inte nödvändigtvis har samma kalkylmetoder och syn på risk som exempelvis den som investerar i aktier och obligationer.

Den genomsnittliga avkastningen på Rurics fastigheter hamnar i Knight Franks värdering på strax under 12 procent. Rurics bedömning är att detta är lågt men rimligt. I centrala Sankt Petersburg finns inget stort bestånd av kontorsfastigheter. Även om det i rådande finansiella klimat finns ett säljtryck, bedöms inte marknaden översvämmas i detta segment. Ytterligare starkt fallande priser och stigande avkastningskrav bedöms därför inte som sannolika.

Eftersom de flesta hyror är tecknade i dollar, har rubelns försvagning gjort hyrorna väldigt höga för inhemsk verksamhet, och skapat ett starkt tryck på dollarbaserade hyror. Kombinationen av sjunkande marknadshyror, högre avkastningskrav och vakanser, samt lägre belåningsgrader, har påverkat värdena på förvaltningsfastigheterna med -158,1 (30,0) MSEK under året. Eftersom fastigheterna värderas i dollar blir effekten i kronor inte lika stor -38,2 MSEK.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december till 525,3 (549,9) MSEK. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav.

Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ul. Glinkij 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65 procent)

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto (7,75 SEK/ USD)	Avkastningskrav				Extern värdering 31 dec 2008
			10%	12%	14%	16%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,9	108,5	90,4	77,5	67,8	98,4
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	15,5	155,0	129,2	110,7	96,9	146,5
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	14,7	147,3	122,7	105,2	92,0	130,2
Ul. Dostoyevskovo 19/21	5 917	17,8	178,3	148,5	127,3	111,4	151,1
Förvaltningsfastigheter	20 299	58,9	589,1	491,0	420,9	368,3	526,2
Bokfört värde			525,3	525,3	525,3	525,3	525,3
Övervärde			63,8	-34,3	-104,4	-157,0	

Vid årets slut var 709 kvadratmeter vakanta.

och på Fontanka 57 (50 procent). Härutöver äger Ruric 25 procent av ett landområde om 132 hektar sydväst om stadskärnan. Ruric har under andra halvan av året utvärderat möjligheterna till att skala ned befintliga projektplaner eftersom det är svårt att hitta finansiering. Styrelsen har utvärderat nedskrivningsbehoven och beslutat skriva ned fastigheterna med 244,8 MSEK. Nedskrivningen avser till största delen Moika/Glinkij fastigheten och 8,0 MSEK avser andelen i markområdet och redovisas mot andelar.

Årets investeringar i projektfastigheterna fördelar sig enligt följande:

Fastighet	(MSEK)
Apraksin Dvor 15/16, 33	1,3
Moika/Glinkij totalt	188,9
Summa	190,2

Varav 44 MSEK avser aktiverade ränteutgifter. Den förändrade projektplanen för Moika/Glinki innebär att behovet av elkapacitet blir väsentligt lägre. I slutet av året omförhandlades därför avtalet med den lokala eldistributören i linje med ett lägre behov. I december 2008 betalade Ruric 3 miljoner dollar och reglerade alla utestående åtaganden enligt avtalet. Under 2008 uppgick den totala elkostnaden för Moika/Glinki till 6 miljoner dollar. Totalt uppgår därmed elkostnaden för projektet till cirka 20 miljoner dollar. Jämfört med tidigare plan och kontraktsåtaganden utgör detta en besparing om cirka 80 miljoner kronor, eller 10 miljoner dollar. Elektriciteten har reservrats för användning vid Moika/Glinki och är

fullt tillräcklig för den planerade projektutvecklingen enligt plan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), Srednij Prospekt 36/40 (Gustaf), ul. Dostojevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick till 67,7 (46,0) MSEK under året. Då de flesta hyresavtal är baserade på dollar har kostnaden för hyresgästerna stigit dramatiskt, i vissa fall mer än vad de orkar bära. Diskussioner om rabatter blir allt vanligare. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell.

Övriga fastigheter genomgick projekterings-, renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för bland annat legal administration, marknadsföring av lokaler och förvaltningsarvoden uppgick under året till -26,3 (-18,4) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 41,4 (27,6) MSEK under året. Förbättringen för helåret beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda. Nedgången under fjärde kvartalet beror på utvecklingen på Apraksin Dvor.

Driftnettoutveckling	2008, Q4	2008, Q3	2008, Q2	2008, Q1	2007, Q4	2007, Q3	2007, Q2	2007, Q1	2006, Q4	2006, Q3	2006, Q2
Hyresintäkter	18,0	19,6	14,9	15,2	16,6	12,4	9,3	7,7	5,4	4,4	3,3
Fastighetskostnader	-7,7	-7,3	-6,1	-5,2	-5,0	-5,2	-4,3	-3,9	-5,3	-5,6	-4,9
Driftnetto	10,3	12,3	8,8	10,0	11,6	7,2	5,0	3,8	0,1	-1,2	-1,6

Utvecklingen är för närvarande negativ. Efterfrågan på lokaler har minskat kraftigt, och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyran minskar. Emellertid har Ruric väl belägna fastigheter, varför det mer är en fråga om att hitta rätt prisnivå för att kunna fylla fastigheterna från de vakanser som onekligen uppstår.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg i koncernen framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under året till -49,1 (-35,5) MSEK. I beloppet ingår bland annat kostnader för avgående vd, samt omkostnadsbelopp för den uteblivna affären avseende Moika/Glinkij.

Nedskrivningar

Under sista kvartalet har nedskrivningar avseende projektfastigheterna, inklusive andelen i landområdet, gjorts med 244,8 (0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till -383,0 (21,7) MSEK. Den stora minskningen beror på värdeförändring av fastigheter samt nedskrivningar.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -22,0 (-24,4) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade

med -7,7 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 47,4 (49,5) MSEK.

Den kraftiga dollarapprecieringen har påverkat det egna kapitalet med 345,3 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 26,7 (-5,3) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -405,0 (-2,7) MSEK.

Skatt

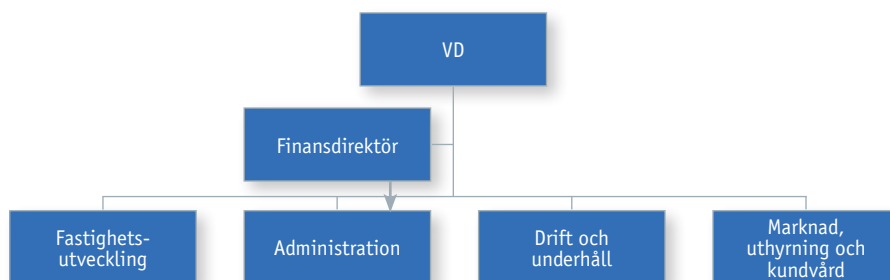
Skattekostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till 54,3 (-13,2) MSEK. Av beloppet avser 22,7 MSEK återföring av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändring av fastigheter. Resterande avser temporära skillnader i de ryska dotterföretagen.

I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag. Detsamma gäller givetvis förmågan att skatteutjämna mellan länderna. Då de svenska enheterna till största delen agerar finansiär till de ryska dotterföretagen i dollarlån, har årets valutaförändringar lett till att de svenska bolagen helt förbrukat sina underskottsavdrag.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till 13,5 (-119,4) MSEK, varav från den löpande verksamheten -65,4 (46,8) MSEK. Soliditeten upp-

Operationell organisationsstruktur



gick vid periodens slut till 55,2 (54,1) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 202,1 (1 104,6) MSEK. Likvida medel uppgick till 47,0 (33,5) MSEK och räntebärande skulder till 840,4 (737,6) MSEK. Periodens investeringar om totalt 211,1 MSEK har finansierats dels genom upptagande av en ny obligation i april månad, försäljning av 50 procent av projektfastigheten på Fontanka 57, samt en företrädesemission under oktober–november 2008.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid årets slut av två obligationslån, det ena inregistrerat vid Nordic Growth Market (NGM) och det andra vid Nasdaq OMX Stockholm.

Obligationslån Ett löstes under våren 2008. Ett obligationslån Två tillförde under andra kvartalet 2006 bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta till och med 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 2009 och 16 november 2010.

Under våren 2008 upptogs ett obligationslån Tre om 400 MSEK i syfte att lösa obligationslån Ett. Lånet har samma återbetalningsdag som Två men löper med en kupongränta om 16 procent per annum.

Villkoren i lånen stipulerar att relationen mellan skulder och tillgångar inte får överstiga 60 procent. Styrelsen och ledningen bevakar fortlöpande att så inte sker. Per 31 december 2008 var relationen 44,8 procent.

Personal och organisation

Den 1 juli tillträdde Craig Anderson som ny verkställande direktör, med huvudsaklig stationering i Sankt Petersburg. Han har även övertagit befattningen som vd för de ryska dotterföretagen, efter Leonid Polonski som lämnat bolaget. Koncernen hade vid periodens

slut 66 anställda, varav 64 i ryska dotterbolag i Sankt Petersburg samt två i moderbolaget.

Efter periodens utgång har personalen minskats till 37 personer.

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 två personer vid årets utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,2 (1,2) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -15,6 (-51,1) MSEK, av vilket 229,1 MSEK avser valutakursförändringar som elimineras i koncernredovisningen.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 29,8 (20,1) MSEK .

Ägarförhållanden

Russian Real Estate Investment Company AB ("Ruric") startade sin verksamhet i april 2004.

Totalt finns 11 363 096 aktier utgivna, av vilka 1 330 266 är A-aktier och 10 032 830 är B-aktier. Av grundarna, E. Öhman J:or AB, Cancale Förvaltnings AB och East Capital har East Capital under året avyttrat sitt innehav av A-aktier. Vid årets utgång fanns 1 248 (1 107) aktieägare.

Risikfaktorer och riskhantering

Nedan följer en översikt av väsentliga potentiella risker i Ruric:

Finansiella risker:

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetssituation är för närvarande ansträngd. I det korta perspektivet finns tillräcklig likviditet att driva bolaget vidare, men medel saknas att gå vidare med projektfastigheterna. På lite längre sikt måste bolaget hitta en refinansieringslösning till den 16 november 2010 då bolagets båda obligationslån förfaller till slutbetalning.

Ränterisk

Koncernens krediter utgörs av två obligationslån. Räntesatserna i dessa är bundna under

lånens löptid. Inlösen villkoren är inte knutna till räntenivån vid eventuell förtida inlösen varför inte någon ränterisk föreligger. Koncernen tillgodohavande förvaltas på räntebärande bankkonton. Räntenivån på dessa följer marknadsnivåernas svängningar.

Kreditrisk

Motpartsrisiker föreligger främst i samband med hyresavtal. Ruric har i huvudsak internationella hyresgäster med förhållandevis god kreditvärdighet. Kreditrisk föreligger därför i mindre utsträckning för dessa. Cirka 17 procent av hyresintäkterna utgörs av mindre och icke kreditklassade företag. Gentemot dessa föreligger större kreditrisk. Denna hanteras genom att hyreskontrakten tecknas på kortare perioder.

Kreditriskerna utgörs även av motpartsrisiker i samband med förvaltning av likvida medel. Då tillgodohavandena placeras i svensk bankinlåning bedöms dessa risker som försumbara.

Valutarisk/Kassaflödesrisk

Koncernens inlåning har hittills skett genom ökning av det egna kapitalet och upptagande av obligationslån i kronor. Koncernens nettoutflöde är till viss del baserat på dollar och till viss del i rubel. Valutaexponeringen har hittills inte säkrats.

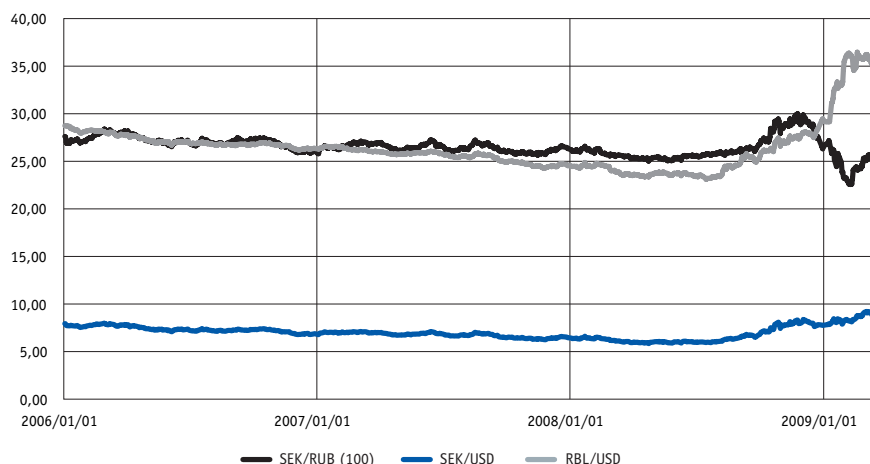
Valutarisk/omräkningar

Koncernens tillgångar värderas i huvudsak i dollar, medan skuldsidan är denominerad i kronor. Denna omräkningsrisk har Ruric inte säkrat. En valutaförändring med 5 procent påverkar Rurics egna kapital med 104 MSEK.

Övriga risker:

- Ruric verkar på en marknad som karaktäriseras av en politisk risk som kan komma att ha en inverkan på investeringsviljan.
- Det juridiska systemet i Ryssland är inte till fullo utvecklat och heller inte fullt jämförbart med de västeuropeiska systemen. Reformen av de rättsliga systemen tenderar att gå långsamt. Sammantaget kan detta medföra en negativ inverkan på Ruric. Bolaget genomför årsvis en så kallad "legal health check" för att utvärdera dessa risker.
- Ruric är beroende av ett fåtal ledande befattningshavare. Det kan inte uteslutas att Ruric skulle påverkas negativt om en eller flera ledande befattningshavare lämnar bolaget.

Valutarörelser



Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har åtgärdsprogrammet att minska bolagets personalstyrka exekverats. Totalt antal anställda uppgår nu till 37 personer.

Efter periodens utgång har Ruric återköpt nominellt 20 MSEK av bolagets utestående skuld, till en kurs av 37 procent av det nominella beloppet. Återstående skuldbelopp på obligation Tre är därefter 380 MSEK.

Med tillträde 1 april 2009 har Ruric avyttrat andelarna i ZAO Grifon för totalt 17 MUSD. Försäljningspriset understiger värderingen per årsskiftet med cirka 2 MUSD och resulterar alltså i en realiserad värdeförändring om cirka 16 MSEK. Effekten på eget kapital blir cirka 10 MSEK med hänsyn tagen till valutaeffekter. Affären innebär ett kassatillskott på totalt cirka 90 MSEK då den tidigare lämnade handpenningen avräknats.

Framtidsutsikter

Finansiering

Förmågan att finansiera verksamheten i framtiden är en hörnsten i Rurics arbete den närmaste tiden, då bolagets överlevnad beror på framgången i detta arbete. De västerländska bankerna har i stort sett stängt dörren gällande utlåning för verksamhet i Ryssland. Emellertid har ryska staten pumpat in många miljarder i ryska banker. Ruric för diskussioner med ett par ryska banker om projektkrediter. Eftersom avsikten med "statstödet" är att få hjulen att börja snurra i den ryska ekonomin, är det inte möjligt att tro någon sådan eventuell kreditfacilitet skall kunna användas för att kunna lösa hela eller delar av utestående obligationslån, utan enbart som finansiering av pågående projekt inom landets gränser. Detta löser inte de framtida likviditetsfrågorna, men kan hjälpa till att bygga värden i bolaget vilket i sin tur underlättar kapitalanskaffning. Härvid utgör ett mycket viktigt arbete att förhandla fram en förlängning av investeringsavtalet gällande Moika/Glinkij

från 2011 till 2014. Utan sådan förlängning synes såväl finansiering som försäljning svåröst. Skulle sådan förlängning ej erhållas kommer Ruric att förbereda rättsliga åtgärder.

I det korta perspektivet finns ett antal olika finansieringslösningar som styrelsen utvärderar. Skulle ingen av dessa vara framgångsrik, måste någon av fastigheterna avyttras i en ofördelaktig marknad.

Alla antaganden om värden i balansräkningen baseras på att bolaget kan lösa finansieringsfrågan och ta fram de värden som finns i till exempel projektfastigheterna.

Fastighetsmarknaden

På kort sikt synes trenden för fastighetsägande vara fortsatt negativ. Bolaget bedömer dock att Sankt Petersburg på sikt kommer att ha en positiv utveckling i många avseenden, genom sin geografiska belägenhet och genom sin roll som Rysslands andra största stad. Naturligtvis är detta avhängigt den övergripande ekonomiska utvecklingen och den politiska situationen i landet i stort. Fastighetsägande och förvaltande måste alltid ses i ett längre perspektiv och i detta avseende bedömer bolaget att investeringarna i Sankt Petersburg långsiktigt kommer att leda till god lönsamhet.

Styrelsens arbete

Styrelsen bestod vid årets utgång av fem ordinarie ledamöter och inga suppleanter.

Sammanträden skall, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2008 hölls 19 sammanträden, varav sju per telefon och ett ägde rum i Sankt Petersburg. Styrelsens arbete har under året fokuserats på finansiering och organisation.

Styrelsens arbete samt ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör regleras i en arbetsordning som uppdateras årligen.

Styrelsen sammansättning, antal möten och närvaro 2008

Ledamot	Invald	Antal möten Ordinarie	Telefon/ per capsulam
Nils Nilsson (ordf.)	2004	9	10
Tom Dinkelspiel	2004	9	10
Harald Kjessler ¹⁾	2008	6	7
Jens Engvall	2006	9	7
Anna Haskell ²⁾	2008	1	3
Gert Tiivas ³⁾	2006	1	1

1) Invald som ordinarie ledamot vid årsstämman 2008.

2) Invald i styrelsen vid extra bolagsstämma 2 oktober 2008.

3) Avgick ur styrelsen vid årsstämman 2008.

Årsstämma 2008

Årsstämman 2008 avhölls i E. Öhman J:or Fondkommissions AB lokaler vid Berzelii park den 29 april. På stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. Årsstämman beslutade också, i enlighet med styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning samt att omvälja ledamöterna Nils Nilsson, Tom Dinkelspiel, och Jens Engvall, samt nyvälja tidigare suppleanter Harald Kjessler till ordinarie ledamot. Ulrika Hagdahl hade avböjt omval som suppleant och det beslutades att inte nyvälja någon suppleant.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria vinstmedel:

	SEK
Överkursfond efter avdrag för emissionskostnader	1 017 304 444
Balanserat resultat	-68 269 810
Årets förlust	-15 568 584
Summa	933 466 050

Styrelsen föreslår att årets resultat i moderbolaget förs till balanserat resultat.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Hysesintäkter	2	67,7	46,0
Fastighetskostnader	3	-26,3	-18,4
Driftsresultat		41,4	27,6
Avskrivning inventarier	12	-0,6	-0,4
Övriga rörelsekostnader	6,7	-49,1	-35,5
Värdeförändringar fastigheter	12	-158,1	30,0
Vinst vid försäljning av fastighet		28,2	0,0
Nedskrivningar	12,15	-244,8	0,0
		-424,4	-5,9
Rörelseresultat		-383,0	21,7
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultatandelar		-7,7	0,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46,6	9,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60,9	-33,7
		-22,0	-24,4
Resultat före skatt		-405,0	-2,7
Skatt på årets resultat	10	54,3	-13,2
Minoritetens andel av årets resultat		0,0	0,0
Årets resultat		-350,7	-15,9
Resultat per aktie före utspädning	11	-48,32	-2,66
Resultat per aktie efter utspädning	11	-48,32	-2,66

Hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	7,4	6,2
Förvaltningsfastigheter		525,3	549,9
Pågående fastighetsprojekt		1 137,5	1 167,3
		1 670,2	1 723,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	111,7	36,4
Övriga långfristiga fordringar	13	215,3	169,2
Uppskjuten skattefordran	10	40,5	6,1
		367,5	211,7
Summa anläggningstillgångar		2 037,7	1 935,1
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1,6	4,8
Övriga fordringar	16	52,1	35,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	39,7	32,7
		93,4	73,1
<i>Kassa och bank</i>	18	47,0	33,5
Summa omsättningstillgångar		140,4	106,6
SUMMA TILLGÅNGAR		2 178,1	2 041,7

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (aktier)		22,7	13,6
Tillskjutna medel		235,8	235,9
Omräkningsdifferenser		266,3	-79,2
Balanserade vinstmedel		677,3	934,3
Summa eget kapital		1 202,1	1 104,6
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19	840,4	684,7
Övriga långfristiga skulder	20	1,3	101,3
Uppskjuten skatteskuld	10	32,2	51,1
Summa långfristiga skulder		873,9	837,1
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7,0	12,7
Övriga kortfristiga skulder	21	67,5	46,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	27,6	40,8
Summa kortfristiga skulder		102,1	100,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 178,1	2 041,7
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser	23		

Förändringar Eget kapital

Koncernen	Antal aktier	Aktiekapital	Tillskjutna medel	Omräkningsdifferens	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2007	4 664 170	9,3	235,7	-18,0	416,9	643,9
Nyemission	2 119 341	4,3			524,5	528,8
Emissionskostnader					-5,2	-5,2
Pågående nyemission	101 370		0,2		13,8	14,0
Teckningsoptionslikvid					0,2	0,2
Omräkningsdifferens				-61,2		-61,2
Årets resultat					-15,9	-15,9
Eget kapital 31 december 2007	6 884 881	13,6	235,9	-79,2	934,3	1 104,6
Eget kapital 1 januari 2008	6 884 881	13,6	235,9	-79,2	934,3	1 104,6
Nyemission	4 478 215	9,0			98,3	107,3
Emissionskostnader					-4,6	-4,6
Pågående nyemission		0,1	-0,1			0,0
Teckningsoptionslikvid						0,0
Omräkningsdifferens				345,5		345,5
Årets resultat					-350,7	-350,7
Eget kapital 31 december 2008	11 363 096	22,7	235,8	266,1	677,5	1 202,1

Moderbolaget	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2007	4 664 170	9,3	374,8	279,6	663,7
Nyemission	2 119 341	4,3		524,5	528,8
Emissionskostnader				-5,2	-5,2
Pågående nyemission	101 370		0,2	13,8	14,0
Teckningsoptionslikvid				0,2	0,2
Årets resultat				-51,1	-51,1
Eget kapital 31 december 2007	6 884 881	13,6	375,0	761,8	1 150,4
Eget kapital 1 januari 2008	6 884 881	13,6	375,0	761,8	1 150,4
Avslutad nyemission 2007		0,1	-0,1		0,0
Nyemission 2008	4 478 215	9,0		98,3	107,3
Emissionskostnader				-4,6	-4,6
Erhållna koncernbidrag				2,9	2,9
Omräkningsdifferens filial				-0,8	-0,8
Ianspråkstagande av uppskrivningsfond			-91,6	91,6	0,0
Årets resultat				-15,6	-15,6
Eget kapital 31 december 2008	11 363 096	22,7	283,3	933,5	1 239,5

Antal aktier per 31 december 2008 uppgick till 11 363 096 med ett kvotvärde om SEK 2 per aktie.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2008-01-01– 2008-12-31	2007-01-01– 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-405,0	-2,7
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Värdeförändringar fastigheter	12	158,1	-30,0
Avskrivningar	12	0,6	0,4
Nedskrivningar	12,15	244,8	0,0
Realisationsvinst		-28,2	0,0
Kursdifferenser		-19,7	2,1
Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto		7,7	5,8
Övriga poster		0,0	0,5
Betald skatt		-2,4	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-44,2	-34,2
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-16,9	-22,5
Förändring av rörelseskulder		-4,3	103,5
Summa förändringar av rörelsekapital		-21,2	81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65,3	46,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-211,1	-543,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		182,8	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-104,2	-161,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132,4	-704,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		102,7	537,6
Teckningsoptioner		0,0	0,2
Nyupptagna lån		400,0	0,0
Amortering av långfristiga skulder		-291,4	0,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		211,3	537,9
Årets kassaflöde		13,5	-119,4
Likvida medel vid årets början		33,5	152,9
Likvida medel vid årets slut		47,0	33,5

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2008-01-01– 2008-12-31	2007-01-01– 2007-12-31
Nettoomsättning		1,2	1,2
Driftsresultat	2	1,2	1,2
Övriga rörelsekostnader		-59,3	-26,0
Personalkostnader	5,6	-9,7	-7,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-0,2	-0,1
Nedskrivningar	13	-258,0	0,0
		-327,2	-33,8
Rörelseresultat		-326,1	-32,6
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	418,6	126,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108,2	-144,7
		310,4	-18,5
Resultat före skatt		-15,6	-51,1
Skatt på årets resultat	10	0,0	0,0
Årets resultat		-15,6	-51,1

Moderbolagets balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	12		
Inventarier, verktyg och installationer		4,6	3,9
		4,6	3,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13,14	188,9	231,5
Fordringar hos koncernföretag		1 757,7	1 606,5
Övriga långfristiga fordringar	13	0,2	1,9
		1 946,8	1 840,0
Summa anläggningstillgångar		1 951,4	1 843,9
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1,0	0,5
Övriga fordringar	16	137,9	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17,0	30,5
		155,9	31,4
Kassa och bank	18	29,8	20,1
Summa omsättningstillgångar		185,7	51,5
SUMMA TILLGÅNGAR		2 137,0	1 895,5

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22,7	13,6
Överkursfond		236,0	236,2
Uppskrivningsfond		47,3	138,8
		306,0	388,6
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 017,2	923,5
Balanserat resultat		-68,1	-110,6
Årets resultat		-15,6	-51,1
		933,5	761,8
Summa eget kapital		1 239,5	1 150,4
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19	840,4	684,7
Övriga långfristiga skulder		0,2	0,2
Summa långfristiga skulder		840,6	684,9
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,6	0,9
Övriga kortfristiga skulder	21	40,2	34,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16,1	25,2
Summa kortfristiga skulder		56,9	60,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 137,0	1 895,5
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2008-01-01 – 2008-12-31	2007-01-01 – 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-15,6	-51,1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	12	0,2	0,1
Nedskrivningar	13	258,0	0,0
Kursdifferenser	9	-223,5	75,6
Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto		-126,7	-117,0
Övriga poster		10,6	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-97,0	-92,4
Förändring i rörelsekapital			
Ökning+/Minskning– av övriga rörelsefordringar		-9,4	-17,8
Ökning+/Minskning– av övriga rörelseskulder		-2,6	37,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-109,0	-72,9
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		0,0	-25,2
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-120,7	-539,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,0	-3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-121,7	-568,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		102,7	537,7
Förändring av långfristiga låneskulder		150,0	0,2
Erhållna/lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag		-12,3	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		240,4	537,9
Årets kassaflöde		9,7	-103,2
Likvida medel vid årets början		20,1	123,3
Likvida medel vid årets slut		29,8	20,1

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Russian Real Estate Investment Company (publ.) (556653-9705) "Ruric" är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm på adress Hovslagargatan 5B, 111 48 Stockholm. Bolagets aktie är sedan 2006 noterat på handelsplatsen First North vid OM Stockholmsbörsen. Koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 2 april 2009. Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 21 april för fastställande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) samt gällande tolkningar av International Financial Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008. Vidare tillämpar koncernen även Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1.1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under rubriken Moderföretaget nedan.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Rurics funktionella valuta är amerikanska dollar medan rapporteringsvalutan är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om inte annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade på basis av historiska anskaffningsvärden, utom förvaltningsfastigheter som är upptagna till verkligt värde.

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra rimliga faktorer. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De väsentliga uppskattningar och bedömningar som utgörs främst av värderingen av fastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av fastigheter görs bedömningar och antaganden som ger en betydande inverkan på koncernens resultat och balansräkning. Värderingen kräver att en bedömning görs av framtida kassaflöden och avkastningskrav. I not 12 framgår vilka antaganden som gjorts och vilka effekter ändrade antaganden kan få.

Projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas till anskaffningsutgift med justering för eventuella nedskrivningar. För att göra en bedömning på återvinningsvärdet har antagits att bolaget kan lösa finansieringsfrågan och ta fram dessa värden.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2008; Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Omklassifiering av finansiella tillgångar), IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction. Ovanstående ändringar och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2008.

Standarder och tolkningar som gäller från 2009

Reviderade IAS 23, Lånekostnader, behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra alternativt aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras. Ruric aktiverar sedan tidigare räntekostnader vid betydande om- och nybyggnation.

IAS 40 har reviderats vilket innebär att klassificeringen av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet har ändrats i IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Tidigare har sådana fastigheter klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde tills dess att de färdigställts. Förändringen av IAS 40 innebär att även sådana fastigheter skall klassificeras som förvaltningsfastigheter under produktionstiden och därmed redovisas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter. Denna förändring bedöms inte få väsentlig effekt på Rurics balansräkning då projektfastigheterna skrivits ned till ett bedömt återvinningsvärde vid årsskiftet.

IFRS 8 Rörelsesegment har ingen påverkan på Rurics finansiella rapportering.

IASB har även givit ut ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, vilka skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare. Dessa har ännu inte antagits för tillämpning inom EU. Ändringarna kan komma att påverka Rurics finansiella rapporter vid framtida förvärv.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att koncernen indirekt förvärvat ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Tillgångarna tas upp till det marknads-

värde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på andelarna. Koncernens eget kapital omfattar moderbolagets eget kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Omräkning av utlandsverksamhet

Utlandsverksamhet vars funktionella valuta är annan än rapportvalutan räknas om genom att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs för den period bolagen varit verksamma och balansräkningarna till balansdagskursen. Den omräkningsdifferens som uppstår har redovisats i koncernens egna kapital, som en omräkningsdifferens. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som en del i realisationsvinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande, men inte bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Den innebär att andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andelar av intresseföretagets nettotillgångar. Resultat från intresseföretag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Resultat från andelar i intresseföretag" som en finansiell post. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar det bokförda värdet på tillgången.

Joint Ventures

Ett joint venture är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med annan part bedriver en ekonomisk verksamhet, och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelar i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se ovan under intresseföretag). Ruric har f.n inga andelar i joint ventures.

Transaktioner som elimineras

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader, vinster och förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Segmentrapportering

Ruric äger och förvaltar fastigheter i Sankt Petersburg, Ryssland. Den interna rapporteringen utgörs av intäkter och kostnader rörande förvaltningsfastigheterna. För närvarande finns sålunda bara ett segment.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Vid försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen, såvida inte särskilda villkor föreligger i köpeavtalet.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Eventuella hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida inte reduktionen är kopplad till lokalens nyttjande, då den belastar den period den avser.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån, realiserade och orealiserade valutavinster och -förluster. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Till den del lånekostnader är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning inräknas de i tillgångens anskaffningsvärde. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad alternativt efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Leasingavtal

Ruric's hyresavtal är i ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ruric har per 31 december 2008 inga ingångna leasingavtal.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likvidtidsredovisning.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. De finansiella instrumenten redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader.

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och lån bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång är i behov av nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges, anses det redovisade värdet utgöra verkligt värde.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavande samt eventuella kortfristiga depåplaceringar med kortare löptid än tre månader. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Likvida medel i utländsk valuta omräknas till balansdagskurs. Omräkningsdifferens redovisas i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär att de värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarna är till sin natur kort och redovisas till nominellt värde. Eventuella reserveringar för befarade kundförluster redovisas i not 2.

Fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommit då företaget tillhandahållit pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras den som långfristig fordran och om den förväntade innehavstiden är kortare än ett år klassificeras den som kortfristig. Dessa fordringar klassificeras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet. Vinst och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Skulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulden löptid är till sin natur kort och redovisas till nominellt belopp

Låneskulder

Låneskulder utgörs av upptagna obligationslån och kategoriseras som "övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Detta innebär att om obligationerna t.ex. är emitterade till underkurs, periodiseras mellanskillnaden över lånet löptid och materiella kostnader för upptagande av lånet periodiseras över låneperioden.

Transaktioner i utländsk valuta

Om ett koncernföretag erhåller en faktura i utländsk valuta bokförs denna till transaktionsdagens valutakurs, och omräknas till balansdagens kurs över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter vars syfte är att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företags verksamhet eller för försäljning. Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för eventuella transaktionsutgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs årsvis. Värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter

Pågående byggnadsprojekt redovisas till anskaffningskostnad minskad med eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier. Dessa värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Linjär avskrivning tillämpas över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Datorer och kringutrustning	3 år
Inventarier, verktyg	5 år
Installationer	7 år

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda (löner, bonus, semesterersättning, sjukersättning m.m.), samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Rurics anställda har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företaget inte har några ytterligare pensionsåtaganden än vad som erlaggs i premie.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära differenser och outnyttjade underskottsavdrag, endast i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga och mot vilka de temporära differenserna eller outnyttjade underskottsavdragen kan komma att utnyttjas.

De uppskjutna skattefordringarnas redovisade värden prövas vid varje balansdag och minskas i den utsträckning som det inte längre är sannolikt att tillräckligt stor beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig för att utnyttja hela eller delar av de uppskjutna skattefordringarna.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 2.1 (Redovisning för juridiska personer). RFR 2.1 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncern-

redovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Koncernbidrag som kan jämföras med aktieägartillskott redovisas som sådant. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NOT 2 INTÄKTER

Koncernen

Hysesintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2008		2007	
	Hysesintäkter	Driftsresultat	Hysesintäkter	Driftsresultat
Ryssland	67,7	41,4	46,0	27,6
Summa	67,7	41,4	46,0	27,6

I hyresintäkterna ingår reservering för befarade hyresförluster uppgående till 7,3 MSEK.

Löptiden på Rurics hyreskontrakt fördelar sig enligt nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel
2009	20,8	28%
2010	1,5	2%
2011	24,9	33%
2012	8,7	12%
>2013	18,5	25%
Summa	74,5	100%

Moderbolaget

Hysesintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2008		2007	
	Hysesintäkter	Driftsresultat	Hysesintäkter	Driftsresultat
Sverige	1,2	1,2	1,2	1,2
Ryssland	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1,2	1,2	1,2	1,2

Moderbolagets hyresintäkter ingår ej i koncernens omsättning.

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2008	2007
Fastighetsskatt	6,0	1,6
Övriga fastighetskostnader	20,3	16,8
Summa	26,3	18,4

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget har fakturerat management fee uppgående till 0,2 (0,2) MSEK på dotterföretag.

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2008		2007	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	2	2	2
Ryssland	1	1	1	1
Totalt moderbolaget	3	3	3	3
Dotterbolag				
Ryssland	74	43	54	30
Koncernen totalt	77	46	57	33

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2008		2007	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	7,4	2,6 (1,1)	5,5	2,7 (0,9)
Dotterbolag	24,1	2,5 (1,9)	18,4	2,0 (1,5)
Koncernen totalt	31,5	5,1	23,9	4,7

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter med flera och anställda

	2008		2007	
	Styrelse, VD & övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.d)	Övriga anställda	Styrelse, VD & övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	7,1	0,3	5,0	0,5
	7,1	0,3	5,0	0,5
Dotterbolag utomlands				
Ryssland	6,6	17,5	4,2	14,2
	6,6	17,5	4,2	14,2
Koncernen totalt	13,7	17,8	9,2	14,7

	2008			2007		
	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	0,1	-	-	0,1	-	-
Övriga styrelseledamöter	0,3	-	-	0,3	-	-
Avgående verkställande direktören	0,9	0,0	0,3	-	-	-
Verkställande direktören	1,3	0,0	0,0	2,0	1,3	0,5
Övriga ledande befattningshavare	3,2	4,5	0,5	2,0	3,4	0,4
Summa	5,8	4,5	0,8	4,4	4,7	0,9

Ersättningar till styrelsen utgår med 400 Tkr att fördelas mellan styrelsens ledamöter.

Verkställande direktören erhåller en fast årslön om 280 000 USD samt kompensation för dubbel bosättning, sjukvård och utbildning. För 2008 uppgick beloppet för dessa övriga förmåner till 219 Tkr.

Verkställande direktören äger rätt att säga upp anställningsavtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader. Bolaget äger rätt att säga upp avtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören, utöver uppsägningenslön, berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, eller tolv månadslöner om verkställande direktören fyllt 50 år.

Bolaget skall göra årliga pensionsavsättningar till verkställande direktören med ett belopp som motsvarar 25 procent av verkställande direktörens fasta lön. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Är verkställande direktören i tjänst vid 60 års ålder har verkställande direktören eller bolaget rätt att påkalla avgång ur tjänst varvid ålderspension skall utgå med 70 procent av senaste årslön. Sådan pension utgår tills ordinarie pensionsålder inträder.

Avgående VD har utöver grundlön erhållit avgångsvederlag om 900 Tkr samt erhåller lön under uppsägningstiden, (12 månader). Hela beloppet har belastat 2008.

NOT 7 UPPLYSNING OM REVISORSARVODE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1,0	1,4	0,4	0,7
Andra uppdrag	0,3	0,4	0,3	0,4
	1,3	1,8	0,7	1,1
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdrag	0,2	0,3	0,0	0,0
Andra uppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,2	0,3	0,0	0,0

NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter	13,3	9,1	188,0	126,2
Valutakursvinster	33,3	0,2	230,6	0,0
Summa	46,6	9,3	418,6	126,2

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader	-48,3	-25,8	-95,8	-66,7
Kostnad i samband med upptagande av obligationslån	-6,0	-2,1	-6,0	-2,1
Övriga finansiella kostnader	0,0	-0,3	0,0	-0,3
Valutakursförluster	-6,6	-5,5	-6,4	-75,6
Summa	-60,9	-33,7	-108,2	-144,7

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skattekostnad	-2,4	-2,9	-	-
Uppskjuten skatt	56,7	-10,3	-	-
Redovisad skattekostnad	54,3	-13,2	0,0	0,0

Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	-405,0	-2,7	-15,6	-51,1
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land	112,0	4,5	4,4	14,3
<i>Skattemässiga justeringar:</i>				
Ej avdragsgilla poster	-70,5	6,4	-83,7	-1,8
Avdragsgilla poster som ej ingår i redovisat resultat	1,3	3,5	1,3	5,8
Effekt av ändrad skattesats	1,6	0,0	0,0	0,0
Lämnade koncernbidrag	-	-	32,9	0,0
Ändrad taxering avseende tidigare år	-0,1	0,2	0,0	0,0
Ej aktiverad del av årets underskott	-46,7	-27,8	0,0	-18,3
Ianspråktagande av tidigare års aktiverade underskottsavdrag	57,0	0,0	45,1	0,0
Redovisad skattekostnad	54,6	-13,2	0,0	0,0

Nominell skattesats i Sverige – exklusive filialen – uppgick till 28 procent och i den ryska verksamheten till 24 procent.

Från och med 2009 har skattesatsen ändrats i Sverige till 26,3 procent och i Ryssland till 20 procent. Skatteeffekten på temporära skillnader har räknats om. Vid årets utgång beräknas koncernens totala ej aktiverade underskottsavdrag till knappt 0,4 MSEK.

Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående balans	6,1	1,6	0,0	0,0
Omvärdering outnyttjade underskottsavdrag				
Temporära skillnader	34,4	4,5	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	40,5	6,1	0,0	0,0

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott, årets och tidigare års, har tidigare år ej aktiverats. Dessa har under året aktiverats och förbrukats.

Utgående uppskjutna skattefordringar avser främst underskott i ryska dotterföretag som avses utnyttjas mot framtida överskott.

I moderbolaget har 161 MSEK aktiverats och förbrukats.

	Koncernen	
	2008	2007
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående balans	51,1	49,5
Värdet förändring fastigheter	-22,7	0,0
Övriga temporära skillnader	3,8	1,6
Utgående bokfört värde	32,2	51,1

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2008	2007
Årets resultat	-350,7	-15,9
Antal aktier vid periodens utgång,	11 363 096	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	7 258 065	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	7 258 065	6 050 422
Resultat per aktie	-48,32	-2,66

Resultat per aktie beräknas som periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger den genomsnittliga börskursen under året.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	7,4	3,0	4,0	0,1
Inköp	1,7	4,4	1,0	3,9
Avyttringar/Utrangeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9,1	7,4	5,0	4,0
Ingående avskrivningar	-1,2	-0,7	-0,1	0,0
Avyttringar/Utrangeringar	0,1	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-0,6	-0,4	-0,2	-0,1
Övriga förändringar	0,0	-0,1	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,7	-1,2	-0,4	-0,1
Utgående planenligt restvärde	7,4	6,2	4,6	3,9

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna har värderats av värderingsföretaget Knight Frank. Underlagen för värderingen har tillhandahållits av Ruric. Lämnad information omfattas av hyresavtal, kontraktslängd samt kostnader för drift och underhåll. Härutöver använder värderingsföretaget egen information om hyresutveckling, vakansgrader, och marknadsvillkor i övrigt för att bilda sig en uppfattning om värdet för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Genomsnittligt avkastningskrav på fastigheterna i den åsatta värderingen uppgår till knappt 12% på beräknat utgående driftnetto vid värdetidpunkten 31 december 2009.

	Koncernen	
	2008	2007
Verkligt värde vid årets början	549,9	474,0
Omklassificering/färdigställande	0,0	0,0
Investeringar	19,1	74,6
Försäljningar	0,0	0,0
Värdeförändring	-158,1	30,0
Valutakursförändring	114,4	-28,7
Verkligt värde vid årets slut	525,3	549,9

Känslighetsanalys

	Driftnetto	Avkastningskrav				
		10,0%	11,2%	12,0%	14,0%	16,0%
-15%	50,1	500,7	446,5	417,2	357,6	312,9
-10%	53,0	530,1	472,8	441,8	378,6	331,3
-5%	56,0	559,6	499,1	466,3	399,7	349,7
0%	58,9	589,0	525,3	490,8	420,7	368,1
5%	61,8	618,5	551,3	515,4	441,8	386,5
10%	64,8	647,9	577,9	539,9	462,8	404,9
15%	67,7	677,4	604,1	564,5	483,8	423,3

En förändring av driftnettot med +/-5% (orsakat av t.ex hyresförändring eller uthyrningsgrad) påverkar värdet med cirka 5%.

En förändring av avkastningskravet med +/-2% enheter påverkar värdet med cirka 16%.

Se även tabell i Förvaltningsberättelsen.

Not 12 forts**Pågående fastighetsprojekt**

	Koncernen	
	2008	2007
Ingående balans	1 167,3	737,0
Omklassificering/färdigställande	0,0	0,0
Investeringar	190,2	469,2
Försäljningar	-207,4	0,0
Nedskrivning	-236,8	0,0
Valutakursförändring	224,2	-38,9
Utgående balans	1 137,5	1 167,3

Låneutgifter har aktiverats som pågående fastighetsprojekt med 47,4 (49,5).

De räntesatser, som använts för att fastställa beloppet för de låneutgifter som aktiverats uppgår i genomsnitt till 10,0 (9,1) procent.

Projektfastigheterna (Moika/Glinkij och Apraksin Dvor) har skrivits ned med 236,8 MSEK. Vid bedömning av återvinningsvärdet har i det ena fallet, Apraksin Dvor, nedskrivning skett på basis av de externa fastighetsvärderingarna som utförts på förvaltningsfastigheterna. Beträffande Moika/Glinkij har återvinningsvärdet beräknats utifrån en extern bedömning av projektets nuvärde som stöder det bokförda värdet. Ruric har gjort nedskrivningar av tidigare aktiverade utgifter som ej längre bedöms återvinningsbara.

NOT 13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Andelar i dotterföretag**

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	231,7	206,5
Uppskrivning	0,0	0,0
Lämnade tillskott och koncernbidrag	215,4	17,9
Inköp	0,0	7,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447,1	231,7
Ingående nedskrivningar	-0,2	-0,2
Årets nedskrivningar	-258,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-258,2	-0,2
Utgående bokfört värde	188,9	231,5

Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Lånefordran	144,2	78,7	0,2	1,9
Fastighetsmoms	71,1	90,5	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215,3	169,2	0,2	1,9
Utgående bokfört värde	215,3	169,2	0,2	1,9

Lånefordran avser lån till intresseföretagen LLC Perspektiva Development och LLC Litera. Lånen löper med ränta på i genomsnitt 8,5 procent och är utställda i US dollar. Ränteintäkter har bokförts om 12,3 MSEK på dessa fordringar.

Det existerar ingen marknad för denna typ av värdepapper och bolaget anser inte att man kan beräkna ett verkligt värde.

Löptiden på lånefordringarna fördelar sig enligt nedan:

24,5	2010
100,1	2012
19,6	2013

Momsen är återbetalningsbar inom 3 år från betalning. Fastighetsmoms med bedömd återbetalning inom 1 år omklassificeras till kortfristig fordran.

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	100%	100%	1 000	4,0	2,9
Limited Liability Company Ruric 1	100%	100%	100 000		
Limited Liability Company Tekhnostroï	100%	100%	1		
Limited Liability Company Service	100%	100%	1		
Limited Liability Company Ruric Management	100%	100%	1	0,2	0,2
Closed Joint-Stock Company Grifon	100%	100%	100	84,3	84,3
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100%	100%	100 000	6,1	1,8
Limited Liability Company Ruric 2	100%	100%	349 099		
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100%	100%	100 000	27,1	15,4
Limited Liability Company Ruric 3	100%	100%	100		
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100%	100%	100 000	31,2	16,0
Limited Liability Company Ruric 4	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	100%	100%	1 000	20,3	6,1
Cofulek Limited Liability Company	65,5%	65,5%	72 019		
Limited Liability Company Crocus	100%	100%	1		
Limited Liability Company Incom	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	100%	100%	100 000	0,1	91,1
Limited Liability Company Glinkij 2	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	100%	100%	1 000	6,4	6,4
PD Finance Sweden AB	100%	100%	1 000	9,3	7,3
Summa				188,9	231,5

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer/registreringsnummer och säte:

	Org.nr/Reg.nr	Säte
Limited Liability Company Ruric 1	104 785 503 9210	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric 2	104 785 509 3846	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric 3	104 785 508 6916	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric 4	104 785 504 6227	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric Management	105 781 268 3928	St Petersburg
Closed Joint-Stock Company Grifon	103 784 300 2834	St Petersburg
Cofulek Limited Liability Company	HE 166876	Nicosia
Limited Liability Company Crocus	103 786 102 5542	St Petersburg
Limited Liability Company Incom	103 782 800 1738	St Petersburg
Limited Liability Company Tekhnostroï	105 781 320 3469	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric Service	107 784 756 4442	St Petersburg
Limited Liability Company Glinkij 2	106 784 720 5810	St Petersburg
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	556653-9721	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	556662-7161	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	556662-7286	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	556662-7971	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	556656-5841	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	556662-8011	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	556656-6799	Stockholm
PD Finance Sweden AB	556717-7968	Stockholm

NOT 15 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	36,4	0,0
Förvärv	91,0	36,4
Nedskrivningar	-8,0	0,0
Resultatandelar i intresseföretag	-7,7	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111,7	36,4
Utgående bokfört värde	111,7	36,4

Nedskrivningar avser Rurics andel i markområde och beror på ändrade marknadsförhållanden på mark i Sankt Petersburg med omnejd.

Verkligt värde bedöms uppgå till bokfört värde.

Uppgifter om organisationsnummer och kapitalandel

	Org.nr/Reg.nr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
PDH Sweden AB	556717-6895	Stockholm	25,1%	318	53,6	36,4
Grechetto Hld Ltd	HE 208926	Nicosia	50,0%	5 000	58,1	-
Summa					111,7	36,4

I ovanstående intressebolag har Ruric inget bestämmande inflytande då ledningsfunktionerna delas med andra delägare.

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsmoms	28,9	27,3	0,3	0,2
Kortfristiga fordringar koncernföretag	-	-	133,0	0,0
Övriga kortfristiga lånefordringar	4,7	0,0	0,0	0,0
Skattefordringar	8,2	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	10,3	8,3	4,6	0,2
Summa	52,1	35,6	137,9	0,4

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förutbetalda kostnader avseende obligationslån	15,4	6,1	15,4	6,1
Förutbetald försäljningsomkostnad	0,0	10,5	0,0	10,5
Upplupna ränteintäkter	19,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	5,3	16,1	1,6	13,9
Summa	39,7	32,7	17,0	30,5

NOT 18 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kassa och bank	47,0	33,5	29,8	20,1

NOT 19 OBLIGATIONSÅN

Ruric har två utestående obligationsån. Båda lånen har årlig kupongbetalning den 16 november och slutbetalning 16 november 2010. Se även beskrivning i förvaltningsberättelsen.

Obligation	Nominellt belopp	Bokfört värde	Årlig kupongränta	Årlig kupong- betalning MSEK	Slut- betalning
RURI2	451,5	440,4	8,5%	38,4	2010-11-16
RURI3	400,0	400,0	16,0%	64,0	2010-11-16
Total	851,5	840,4	12,0%	102,4	

Bolaget har åtagit sig att tillse att relationen mellan totala skulder och totala tillgångar aldrig överstiger 60 procent.

Obligationslånen är noterade på NGX resp OMX och värderades vid årsskiftet till cirka 508 MSEK.

NOT 20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Finansiell leasing skuld	0,0	52,8	0,0	0,0
Övriga långfristiga låneskulder	0,0	48,5	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	1,3	0,0	0,2	0,2
Summa	1,3	101,3	0,2	0,2

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Erhållen handpenning	38,8	32,7	38,8	32,7
Övriga kortfristiga skulder	28,7	13,8	1,4	1,6
Summa	67,5	46,5	40,2	34,3

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förinbetalda hyresintäkter	9,8	12,9	0,2	0,1
Upplupna räntekostnader obligationsån	12,5	19,7	12,5	19,7
Upplupna personalkostnader	2,5	4,8	2,5	4,8
Övriga poster	2,8	3,4	0,9	0,6
Summa	27,6	40,8	16,1	25,2

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ruric har inom investeringsavtalen tagit på sig vissa åtaganden. I de flesta fall är de svåra att kvantifiera. Nedan beskrivs kort bolagets väsentliga åtaganden:

1. Moika/Glinkij

Kvarstående åtagande avser färdigställande av byggnader om minst 95 000 kvm inom kvarteret före 2011-12-31. Ansökan om förlängning till 2014 är inlämnad.

2. Apraksin Dvor

Kvarstående åtagande avser förflyttning av en brandstation till plats som ännu ej blivit anvisad. Härutöver skall en summa uppgående till motsvarande 7,9 MSEK erläggas som slutbetalning.

3. Fontanka 57 (50%)

Åtagandet avser fasadrenovering som skall vara färdigställt till juli 2009, samt renovering av övriga fastigheten till 2010.

NOT 24 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2008 erhållit 17,0 MSEK i arvode för rådgivning i samband med, och genomförande av, kapitalanskaffning i form av företrädes- och obligationsemission.
- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2008 utöver ovanstående erhållit 0,2 MSEK i arvode i egenskap av likviditetsgarant m.m.
- Styrelseordförande Nils Nilsson erhåller arvode/kostnadsersättning om 1,0 MSEK som kompensation för nedlagt arbete, resor m.m.

Ovanstående transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

NOT 25 FINANSIELLA MÅL

Rurics mål är att generera en avkastning på eget kapital på minst 20 procent vid en konservativ belåningsnivå samt att erhålla direktavkastning från fastighetsbestånd på minst 15 procent. Direktavkastningen definieras som hyresintäkter minus driftkostnader i förhållande till de totala investeringarna. Koncernen uppfyller inte de uppställda målen. De förändrade förutsättningarna som den globala finanskrisen har medfört gör att uppfyllelsen av målen bör utvärderas i ett flerårsperspektiv.

Det egna kapitalet definieras som koncernens bokförda egna kapital. Det egna kapitalet kan förvaltas genom nyemissioner och utdelning.

Ruric har åtaganden att uppfylla inom ramen för upptagna obligationslån. Dessa åtaganden framgår av not 19.

Stockholm den 3 april 2009

Nils Nilsson
Styrelsens ordförande

Tom Dinkelspiel

Jens Engwall

Harald Kjessler

Anna Haskell

Craig Anderson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats den 3 april 2009.

Ernst & Young AB
Björn Fernström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB

Org.nr 556653-9705

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Russian Real Estate Investment Company AB för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar vårt uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen där styrelsen nämner vissa osäkerhetsfaktorer. Under rubriken "Likviditetsrisk" anges att bolagets likviditetssituation för närvarande är ansträngd. På lite längre sikt måste bolaget hitta en refinansieringslösning.

Stockholm den 3 april 2009

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman hålls den tisdagen den 21 april 2009, klockan 16:00, på Radisson SAS Strand Hotell, Nybrokajen 9, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara upptagen i utskrift av den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 15 april 2009, dels senast klockan 12:00 onsdagen den 15 april 2009 anmäla detta till bolaget per telefon 08-509 00 100/102 eller per fax 08-611 77 99. Telefonanmälan kan göras vardagar klockan 10:00–16:00. Anmälan kan också göras skriftligen inom föreskriven tid till Russian Real Estate Investment Company AB (publ), Hovslagargatan 5B, 111 48 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, personnummer, adress, telefonnummer samt antalet biträden. Aktieägare får vid stämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt ovan. Uppgifterna som lämnas vid anmälan kommer att databehandlas och användas endast för stämman.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste för att få delta i stämman begära att tillfälligt föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB, så att aktieägaren är registrerad i aktieboken senast den 15 april 2009. Aktieägaren måste underrätta förvaltaren om detta i god tid före den 15 april, då införingen ska vara gjord.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas. Fullmakten får ej vara äldre än ett år.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen vinstutdelning för verksamhetsåret 2008 ska lämnas.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars,	27 maj 2009
Delårsrapport januari – juni,	22 augusti 2009
Delårsrapport januari – september,	24 november 2009

Ruric

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)
Hovslagargatan 5 B
111 48 Stockholm
Tel: 08-509 00 100
www.ruric.com

LLC Ruric Management
Business Centre Magnus
9th V.O. Line 34
190004 Sankt Petersburg
Ryssland
Tel: +7 812 703 35 50
Fax: +7 812 703 35 51



www.ruric.com