



## Årsredovisning 2004

# Årsredovisning 2004

Styrelsen och verkställande direktören för Russian Real Estate Investment Company AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

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

Kapitalanskaffning genom aktieteckning våren 2004 inbringade 250 MSEK före emissionskostnader. Grundarna E. Öhman J:or AB, Cancale Förvaltnings AB och East Capital Holdings AB äger tillsammans 400 000 st A-aktier representerande 4 000 000 röster. 2 100 000 st B-aktier representerades 2 100 000 röster är fördelade på ca 200 övriga ägare.

### Koncernens verksamhet

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, förvalta, hyra ut och avyttra fastigheter i S:t 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 ett ledande fastighetsbolag i S:t Petersburg-regionen.

Finansiellt mål: Att skapa och realisera värde för Rurics aktieägare genom utdelning och värdetillväxt. Ruric har som mål att generera en avkastning på eget kapital på minst 20 procent vid en konservativ belåningsnivå.

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

Strategin 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 med kombinationen av nyckelfaktorer såsom:

- lokal närvaro och externt stöd
- starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter
- organisationsformat som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande
- förvävsstrategi fokuserad på underkapitaliserade objekt

### Organisation

Russian Real Estate Investment Company AB är moderbolag i en koncern bestående av totalt fem svenska aktiebolag samt tre ryska bolag (LLC, Limited Liability Company). Bolagen har sina säten i Stockholm respektive S:t Petersburg.

Russian Real Estate Investment Company AB har under hösten etablerat ett filialkontor i S:t Petersburg med rysk personal vilka ansvarar för den operativa verksamheten i Ryssland inklusive de ryska dotterbolagen.

Verkställande direktör för koncernen tillträdde i december och ett kontor för företagets ledning har etablerats i hyrd lokal i Stockholm. Tjänster avseende ekonomi och administration hyrs in externt.

### Styrelsens arbete

Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter samt två suppleanter. Sammanträden skall, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2004 hölls fem protokollförda sammanträden, varav ett ägde rum i S:t Petersburg. Styrelsens arbete fokuserades främst på bolagets initiala uppbyggnad samt beslut om fastighetsinvesteringar.

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

### Investeringar

Under 2004 har Ruric genomfört ett direkt fastighetsförvärv, Fontanka Embankment 13 och dels ingått avtal om ytterligare förvärv.

Förvärv har i slutet av december 2004 skett av aktier i det bolag som äger och förvaltar fastigheten ul. Dostoyevskogo 19/21.

Samtliga förvärv har skett i USD och uppgick den 31 december 2004 till 41 MSEK investerade i två fastigheter, direkt eller genom aktieinnehav i bolag.

- Fontanka nab. 13 (4 000 m<sup>2</sup>)
- ul. Dostoyevskogo 19/21 (3 268 m<sup>2</sup>)

Ombyggnads- och renoveringsbehov under 2005 för dessa fastigheter uppskattas till 4,7 MUSD.

Förvärvsprocessen för en kontorsyta i fastigheten Nevsky Prospekt 11 inleddes under 2004. Inklusivt renoveringsarbeten, som under året slutförts, uppgår investeringen till ca 7,3 MSEK (1,3 MUSD) för en yta om 410 m<sup>2</sup>. Hyreskontrakt med hyresgäst gäller fr.o.m. den 1 december 2004. Vid balansdagen hade genomförandet av formell ägarregistrering dock ännu inte hunnit avslutas.

Avtal ingicks i slutet av 2004 om ett fjärde fastighetsförvärv om 5 804 m<sup>2</sup> på adressen 9-ya liniya 34, med initial investering på ca 30 MSEK (4,2 MUSD) och förväntat renoveringsarbete på 22 MSEK (3,2 MUSD). Transaktionen var under genomförande vid balansdagen.

Förhandlingar om ett femte förvärv på ca 50 MSEK inklusive renoveringsbehov inleddes under årets sista månader. Analys av ytterligare investeringsmöjligheter har initierats.

### Resultatutveckling

Bolaget har under sitt första räkenskapsår etablerat en organisation och genomfört förvärv men har inte avyttrat någon fastighet eller haft några signifikanta hyresintäkter.

För 2004 uppvisar därför koncernen ett negativt rörelseresultat om 3,4 MSEK. Finansnettot blev positivt och uppgick till 0,9 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick för 2004 till -2,0 MSEK. Årets resultat har påverkats negativt med 2,2 MSEK hänförligt till valutakursdifferenser som redovisats över resultaträkningen.

### Finansiell ställning och likviditet

Bolaget gjorde våren 2004 en kapitalanskaffning genom aktie-teckning som inbringade 241 MSEK efter emissionskostnader. Koncernen har inget lånat kapital.

Under året har 1,4 MSEK överförts till filialen i S:t Petersburg för driftskostnader.

Vid årets slut hade koncernen 177,0 MSEK i likvida medel.

### Händelser efter balansdagen

Styrelsen har vid sammanträde den 14 januari 2005

- beslutat att kalla till ordinarie bolagsstämma den 9 mars 2005
- fastställt VD-instruktion, Informationspolicy, Jämställhetspolicy samt Försäkringspolicy

Huvudägarna kommer att vid ordinarie bolagsstämma föreslå Göran Blomgren för inval till styrelsen.

Extra bolagsstämma den 8 februari 2005 har beslutat om utgivande av obligationer till ett högsta sammanlagt belopp om 500 MSEK, samt beslut om emission av skuldebrev förenat med avskiljbara optionsrätter (bl.a. för personaloptionsprogram).

Bolaget har under januari 2005 inlett arbetet med att skapa en bolagsstruktur där varje förvärvat fastighet ägs av ett ryskt bolag (ett separat bolag för varje enskild fastighet) som i sin tur ägs av ett svenskt dotterbolag (ett separat bolag för varje enskild fastighet) till moderbolaget Russian Real Estate Investment Company AB. Detta ger en hög grad av flexibilitet vid framtida avyttringar.

### Framtida utveckling

Det förväntas att S:t Petersburg även fortsättningsvis kommer att uppvisa 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.

Fastighetsmarknaden i centrala staden förväntas karaktäriseras av fortsatt obalans mellan efterfrågan och utbud för kontorslokaler av hög klass, resulterande i åtminstone bibehållna hyresnivåer eller ökande sådana samt god värdetillväxt. Ytterligare kontorsytor görs kontinuerligt tillgängliga men p.g.a. den låga utgångsnivån så kommer det totala beståndet ändå under ett antal år att vara litet relativt stadens befolkningsmängd, jämfört med vad typiskt sett är fallet i andra storstäder. Givet en inte helt transparent marknad är det dock svårt att i detalj kvantifiera tillgängliga ytor, efterfrågan, uthyrningsgrad, hyresnivåer och värdetillväxt för kommersiella lokaler i staden.

Det är styrelsens och den verkställande ledningens bedömning att Ruric framgångsrikt kommer att kunna agera i denna miljö. Strategin ligger fast och vår nuvarande fastighetsportfölj har lagt en god grund för att nå och överträffa bolagets mål och visar att det är av intresse att fortsätta på den inslagna vägen.

Gjorda förvärv, och renovering av dessa, samt pågående förhandlingar om nya förvärv innebär att bolaget snart är fullinvesterat. Med nytt kapital, inledningsvis i form av planerat obligationslån, kan nya investeringsmöjligheter tas till vara. Målet är att erhålla direktavkastning (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15 procent.

### Moderbolaget

Moderbolagets rörelseresultat (vilket innefattar filialkontoret i S:t Petersburg) blev -2,2 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -1,9 MSEK. Valutakursdifferenser om -3,4 MSEK har redovisats över resultaträkningen.

Moderbolaget äger koncernens andel (50%) i det bolag som äger fastigheten ul. Dostoyevskogo 19-21, vilken förvärvades i slutet av december 2004.

Moderbolagets likviditet uppgick den 31 december till 170,9 MSEK.

### Förslag till behandling av förlust

Årets förlust, SEK	-1 943 648
	<b>-1 943 648</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 1 943 648 SEK, överförs i ny räkning.

Koncernens ansamlade förlust uppgår till 2 041 TSEK. Någon avsättning till bundna reserver kommer ej att ske.

### Koncernens resultaträkning

	Not	2004-01-20- 2004-12-31
Nettoomsättning	1	23
		<b>23</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	5	-2 694
Personalkostnader	3,4	-742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-5
		<b>-3 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1,2,6	<b>-3 418</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	-2 026
		<b>949</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 469</b>
Skatt på årets resultat	10	506
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 963</b>
Resultat per aktie före utspädning		-0,79
Resultat per aktie efter utspädning		-0,79

### Koncernens balansräkning

	Not	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11	
Inventarier, verktyg och installationer		58
Pågående ombyggnationer		22 443
		<b>22 501</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12,14	18 268
Övriga långfristiga fordringar	12	8 596
Uppskjuten skattefordran	10	729
		<b>27 593</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		11 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	398
		<b>12 141</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		481
Kassa och bank		176 991
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>189 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 707</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (2.500.000 aktier à nom 2 SEK)		5 000
Bundna reserver		236 000
		<b>241 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Fria reserver		-78
Årets resultat		-1 963
		<b>-2 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>238 959</b>
<b>Minoritetsintresse</b>	13	0
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		35
Skatteskulder		223
Övriga skulder		244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 707</b>
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarförbindelser		Inga



## Koncernens kassaflödesanalys

	2004-01-20– 2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-3 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	5
Kursförluster	-78
	<b>-3 491</b>
Erhållen ränta	2 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-542</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning av fordringar	-12 115
Ökning av leverantörsskulder	35
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder	490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 132</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av intresseföretag	-18 268
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 506
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-10 622
Ökning av kortfristiga placeringar	-481
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51 877</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Nyemission	241 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>241 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>176 991</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>176 991</b>

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	2004-01-20– 2004-12-31
Nettoomsättning	1	-
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	5	-1 427
Personalkostnader	3,4	-721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-5
		<b>-2 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1,2,6</b>	<b>-2 153</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-235
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	-3 442
		<b>-454</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 607</b>
Skatt på årets resultat	10	663
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 944</b>
Resultat per aktie före utspädning		-0,78
Resultat per aktie efter utspädning		-0,78

## Moderbolagets balansräkning

	Not	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	11	58
		<b>58</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	12,13	400
Fordringar hos koncernföretag		39 757
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12,14	18 268
Övriga långfristiga fordringar	12	8 596
Uppskjuten skattefordran	10	663
		<b>67 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		562
Övriga fordringar		201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	184
		<b>947</b>
Kassa och bank		170 883
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171 830</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 572</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (2.500.000 aktier à nom 2 SEK)	16	5 000
Överkursfond		236 000
		<b>241 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Årets resultat		-1 944
		<b>-1 944</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>239 056</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		35
Skulder till koncernföretag		235
Övriga skulder		46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200
		<b>516</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 572</b>
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga

## Kassaflödesanalys

	2004-01-20- 2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-2 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	5
	<b>-2 148</b>
Erhållen ränta	2 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>487</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning av leverantörsskulder	35
Ökning av övriga rörelsefordringar	-359
Ökning av övriga rörelseskulder	481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>644</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Investeringar i dotterföretag	-635
Investeringar i intresseföretag	-18 268
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-51 795
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-70 761</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Nyemission	241 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>241 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>170 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>170 883</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendationer i tillämpliga delar enligt beskrivningar av företagets värderingsprinciper nedan.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 procent av aktierna och utövar ett bestämmande inflytande över företaget samt intresseföretag i vilket moderföretaget äger aktier motsvarande minst 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Koncernens eget kapital omfattar moderbolagets eget kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas som minoritetsandel.

Samtliga utlandsverksamheter (filial samt utländska dotterföretag) har klassificerats som integrerade. Resultaträkningarna har omräknats till genomsnittskurs för den period bolagen varit verk-samma. Monetära poster i balansräkningen har omräknats till balans-dagskurs medan icke-monetära poster omräknats till anskaffningskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår har redovisats i koncernens resultaträkning.

#### Värderingsprinciper

##### 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.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Hysesintäkter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Inventarier, verktyg och installationer 3–5 år

#### 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 alla avdragsgilla temporära differenser och utnyttjade underskottsavdrag, i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga och mot vilka de temporära differenserna eller utnyttjade 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.

## Not 1 Segmentinformation

### Koncernen

Nettoomsättning och rörelseresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2004	
	Nettoomsättning	Rörelseresultat
Sverige	–	–1 011
Ryssland (inkl filial)	23	–2 444
Summa	23	–3 455

### Moderbolaget

Nettoomsättning och rörelseresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2004	
	Nettoomsättning	Rörelseresultat
Sverige	–	–1 010
Ryssland (filialen)	–	–1 180
Summa	–	–2 190

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av årets inköp avser 0 inköp från andra koncernbolag.

**Not 3 Medelantalet anställda**

	2004	
	Antal anställda	Varav män
<b>Moderbolaget</b>		
Sverige	0,1	100%
Ryssland (filial)	4,1	62%
Totalt moderbolaget	4,2	63%
<b>Dotterbolag</b>		
Ryssland	0,0	100%
Koncernen totalt	4,2	63%

**Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2004	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	623	90 (53)
Dotterbolag	15	6 (0)
Koncernen totalt	638	96 (53)

Löner och andra ersättningar fördelad per land och mellan styrelseledamöter m fl och anställda.

	2004	
	Styrelse och VD (varav tantem o.d.)	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>		
Sverige	69 (-)	-
Ryssland (filial)	-	554
Totalt moderbolaget	69	554
<b>Dotterbolag utomlands</b>		
Ryssland	- (-)	15
Totalt dotterbolag utomlands	-	15
Koncernen totalt	69	569

**Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts**

Ersättning till styrelse, VD samt övriga ledande befattningshavare har under året utgått enligt följande:

	Grundlön/styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-	-	-
Verkställande direktören	60	12	72
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	331	24	355
Summa	391	36	427

Ersättningar till styrelsen utgår med 400 TSEK att fördelas mellan styrelsens ledamöter. Någon utbetalning har ej skett under år 2004.

För närvarande föreligger en visstidsanställning mellan bolaget och dess verkställande direktör. Avtalet löper fram t o m 31 maj 2005 och kan ej sägas upp av bolaget. Verkställande direktören har rätt att säga upp avtalet i förtid med två månaders varsel. Något avgångsvederlag utgår ej. Nytt avtal skall ha ingåtts senast 1 mars 2005.

**Not 5 Uppllysning om revisorns arvode**

**Arvode och kostnadsersättning**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
revisionsuppdrag	73	73
andra uppdrag	37	37
Summa	110	110

**Not 6 Valutakursdifferenser**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Valutakursvinster	1 573	1
Valutakursförluster	-3 579	-3 443
Summa	-2 006	-3 442

Utöver ovanstående har valutakursförluster redovisats i rörelseresultatet uppgående till -151 TSEK för koncernen och -1 TSEK för moderbolaget.

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2004 Moderbolaget
Nedskrivning med anledning av kapitaltillskott	-235
Summa	-235



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
<b>Koncernen</b>		
Räntor	2 975	3 223
Summa	2 975	3 223

**Not 9 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
<b>Koncernen</b>		
Räntor	20	-
Kursdifferenser	2 006	3 442
Summa	2 026	3 442

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Aktuell skattekostnad	223	-
Uppskjuten skatteintäkt till följd av outnyttjade underskottsavdrag	-729	-663
Redovisad skattekostnad	-506	-663

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

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Redovisat resultat före skatt	-2 469	-2 607
Skatt enligt gällande skattesats	-654	-730
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla:</i>		
Nedskrivning av aktier i db	-	66
Övriga ej avdragsgilla poster	149	1
Redovisad skattekostnad	-506	-663

Den gällande skattesatsen är i koncernen 26,5 procent och i moderbolaget 28 procent.

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

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Outnyttjade underskottsavdrag	729	663
Uppskjutna fordringar	729	663

**Not 11 Materiella anläggningstillgångar**

**Inventarier, verktyg och installationer**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	63	63
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	63

Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5	-5
Utgående planenligt restvärde	58	58

**Pågående ombyggnationer**

Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	22 443	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 443	-
Utgående planenligt restvärde	22 443	-

**Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**

**Andelar i dotterföretag**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp		635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		635
Ingående nedskrivningar		-
Årets nedskrivningar		-235
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-235
Utgående bokfört värde		400

**Övriga aktier och andelar**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	18 268	18 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 268	18 268
Utgående bokfört värde	18 268	18 268

**Övriga långfristiga fordringar**

Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	8 596	8 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 596	8 596
Utgående bokfört värde	8 596	8 596

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	100%	100%	1 000	100
Limited Liability Company Ruric 1	100%	100%	100 000	-
Limited Liability Company Ruric 2*)	99,9997%	99,9997%	349 099	-
Limited Liability Company Ruric 3*)	99,9997%	99,9997%	100	-
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100%	100%	100 000	100
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100%	100%	100 000	100
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100%	100%	100 000	100
<b>Summa</b>				<b>400</b>

\*) Lokala regelverk anger att viss andel skall ägas av lokal part.

**Not 13 Andelar i koncernföretag, forts**

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer/registreringsnummer och säte:

	Org.nr/Reg.nr	Säte
Russian Real Estate		
Investment Company Sw 1 AB	556653-9721	Stockholm
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
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

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
--	--------------	---------------	---------------

**Direktägda**

Closed Joint-Stock Company Grifon	50%	50	18 268
-----------------------------------	-----	----	--------

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr/Reg.nr	Säte
Closed Joint-Stock Company Grifon	103 784 300 2834	St Petersburg

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Förutbetalda hyror	45	45
Upplupna ränteintäkter	26	26
Övriga poster	327	113
<b>Summa</b>	<b>398</b>	<b>184</b>

**Not 16 Eget kapital**

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Koncernen</b>				
Eget kapital 20 januari 2004	-	-	-	-
Valutakursdifferenser som inte redovisas i resultaträkningen	-	-	-78	-78
Årets resultat	-	-	-1 963	-1 963
Nyemission	5 000	245 000	-	250 000
Emissionskostnader	-	-9 000	-	-9 000
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>	<b>5 000</b>	<b>236 000</b>	<b>-2 041</b>	<b>238 959</b>
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Moderbolaget</b>				
Eget kapital 20 januari 2004	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-1 944	-1 944
Nyemission	5 000	245 000	-	250 000
Emissionskostnader	-	-9 000	-	-9 000
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>	<b>5 000</b>	<b>236 000</b>	<b>-1 944</b>	<b>239 056</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2004	
	Koncernen	Moderbolaget
Övriga poster	246	200
Summa	246	200

**Not 18 Närliggande transaktioner**

I enlighet med Bolagets Information Memorandum från april 2004 samt extra bolagsstämma den 8 februari 2005:

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2004 erhållit betalning om 8 972 TSEK som del av arvode för rådgivning i samband med, och genomförande av, initial kapitalanskaffning
- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, erbjuder möjlighet att till marknadsmässiga villkor teckna 52 000 st optionsrätter
- Alex Dymov, chef för Bolagets filial i Ryssland, tilldelas 20 500 st optionsrätter vederlagsfritt samt erbjuds möjlighet att till marknadsmässiga villkor teckna 20 500 st optionsrätter
- Varje optionsrätt 2005/2007 skall berättiga till teckning av en aktie av serie B i Ruric AB om nominellt två SEK och nyteckning av aktier i Ruric AB med stöd av optionsrätter kan ske från och med den 2 maj 2007 till och med den 28 december 2007 till en teckningskurs (kontant) om 150 SEK per aktie.

Vidare kommer E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, under 2005 att anlitas för rådgivning kring, och genomförande av, den obligationsemission som extra bolagsstämma den 8 februari 2005 fattat beslut om och bemyndigat styrelsen att genomföra.

Stockholm den 25 februari 2005

*Nils Nilsson*  
Styrelsens ordförande

*Tom Dinkelspiel*

*Risto Silander*

*Peter Elam Håkansson*

*Thomas Zachariasson*  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2005

*Björn Fernström*  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB

Org.nr 556653-9705

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Russian Real Estate Investment Company AB för räkenskapsåret 2004-01-20–2004-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 februari 2005

*Björn Fernström*  
Auktoriserad revisor



