

# Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2006

- Fastighetsmarknaden i S:t Petersburg har under 2006 karaktäriserats av stora prisökningar
- Kraftig tillväxt i Rurics fastighetsbestånd
  - Bokfört värde för fastigheterna har under 2006 ökat från 281,2 MSEK till 1 254,9 MSEK
  - Den totala byggnadsytan förväntas efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 225 000 kvm varav ca 191 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta
- Total färdigställd uthyrningsbar yta var vid årets slut ca 18 300 kvm (3 100)
  - Tre kontorsbyggnader samt del av butiksbyggnad färdigställdes vid slutet av året med uthyrningsbar yta om ca 14 200 kvm
- Uthyrning i takt med färdigställande
  - 14 100 kvm (3 100) är uthyrda eller kontrakterade för snar inflyttning
  - Icke-uthyrd yta om 4 200 kvm färdigställdes precis före årsslutet och av denna yta har 840 kvm kontrakterats efter periodens utgång
  - Hyresnivåerna för uthyrd yta ligger i intervallet 2 650 – 5 150 SEK per kvm och år
- Nettoomsättningen uppgick för perioden januari-december till 16,6 (10,4) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick för perioden januari-december till -76,7 (-16,8) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick för perioden januari-december till -21,48 (-6,73) SEK



Färdigställda kontorsbyggnaden "Magnus"  
på adressen 9-aya V.O. Liniya 34



Utvecklingsfastigheten på adressen Fontanka 57

## Verksamheten

### Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

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

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

### Finansiella mål

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

## Fastighetsbestånd

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är i stort sett färdigställda, i en pågår en tillbyggnad av befintlig fastighet, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad. Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under året:

	MSEK
Ingående balans	281,2
Förvärv (2 st)	337,5
Investeringar i egna fastigheter	466,9
Försäljning (1 st)	-10,6
Uppskrivning	182,6
Avskrivningar	-2,7
Utgående balans	1 254,9

Under fjärde kvartalet har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 213,6 MSEK utgörande nettoinvesteringar och avskrivningar.

### Förvärv

Ruric har ingått ett investeringsavtal med ryska armén och ett ryskt federalt fastighetsorgan angående fastigheten Moika/Glinki, ett kvarter om drygt 3 hektar i centrala S:t Petersburgs västra del med ca 47 000 kvm byggnadsyta bestående av ett militärt universitet och boende för militär personal. Avtalet innebär dels ett åtagande för Ruric att omlokalisera militärerna, dels exploateringsrättigheter för Ruric för själva Moika/Glinki-fastigheten. Investeringen i avtalet avseende rättigheterna samt åtagandet att bygga militärens nya lokaler bedöms uppgå till ca 540 MSEK. Rurics egen exploatering av Moika/Glinki förväntas medföra en byggnadsyta på runt 150 000 kvm efter om- och tillbyggnad och medför full äganderätt för Ruric till byggnader och mark inom Moika/Glinki. Den uppskattade budgeten för dessa 150 000 kvm förväntas uppgå till runt 2 000 MSEK och projektering plus byggperiod förväntas löpa fram till 2010-2011. En stor del av investeringen förväntas kunna finansieras genom försäljning av lägenheter mot förskotts betalning.

Ruric har för ca 47 MSEK från en lokal affärspartner förvärvat alla övriga aktierna i ett hittills delägt bolag som äger och förvaltar fastigheten på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21. Fastigheten består av en tomt i centrala staden med ca 3 000 kvm färdigställda och fullt uthyrda kontorslokaler samt en byggrätt som genom nu påbörjat byggnadsarbete kommer att tillföra ca 3 000 kvm ytterligare yta, delvis kontor och delvis lager. Expansionen beräknas vara färdigställd sommaren 2007.

Ruric har även förvärvat, för ca 150 MSEK, alla aktier i ett ryskt bolag som har en nyttjanderätt med återstående löptid på ca 48 år till byggnad på adressen Fontanka 57, i centrala S:t Peterburg. Byggnaden, med idag drygt 18 000 kvm totalyta, förväntas efter omfattande om- och tillbyggnad bestå av 25 000 kvm fördelade på kontor, butiker och bilparkering. Projekteringsarbetet har inletts och om- och tillbyggnadsarbetet beräknas pågå till slutet av 2008.

#### Pågående arbeten i eget bestånd

Under 2006 har 466,9 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 252 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen inom Moika/Glinki-projektet och ca 215 MSEK inom övrigt eget bestånd.

#### Försäljning

Ruric har för 11,9 MSEK sålt kontorsytan om 340 kvm på adressen Nevsky Prospekt. Försäljningspriset överstiger anskaffningsvärdet med 1,8 MSEK. Vinsten efter avdrag för försäljningskostnader enligt resultaträkningen uppgår till 1,2 MSEK.

#### Uppskrivning av värde

Under det tredje kvartalet skedde en uppskrivning med 182,6 MSEK i enlighet med styrelsens beslut. Till stöd för denna uppskrivning inhämtade bolaget oberoende värderingsutlåtande av fastigheterna i koncernen. Uppskrivningen redovisades enligt gällande redovisningsregler direkt mot eget kapital genom avsättning till uppskrivningsfond med beaktande av uppskjuten skatt.

Mot bakgrund av marknadsutvecklingen bedömer Rurics styrelse att värdet för beståndet har ökat ytterligare under fjärde kvartalet. Någon ytterligare uppskrivning har dock inte bokförts. Det bokförda värdet av fastigheter uppgick den 31 december 2006 därför till 1 254,9 (281,2) MSEK.

#### Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 225 000 kvm varav ca 191 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Adress	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup>	Bedömt hyresvärde MSEK	Färdigställande
Fontanka 13	2 872	13,5	Färdigställd
9-aya V.O. Linia 34	6 389	19,0	Färdigställd
Sredny Prospekt 36/40	4 907	13,4	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 1	2 957	7,7	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 2	3 000	7,8	Q2 2007
Apraksin Dvor 15/16/33 (ägs till 65%)	20 000	84,0	Q4 2006 - Q3 2007
Fontanka 57	21 000	88,0	Q4 2008
ul. Glinki 2	130 000	<sup>2)</sup>	2010-2011
	<b>191 125</b>		

<sup>1)</sup> efter planerad om- och tillbyggnad

<sup>2)</sup> del av yta (lägenheter) kommer att säljas

### Färdigställda ytor

Färdigställd uthyrningsbar yta uppgick vid utgången av 2006 till ca 18 300 kvm (3 100), varav ca 14 100 kvm (3 100) var uthyrda eller kontrakterade för snar inflyttning. Icke-uthyrd yta om 4 200 kvm färdigställdes precis vid årsslutet och av denna yta har 840 kvm kontrakterats efter periodens utgång. Hyresnivåerna för uthyrd yta ligger i intervallet 2 650 – 5 150 kr per kvm och år.

## **KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

### **Hyresintäkter**

De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 och Sredny Prospekt 36/40, hela nuvarande byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21, färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 samt den nu avyttrade kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 och uppgick till 5,4 (3,2) MSEK under fjärde kvartalet. Vissa smärre förseningar i slutförandet har inneburit att hyresintäkterna blivit något lägre än förväntat under fjärde kvartalet. För perioden januari-december uppgick hyresintäkterna till 16,6 (10,4) MSEK.

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

### **Fastighetskostnader**

Icke aktiverade fastighetskostnader – central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc – uppgick under fjärde kvartalet till 8,2 (5,7) MSEK samt för perioden januari-december till 43,0 (17,2) MSEK.

### **Driftsresultat**

Driftsresultatet för det fjärde kvartalet var negativt och uppgick till -2,8 (-2,5) MSEK. För perioden januari-december uppgick driftsresultatet till -26,4 (-6,8) MSEK. Hyresintäkterna begränsas till färdigställda delar av fastighetsbeståndet medan fastighetskostnaderna även härrör sig från delar av fastighetsbeståndet som ännu ej är färdigställda.

### **Övriga rörelsekostnader, avskrivningar och resultat vid försäljning av fastighet**

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under det fjärde kvartalet till 1,4 (1,2) MSEK och för perioden januari-december till 7,8 (3,4) MSEK. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgick för det fjärde kvartalet till 1,3 (0,1) MSEK och för perioden januari-december till 3,0 (0,2) MSEK. Resultat vid försäljning av fastighet under det fjärde kvartalet uppgick till 1,2 MSEK och avser fastigheten Nevsky Prospekt 11 i S:t Petersburg.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till -4,3 (-3,8) MSEK och för perioden januari-december till -36,0 (-10,5) MSEK. Det negativa resultatutfallet beror främst på att endast en mindre del av Rurics totala byggnadsyta varit färdigställd för uthyrning.

### **Finansnetto**

Nettot av finansiella intäkter och kostnader för det fjärde kvartalet uppgick till -9,7 (-5,5) MSEK och för perioden januari-december till -32,8 (-3,9) MSEK. Räntenettet för det fjärde kvartalet uppgick till -10,9 (0,2) MSEK och för perioden januari-december till -33,4 (-1,7) MSEK. Valutakursförändringar uppgick under det fjärde kvartalet till 0,9 (4,7) MSEK och för perioden januari-december till 2,3 (5,7) MSEK.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella poster uppgick under fjärde kvartalet till -14,0 (-9,3) MSEK och för perioden januari-december till -68,7 (-14,4) MSEK.

## Skatt

Skattekostnaden uppgick under fjärde kvartalet till -3,1 (-0,5) MSEK och för perioden januari-december till -7,9 (-1,4) MSEK. Skattekostnader för perioden januari-december 2006 består av aktuell skatt -3,3 MSEK samt av uppskjuten skatt med -4,6 MSEK. Den aktuella skattekostnaden är i sin helhet hänförlig till den ryska verksamheten.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under det fjärde kvartalet uppgick till -45,0 (-136,8) MSEK och för perioden januari-december till 0,4 (-24,5) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,2 (47,3) procent och är därmed inom ramarna för obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 681,7 (222,1) MSEK. Likvida medel uppgick till 152,9 (152,4) MSEK och räntebärande skulder till 730,8 (238,3) MSEK. Årets investeringar och rörelseunderskott har finansierats dels av två nyemissioner av aktier och dels genom upptagande av ett nytt obligationslån.

### Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgörs av två obligationslån och skuld avseende finansiell leasing av en fastighet i Ryssland. Obligationslånen är inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market).

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Nominellt belopp uppgår till 250 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0% per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.

Ytterligare ett obligationslån har under andra kvartalet 2006 tillfört bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löper utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5% per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

För närvarande förs diskussioner med ett flertal banker om refinansiering av den färdigställda fastighetsportföljen, till betydligt förmånligare villkor.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 44 anställda, varav 1 vid moderbolagets filialkontor i S:t Petersburg, 42 i övriga ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 1 vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

Ruric har valt att skapa en egen organisation för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en väsentligt mycket bättre kontroll över sina åtaganden.

Leonid Polonski har därför utsetts till ny chef för hela den ryska verksamheten och Chief Operating Officer i koncernen och är medlem i bolagets verkställande ledning. Leonid har sedan våren 2006 ansvarat för Moika/Glinki-projektet.

## Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering. Under andra kvartalet har en omorganisation av Ryssland-verksamheten påbörjats varvid de flesta tidigare anställda vid filialen i S:t Petersburg numera är anställda i olika ryska koncernbolag. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 2 personer vid rapportperiodens utgång. Av moderbolagets anställda fanns 1 person vid filialkontoret i S:t Petersburg och 1 person vid kontoret i Stockholm. Fr o m 1 januari 2007 finns inte någon anställd vid filialkontoret i S:t Petersburg.

Moderbolagets omsättning för perioden januari till december uppgick till 0,3 (-) MSEK och har i sin helhet uppstått under det fjärde kvartalet. Resultat efter finansiella poster uppgick till -14,4 (-6,3) MSEK för det fjärde kvartalet. För perioden januari–december uppgick resultat efter finansiella poster till -94,9 (-3,4) MSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar under det fjärde kvartalet uppgick till 0,0 (0,1) MSEK och för perioden januari-december till 0,1 (0,4) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 123,3 (131,1) MSEK.

## Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med en sammanlagd andel av röstvärdet på 66,3% per den 31 december 2006.

Aktieägare 31 december 2006	A-aktier	B-aktier	andel av aktier i %	totalt antal aktier	andel av röster i %
ÖHMAN J:OR AB	240 000	16 000	5,5	256 000	22,7
CANCALE FÖRVALTNINGS AB	240 000		5,2	240 000	22,6
EAST CAPITAL	184 000	395 600	12,4	579 600	21,0
SWEDBANK ROBUR FONDER		555 788	11,6	555 788	5,2
SSB CL OMNIBUS		500 170	10,7	500 170	4,7
STENA REALTY B.V		416 242	8,9	416 242	3,9
BEAR, STERNS & CO		125 000	2,7	125 000	1,2
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETFOND		103 000	2,2	103 000	1,0
AKTIEBOLAGET BONINVEST		78 900	1,7	78 900	0,8
SIS SEGAINTERSETTLE AG		66 813	1,4	66 813	0,6
summa 10 största ägarna	664 000	2 257 513	62,3	2 921 513	83,6
övriga ägare	0	1 742 657	37,7	1 742 657	16,4
totalt	664 000	4 000 170	100,0	4 664 170	100,0

## Händelser efter periodens utgång

- Hyresavtal har tecknats med hyresgäster för inflyttning under våren 2007:
  - kontorsyta om 840 kvm på adressen Fontanka 13
  - butiksytta om 2 161 kvm som färdigställs på adressen Apraksin Dvor 15/16
- Anders Larsson har tillträtt som finansdirektör den 15 februari 2007. Anders är medlem i bolagets verkställande ledning och kommer närmast från FastPartner AB där han varit vice VD och ekonomichef.
- Avsiktsförklaring har med köpare ingåtts om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21

## Redovisningsprinciper

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

Mot bakgrund av att noteringsavtalet med NGM (New Growth Market) — där bolagets obligationslån är noterade — föreskriver en övergång till redovisning enligt IFRS regelverket kommer en övergång till IFRS redovisning att ske fr o m 1 januari 2007.

Övergången till IFRS kommer främst att beröra IAS 40 – förvaltningsfastigheter – varvid koncernens förvaltningsfastigheter kommer att redovisas till marknadsvärden samt realiserade vinster och förluster kommer att redovisas över resultaträkningen.

### Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport för perioden januari-mars 2007	31 maj 2007
Delårsrapport för perioden januari-juni 2007	31 augusti 2007
Delårsrapport för perioden januari-september 2007	30 november 2007
Bokslutskommuniké januari-december 2007	28 februari 2008

### Årsstämma

Ordinarie årsstämma 2007	23 april 2007
--------------------------	---------------

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

Stockholm den 28 februari 2007  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

### För ytterligare information

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

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

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

<b>Koncernens resultaträkningar</b>				
<b>TSEK</b>	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Hysesintäkter	5 367	3 239	16 571	10 426
Fastighetskostnader	-8 208	-5 749	-42 985	-17 224
<b>Driftresultat</b>	<b>-2 841</b>	<b>-2 510</b>	<b>-26 414</b>	<b>-6 798</b>
Resultat vid försäljning av fastighet	1 240	-	1 240	-
Avskrivningar	-1 284	-63	-3 025	-236
Övriga rörelsekostnader	-1 430	-1 226	-7 763	-3 438
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 315</b>	<b>-3 799</b>	<b>-35 962</b>	<b>-10 472</b>
Finansiella intäkter	1 025	473	3 824	4 119
Finansiella kostnader	-10 723	-5 957	-36 602	-8 037
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-14 013</b>	<b>-9 283</b>	<b>-68 740</b>	<b>-14 389</b>
Skatt	-3 067	-490	-7 927	-1 437
Minoritetens andel av periodens resultat	-	-990	-	-990
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-17 080</b>	<b>-10 763</b>	<b>-76 667</b>	<b>-16 817</b>
Resultat per aktie, SEK	-3,92	-4,31	-21,48	-6,73
Resultat per aktie inkl utspädning, SEK	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	4,7	2,5	4,7	2,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	4,4	2,5	3,6	2,5
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	5,0	n.a.	4,0	n.a.



## Koncernens balansräkningar

**TSEK** **2006-12-31** **2005-12-31**

### Anläggningstillgångar

Fastigheter	1 254 898	281 190
Inventarier	2 287	2 289
Uppskjuten skattefordran	1 591	663
Andra långfristiga fordringar	44 638	19 671
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 303 414</b>	<b>303 813</b>

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	50 656	12 939
Likvida medel	152 869	152 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>203 525</b>	<b>165 387</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 506 939** **469 200**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	681 749	222 142
Avsättningar för skatt	49 493	-
Räntebärande skulder	730 835	238 282
Leverantörsskulder	8 770	4 160
Övriga skulder	2 555	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 537	3 095

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 506 939** **469 200**

## Koncernens förändring av eget kapital

<b>TSEK</b>	<b>jan-dec</b> <b>2006</b>	<b>jan-dec</b> <b>2005</b>
Eget kapital vid periodens början	222 142	238 959
Företrädesemission	401 020	-
Emissionskostnader	-6 527	-
Teckningsoptionslikvid	2 998	-
Uppskrivningsfond, fastigheter	138 783	-
Periodens resultat	-76 667	-16 817
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>681 749</b>	<b>222 142</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalyser</b>				
<b>TSEK</b>	<b>okt-dec 2006</b>	<b>okt-dec 2005</b>	<b>jan-dec 2006</b>	<b>jan-dec 2005</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-14 013	-9 283	-68 740	-14 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 284	-617	33 313	1 202
Betald inkomstskatt	558	-141	-3 610	-810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 829</b>	<b>-10 041</b>	<b>-39 037</b>	<b>-13 997</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-23 987	15 844	-38 205	1 561
Förändring av rörelseskulder	-4 386	-593	18 130	9 382
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-28 373</b>	<b>15 251</b>	<b>-20 075</b>	<b>10 943</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-26 544</b>	<b>5 210</b>	<b>-59 112</b>	<b>-3 054</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag	-	279	-	279
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-161 664	-142 645	-732 191	-248 674
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11 900	-	11 900	-
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-17 129	-389	-27 678	-1 337
Ökning av kortfristiga placeringar	-	481	-	481
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-166 893</b>	<b>-142 274</b>	<b>-747 969</b>	<b>-249 251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Företrädesemission	148 404	-	394 497	-
Teckningsoptionslikvid	-	-	2 998	-
Förändring av långfristiga låneskulder	-	262	410 007	227 762
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>148 404</b>	<b>262</b>	<b>807 502</b>	<b>227 762</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-45 033</b>	<b>-136 802</b>	<b>421</b>	<b>-24 543</b>
Ingående likvida medel	197 902	289 249	152 448	176 991
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>152 869</b>	<b>152 448</b>	<b>152 869</b>	<b>152 448</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>okt-dec 2006</b>	<b>okt-dec 2005</b>	<b>jan-dec 2006</b>	<b>jan-dec 2005</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tusen kvm <sup>1)</sup>	18,3	3,1	18,3	3,1
Uthyrningsgrad area, %	77,1	100	77,1	100
Bokfört värde fastigheter, TSEK	1 254 898	281 190	1 254 898	281 190
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %	45,2	47,3	45,2	47,3
Skulder/Tillgångar, %	54,8	52,7	54,8	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58	85	58	85
Avkastning på eget kapital, %	-2,8	-4,7	-17,0	-7,3
Räntebärande skulder, TSEK	730 835	238 282	730 835	238 282
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	4,7	2,5	4,7	2,5
Genomsnittligt antal aktier exkl utspädning, miljoner	4,4	2,5	3,6	2,5
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	5,0	n.a.	4,0	n.a.
Resultat per aktie exkl utspädning, SEK	-3,92	-4,31	-21,48	-6,73
Resultat per aktie inkl utspädning, SEK	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, SEK	146,17	88,86	146,17	88,86
Utdelning, SEK	-	-	-	-
Fastigheternas bokförda värde per aktie, SEK	269	112	269	112
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	39	10	25	9
Antal anställda vid periodens slut	44	10	44	10

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

## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital

### **Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter

### **Resultat per aktie**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

### **Soliditet**

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång

### **Eget kapital per aktie**

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång