

# Delårsrapport

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2006

---

- Ruric har under tredje kvartalet 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 i S:t Petersburg
- Ruric har även under tredje kvartalet, för ca 150 MSEK, förvärvat alla aktier i ett ryskt bolag som har en nyttjanderätt, med återstående löptid på drygt 48 år, till byggnad på adressen Fontanka 57
- Under tredje kvartalet 2006 har Ruric fortsatt om- och tillbyggnadsarbetena i bolagets existerande bestånd av utvecklingsfastigheter:
  - Tre fastigheter om totalt drygt 17 000 kvm byggnadsyta, huvudsakligen kontor, förväntas färdigställas före utgången av 2006
  - En fastighet, förvärvad i slutet av 2005, planeras bli färdigställd i etapper med avslut sommaren 2007 och erbjuda åtminstone 25 000 kvm total byggnadsyta, huvudsakligen för butiker, efter ombyggnation
- Den totala byggnadsytan för hela fastighetsportföljen kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 201 000 kvm varav ca 171 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta
- I redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler, på ca 6 200 kvm, var uthyrningsgraden 100 procent vid periodens slut, och nettoomsättningen/hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 4,4 (0,7) MSEK samt för perioden januari-september till 11,2 (1,2) MSEK
- Resultat efter finansiella poster uppgick för tredje kvartalet till -14,7 (-5,3) MSEK samt för perioden januari-september till -54,7 (-7,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till -16,4 (-3,4) MSEK samt för perioden januari-september till -59,6 (-8,1) MSEK
- Resultatet per aktie för tredje kvartalet uppgick till -4,05 (-1,37) SEK samt för perioden januari-september till -18,04 (-3,22) SEK
- Styrelsen har beslutat att göra en uppskrivning av koncernens redovisade fastighetsvärden med 182,6 MSEK. Till stöd för denna uppskrivning har bolaget inhämtat oberoende värderingsutlåtanden av fastigheterna i koncernen.
- Extra bolagsstämma har beslutat om nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare om högst cirka 152 MSEK. Skälen för emissionen är att tillgodose bolagets kapitalbehov som uppstår som ett led i åtagandena enligt investeringsavtalet för Glinki och för den inledande projekteringen av det nyligen genomförda förvärvet 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 förvärvsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler av högsta klass (företrädesvis kontors- och butikslokaler) till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

Förvärvsstrategin 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.

### Finansiella mål

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

## Fastighetsbestånd

Ruric har under tredje kvartalet för ca 47 MSEK från en lokal affärspartner förvärvat alla övriga aktier 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 uthyrd 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 våren 2007. Den befintliga byggnaden hyrs av ett västeuropeiskt bolag, som också kommer att hyra den tillkommande ytan.

Under perioden har bolaget även förvärvat, för ca 150 MSEK, alla aktier i ett ryskt bolag som har en nyttjanderätt, med återstående löptid på drygt 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 minst 25 000 kvm fördelade på kontor, butiker och bilparkering. Projekteringsarbetet inleds nu och om- och tillbyggnadsarbetet beräknas pågå till och med 2008.

Detta innebär att fastighetsbeståndet vid slutet av det tredje kvartalet 2006 uppgick till åtta stycken objekt. Den totala förvärvssumman uppgår hittills till ca 670 MSEK investerade direkt eller genom aktieinnehav i bolag. Den totala byggnadsytan för dessa förvärv kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 201 000 kvm varav ca 171 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

#### Rurics åtta fastighetsobjekt:

- Nevsky Prospekt 11 (del av byggnad)
- Fontanka 13
- Ul. Dostoyevskovo 19/21
- 9-aya Vasilieostrovskaya Linia 34
- Sredny Prospekt 36/40
- Apraksin Dvor 15/16/33 (aktieinnehav 65,472 procent med option att förvärva återstående del i ett bolag som genom dotterbolag äger utvecklingsrättigheter och nyttjanderättigheter till denna fastighet)
- ul. Glinki 2
- Fontanka 57

Under tredje kvartalet har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 343,8 MSEK utgörande investeringar och avskrivningar. Till detta kommer uppskrivning med 182,6 MSEK i enlighet med styrelsens beslut. Till stöd för denna uppskrivning har bolaget inhämtat oberoende värderingsutlåtande av fastigheterna i koncernen. Uppskrivningen har enligt gällande redovisningsregler redovisats direkt mot eget kapital genom avsättning till uppskrivningsfond med beaktande av uppskjuten skatt. Det bokförda värdet av fastigheter uppgick 30/9 2006 till 1 041,3 (126,4) MSEK.

## KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Hysesintäkter

De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar de delvis färdigställda byggnaderna på adresserna 9-aya Vasilieostrovskaya Linia 34 och Sredny Prospekt 36/40, den helt färdigställda kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 samt hela nuvarande byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 och uppgick till 4,4 (0,7) MSEK under tredje kvartalet. För perioden januari-september uppgick hyresintäkterna till 11,2 (1,2) MSEK. Vid periodens slut var all färdigställd yta helt uthyrd.

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

### Fastighetskostnader

Icke aktiverade fastighetskostnader – central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc – uppgick under tredje kvartalet till 11,2 (3,8) MSEK samt för perioden januari-september till 34,8 (8,9) MSEK.

### Driftsresultat

Driftsresultatet för det tredje kvartalet var negativt och uppgick till -6,8 (-3,1) MSEK. För perioden januari-september uppgick driftsresultatet till -23,6 (-7,7) MSEK. Hyresintäkterna begränsas till färdigställda delar av fastighetsbeståndet medan fastighetskostnaderna även härrör sig från delar av fastighetsbeståndet som ännu ej är färdigställda.

### Övriga rörelsekostnader och avskrivningar

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader.

Dessa kostnader uppgick under det tredje kvartalet till 1,6 (1,0) MSEK och för perioden januari-september till 6,3 (2,2) MSEK.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgick för det tredje kvartalet till 0,8 (0,0) MSEK och för perioden januari-september till 1,7 (0,1) MSEK.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet uppgick till -9,3 (-4,1) MSEK och för perioden januari-september till -31,6 (-10,0) 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 tredje kvartalet uppgick till -5,4 (-1,2) MSEK och för perioden januari-september till -23,1 (2,4) MSEK.

Räntenettet för det tredje kvartalet uppgick till -9,1 (-0,8) MSEK och för perioden januari-september till -22,5 (-1,8) MSEK. Valutakursförändringar uppgick under det tredje kvartalet till 4,8 (-0,6) MSEK och för perioden januari-september till -0,5 (1,0) MSEK.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under tredje kvartalet till -14,7 (-5,3) MSEK och för perioden januari-september till -54,7 (-7,7) MSEK.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under det tredje kvartalet uppgick till -347,7 (-30,4) MSEK och för perioden januari-september till 45,5 (112,3) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 42,3 (49,2) procent. Vid årets ingång uppgick soliditeten till 47,3 procent. Eget kapital uppgick till 550,2 (230,9) MSEK, jämfört med 222,1 MSEK vid årets ingång. Likvida medel uppgick till 197,9 (289,2) MSEK och räntebärande skulder till 673,1 (226,3) MSEK.

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

### *Räntebärande skulder*

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

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

## Förvärv och investeringar

Under tredje kvartalet uppgick ersättningsbyggnationen i Glinki-projektet till 71,4 MSEK och förvärvet av Fontanka 57 till 151,6 MSEK. Därutöver har resterande 50% i bolaget som äger fastigheten ul. Dostoyevskovo 19/21 förvärvats för 47 MSEK.

Investeringar i renoveringsarbeten och ombyggnation i övriga fastigheter uppgick till 75,2 MSEK för det tredje kvartalet och till 136,6 MSEK för perioden januari-september.

Investeringar i inventarier uppgick under tredje kvartalet till 0,1 (0,1) MSEK och under perioden januari-september till 0,2 (0,3) MSEK.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 34 anställda, varav 2 vid moderbolagets filialkontor, 31 i övriga ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 1 vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

Leonid Polonski har utsetts till ny chef för hela den ryska verksamheten. Leonid har sedan i våras ansvarat för Glinki-projektet och varit VD för Rurics ryska byggprojekteringsbolag.

Anders Larsson tillträder senast i inledningen av 2007 som finansdirektör och medlem i bolagets verkställande ledning. Anders är för närvarande vice VD och Ekonomichef hos FastPartner AB.

## Moderbolaget

Moderbolaget omfattar dels den centrala ledningen i Stockholm och dels bolagets filialkontor i S:t Petersburg. 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 3 personer vid rapportperiodens utgång. Av moderbolagets anställda finns 2 personer vid filialkontoret i S:t Petersburg och 1 person vid kontoret i Stockholm. Ingen omsättning finns i moderbolaget. Resultat efter finansiella poster uppgick till -16,3 (-3,0) MSEK för det tredje kvartalet. För perioden januari–september uppgick resultat efter finansiella poster till -80,5 (2,9) MSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar under det tredje kvartalet uppgick till 0,0 (0,1) MSEK och för perioden januari-september till 0,0 (0,3) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 60,2 (269,9) MSEK.

## Aktien och ägarna

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

Aktieägare 30 september 2006	A-aktier	B-aktier	andel av aktier i %	totalt antal aktier	andel av röster i %
CANCALE FÖRVALTNINGS AB	240 000		5,9	240 000	24,4
ÖHMAN J:OR AB	240 000		5,9	240 000	24,4
EAST CAPITAL HOLDING AKTIEBOLAG	160 000		3,9	160 000	16,3
SEB PRIVATE BANK S.A., NQI		487 400	12,0	487 400	5,0
STENA REALTY BV		361 950	9,0	361 950	3,7
EAST CAPITALS RYSSLANDSFOND		344 000	8,5	344 000	3,5
REALINVEST, ROBURS AKTIEFOND		267 150	6,6	267 150	2,7
BEAR, STERNS & CO		125 000	3,0	125 000	1,3
AKTIEBOLAGET BONINVEST		120 000	3,0	120 000	1,2
SVERIGEFONDEN, ROBURS		88 530	2,2	88 530	0,9
summa 10 största ägarna	640 000	1 794 030	60,1	2 434 030	83,5
övriga ägare	0	1 621 770	39,9	1 621 770	16,5
totalt	640 000	3 415 800	100,0	4 055 800	100,0

På extra bolagsstämma den 16 augusti 2006 beslutades om emission, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av 50 000 teckningsoptioner till den verkställande direktören Thomas Zachariasson, 4 000 teckningsoptioner till tillträdande finansdirektör Anders Larsson och 7 000 teckningsoptioner till styrelseledamoten Jens Engwall. Varje teckningsoption skall berättiga till nyteckning av 1 aktie av serie B i bolaget.

## Händelser efter periodens utgång

- Ruric mottog den 5 september 2006 ett meddelande från emissionsinstitutet för Rurics obligationslån vari emissionsinstitutet påtalar att Ruric vid delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2006 ej uppfyllde ett villkor i obligationsvillkoren avseende relationen mellan skulder och tillgångar. Bolaget har därför valt att tidigarelägga delårsrapporten för perioden januari-september 2006 till den 18 oktober för att påvisa att villkoren i utestående obligationslån uppfylls.
- Extra bolagsstämma den 6 oktober 2006 beslutade om nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare om högst cirka 152 MSEK där ägare av aktier av serie A skall äga rätt att teckna tre nya aktier av serie A för tjugo befintliga aktier av serie A och ägare av aktier av serie B skall äga rätt att teckna tre nya aktier av serie B för tjugo befintliga aktier av serie B. Emissionskursen fastställdes till 250 SEK per aktie. Under förutsättning att emissionen fulltecknas tillförs bolaget cirka 152 MSEK före emissionskostnader. Skälen för emissionen är att tillgodose bolagets kapitalbehov som uppstår som ett led i åtagandena enligt investeringsavtalet för Glinki och för den inledande projekteringen av det nyligen genomförda förvärvet på adressen Fontanka 57.
- Hyresavtal har tecknats med hyresgäst för inflyttning 1 november 2006 i den första färdigställda etappen i byggnaden på adressen Apraksin Dvor 15/16.

## Redovisningsprinciper

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

## Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké januari-december 2006	28 februari 2007
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

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

Stockholm den 18 oktober 2006  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Thomas Zachariasson  
Verkställande direktör

## För ytterligare information

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

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

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

<b>Koncernens resultaträkningar</b>						
<b>TSEK</b>	juli-sept 2006	juli-sept 2005	jan- sept 2006	jan-sept 2005 *)	jan-dec 2005	okt 2005- sept 2006
Hysesintäkter	4 366	705	11 204	1 151	10 426	20 479
Fastighetskostnader	-11 212	-3 797	-34 777	-8 881	-17 224	-39 173
<b>Driftresultat</b>	<b>-6 846</b>	<b>-3 092</b>	<b>-23 573</b>	<b>- 7 730</b>	<b>-6 798</b>	<b>-18 694</b>
Avskrivningar	-796	-46	-1 741	-97	-236	-1 880
Övriga rörelsekostnader	-1 643	-965	-6 333	-2 212	-3 438	-11 506
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 285</b>	<b>-4 103</b>	<b>-31 647</b>	<b>-10 039</b>	<b>-10 472</b>	<b>-32 080</b>
Finansiella intäkter	1 147	-656	2 799	5 034	4 119	-1 832
Finansiella kostnader	-6 559	-545	-25 879	-2 673	-8 037	-27 527
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-14 697</b>	<b>-5 304</b>	<b>-54 727</b>	<b>-7 678</b>	<b>-14 389</b>	<b>-61 439</b>
Aktuell skatt	-1 736	1 890	-4 860	-380	-1 437	-5 917
Minoritetens andel av periodens resultat	-	-	-	-	-990	-990
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-16 433</b>	<b>-3 414</b>	<b>-59 587</b>	<b>-8 058</b>	<b>-16 817</b>	<b>-68 346</b>
Resultat per aktie, SEK	-4,05	-1,37	-18,04	-3,22	-6,73	-27,34
Resultat per aktie inkl utspädning, SEK	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	4,1	2,5	4,1	2,5	2,5	4,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	4,1	2,5	3,3	2,5	2,5	3,1
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	4,7	n.a.	3,7	n.a.	n.a.	3,4

\*) Omklassificering av kostnader mellan fastighetskostnader och övriga rörelsekostnader har skett i förhållande till den avgivna delårsrapporten 2005-09-30.

Finansiella kostnader har minskat med 1 772 TSEK i förhållande till avgiven delårsrapport 2005-09-30 avseende positiva kursdifferenser som tidigare redovisats direkt mot eget kapital.

**Koncernens balansräkningar**
**TSEK** 2006-09-30    2005-09-30 <sup>\*)</sup>    2005-12-31
**Anläggningstillgångar**

Fastigheter	1 041 325	126 408	281 190
Inventarier	2 282	303	2 289
Uppskjuten skattefordran	1 861	663	663
Andra långfristiga fordringar	30 220	32 050	19 671
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 075 688</b>	<b>159 424</b>	<b>303 813</b>

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar	27 148	20 229	12 939
Likvida medel	197 902	289 249	152 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>225 050</b>	<b>309 478</b>	<b>165 387</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 300 738**    **468 902**    **469 200**
**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital	550 189	230 901	222 142
Avsättningar	43 826	-	-
Räntebärande skulder	673 071	226 325	238 282
Leverantörsskulder	5 792	2 989	4 160
Övriga skulder	6 783	2 382	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 077	6 305	3 095

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 300 738**    **468 902**    **469 200**
**Koncernens förändring av eget kapital**

<b>TSEK</b>	<b>jan-sept 2006</b>	<b>jan-sept 2005 <sup>*)</sup></b>	<b>jan-dec 2005</b>
Eget kapital vid periodens början	222 142	238 959	238 959
Företrädesemission	248 928	-	-
Emissionskostnader	-3 075	-	-
Teckningsoptionslikvid	2 998	-	-
Uppskrivningsfond, fastigheter	138 783	-	-
Periodens resultat	-59 587	-8 058	-16 817
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>550 189</b>	<b>230 901</b>	<b>222 142</b>

*\*) Posterna fastigheter och eget kapital har minskats med 300 TSEK i förhållande till avgiven delårsrapport 2005-09-30 p.g.a. justering av koncernkonsolidering. Även specifikationen av förändringen av koncernens egna kapital för perioden januari-september 2006 har justerats i förhållande till avgiven rapport för perioden januari-september 2005.*



<b>Koncernens kassaflödesanalyser</b>						
<b>TSEK</b>	juli-sept 2006	juli-sept 2005	jan-sept 2006	jan-sept 2005	jan-dec 2005	okt 2005- sept 2006
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	-14 697	-5 304	-54 727	-7 678	-14 389	-61 439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 896	167	18 029	1 819	1 202	17 412
Betald inkomstskatt	-545	1 890	-4 168	-669	-810	-4 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-12 346</b>	<b>-3 247</b>	<b>-40 866</b>	<b>-6 528</b>	<b>-13 997</b>	<b>-48 335</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring av rörelsefordringar	13 747	-15 773	-14 218	-11 712	1 561	-945
Förändring av rörelseskulder	-593	-7 744	22 516	9 975	9 382	21 923
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>13 154</b>	<b>-23 517</b>	<b>8 298</b>	<b>-1 737</b>	<b>10 943</b>	<b>20 978</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>808</b>	<b>-26 764</b>	<b>-32 568</b>	<b>-8 265</b>	<b>-3 054</b>	<b>-27 357</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	279	279
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-336 270	-11 998	-570 527	-106 029	-248 674	-713 172
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-12 437	7 494	-10 549	-948	-1 337	-10 938
Ökning av kortfristiga placeringar	-	-	-	-	481	481
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-348 707</b>	<b>-4 504</b>	<b>-581 076</b>	<b>-106 977</b>	<b>-249 251</b>	<b>-723 350</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Företrädesemission	-2 835	-	246 093	-	-	246 093
Teckningsoptionslikvid	2 998	-	2 998	-	-	2 998
Förändring av långfristiga låneskulder	-	885	410 007	227 500	227 762	410 269
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>163</b>	<b>885</b>	<b>659 098</b>	<b>227 500</b>	<b>227 762</b>	<b>659 360</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-347 736</b>	<b>-30 383</b>	<b>45 454</b>	<b>112 258</b>	<b>-24 543</b>	<b>-91 347</b>
Ingående likvida medel	545 638	319 632	152 448	176 991	176 991	289 249
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>197 902</b>	<b>289 249</b>	<b>197 902</b>	<b>289 249</b>	<b>152 448</b>	<b>197 902</b>

<b>Koncernens nyckeltal</b>	<b>juli-sept 2006</b>	<b>juli-sept 2005</b>	<b>jan-sept 2006</b>	<b>jan-sept 2005</b>	<b>jan-dec 2005</b>	<b>okt 2005- sept 2006</b>
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tusen kvm <sup>1)</sup>	6,2	3,1	6,2	3,1	3,1	6,2
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100	100	100	100
Bokfört värde fastigheter, TSEK	1 041 325	126 408	1 041 325	126 408	281 190	1 041 325
<i>Finansiella nyckeltal</i>						
Soliditet, %	42,3	49,2	42,3	49,2	47,3	42,3
Skulder/Tillgångar, %	57,7	50,8	57,7	50,8	52,7	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,2	1,0	1,1	1,2
Belåningsgrad fastigheter, %	65	65	65	65	85	65
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	-1,5	-15,4	-3,4	-7,3	-17,5
Räntebärande skulder, TSEK	673 071	226 325	673 071	226 325	238 282	673 071
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>						
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	4,1	2,5	4,1	2,5	2,5	4,1
Genomsnittligt antal aktier exkl utspädning, miljoner	4,1	2,5	3,3	2,5	2,5	3,1
Genomsnittligt antal aktier inkl utspädning, miljoner	4,7	n.a.	3,7	n.a.	n.a.	3,4
Resultat per aktie exkl utspädning, SEK	-4,05	-1,37	-18,04	-3,22	-6,73	-27,34
Resultat per aktie inkl utspädning, SEK	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, SEK	135,65	56,93	135,65	56,93	88,86	135,65
Utdelning, SEK	-	-	-	-	-	-
Fastigheternas bokförda värde per aktie, SEK	257	51	257	51	112	257
<i>Medarbetare</i>						
Genomsnittligt antal anställda	29	9	20	8	9	18
Antal anställda vid periodens slut	34	10	34	10	10	34

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