



Årsredovisning 2005

Årsredovisning 2005

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 2005

Ägarförhållanden

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

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 representerandes 2 100 000 röster är fördelade på ca 250 övriga ägare.

Finansiering

Kapitalanskaffning genom aktieteckning våren 2004 inbringade 250 miljoner SEK före emissionskostnader. Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ytterligare 226 MSEK genom en obligationsemission, i syfte att möjliggöra ytterligare förvärv och förädling av fastigheter.

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% 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 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 sin stora kompetens på den lokala marknaden. Nyckelfaktorer i arbetet är:

- lokal närvaro och externt stöd
- starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter
- organisationsformat som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande

Organisation

Bolaget har under 2005 skapat en bolagsstruktur där principen är att varje förvärvat fastighet skall ägas 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 eventuella avyttringar.

Russian Real Estate Investment Company AB är moderbolag i en koncern som vid årets slut bestod av sju svenska dotterbolag, med i sin tur fyra helägda ryska dotterbolag och ett delägt cypriskt dotterbolag, samt ett av moderbolaget delägt ryskt bolag och ett av moderbolaget helägt ryskt förvaltningsbolag. Bolagen har sina säten i Stockholm samt S:t Petersburg och Nicosia. Moderbolagets filialkontor i S:t Petersburg hanterar renoverings- och ombyggnadsprojekt, samt uthyrning och drift av fastighetsbeståndet. Under hösten 2005 registrerades förvaltningsbolaget till vilket alla hyresgästrelaterade arbetsuppgifter över tiden kommer att överföras från filialen.

Under 2005 har den organisation som började skapas under hösten 2004 förstärkts och utökats och bestod vid årets utgång av 10 anställda, varav 9 vid filialkontoret. Vid kontoret i Stockholm finns moderbolagets verkställande direktör.

Tjänster avseende ekonomi, administration och juridik hyrs in externt.

Styrelsens arbete

Styrelsen bestod vid årets utgång av tre ordinarie ledamöter samt två suppleanter.

Sammanträden skall, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2005 hölls tio sammanträden, varav ett ägde rum i S:t Petersburg och nio i Stockholm. Styrelsens arbete fokuserades främst på bolagets fortsatta uppbyggnad samt beslut om fastighetsinvesteringar.

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

Finansinspektionens generella definition av begreppet intressekonflikt innebar att Peter Elam Håkansson, som fondförvaltare hos East Capital, under 2005 har behövt lämna alla styrelseuppdrag i fondens bolag och därmed även i Ruric. Dock kvarstår Peter i bolagets investeringskommitté.

Vid ordinarie bolagsstämma den 9 mars valdes Göran Blomgren in i Rurics styrelse men Göran har av personliga skäl senare utträtt ur densamma.

Investeringar

Vid utgången av 2004 hade tre investeringar gjorts:

- Nevsky Prospekt 11 (del av byggnad)
- Fontanka nab. 13
- Ul. Dostoyevskogo 19/21 (aktieinnehav 50% i bolag, med option att förvärva återstående del)

Under 2005 har ytterligare tre investeringar genomförts:

- 9-aya Vasilievskaya Linia 34
- Sredny Prospekt 36/40
- Apraksin Dvor 15/16/33 (aktieinnehav 65,472% med option att förvärva återstående del, i ett bolag som genom dotterbolag äger utvecklingsrättigheter och nyttjanderättigheter till denna fastighet i S:t Petersburgs centrum)

Beståndet uppgick därför vid slutet av 2005 till sex stycken objekt, med en total förvärvssumma om ca 230 MSEK investerade direkt eller genom aktieinnehav i bolag.

Renoveringsarbeten uppgick till knappt 70 MSEK under 2005.

Den totala ytan för detta fastighetsbestånd kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 32 000 m² varav ca 28 000 m² beräknad uthyrningsbar yta. Vid eventuellt förvärv av återstående ägarandelar i delägda bolag blir ytorna ca 42 000 m² respektive ca 37 000 m².

Det svenska dotterbolaget Russian Real Estate Investment Company Pyat AB äger koncernens andel (65,472%) i det cypriotiska bolag vars två ryska dotterbolag äger Apraksin Dvor-fastigheten.

Resultatutveckling

Bolaget har under sitt andra räkenskapsår stärkt organisationen och genomfört förvärv samt påbörjat renovering och delvis uthyrning.

Totalt förväntade uthyrningsbara ytor uppgår till 28 000 m². Vid årets slut var 3 104 m² färdigställda, vilka till 100% uthyrs. Hyresintäkterna uppgick till 10,4 MSEK under perioden och omfattar kontorsyta på adressen Nevsky Prospekt 11, butikslokaler i den delvis färdigställda byggnaden på adressen Sredny Prospekt 36/40, samt kontorslokaler på adressen ul. Dostoyevskogo 19/21.

Övriga byggnader genomgick vid periodens slut renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

För 2005 uppvisar därför koncernen ett negativt rörelseresultat om -10,5 (-3,4) MSEK. Finansnettot uppgick till -3,9 (0,9) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick för 2005 till -16,8 (-2,0) MSEK. Årets resultat har påverkats med 5,7 (-2,0) MSEK hänförligt till valutakursdifferenser.

Finansiell ställning och likviditet

Under andra kvartalet 2005 har en obligationsemission tillfört bolaget 226 MSEK, i syfte att möjliggöra ytterligare förvärv och förädling.

Under året har 7,3 MSEK överförts till filialen i S:t Petersburg för driftskostnader.

Vid årets slut hade koncernen 152,4 (177,0) MSEK i likvida medel.

Händelser efter balansdagen

I mars 2006 har Bolaget i en anbudsprocess tilldelats möjligheten att förvärva en fastighet i centrala S:t Petersburg som, vid eventuellt förvärv och påföljande om- och tillbyggnad, tillför bolaget ytor som vida överskrider nuvarande bestånd. Slutförhandling har inletts om det investeringsavtal som definierar de rättigheter (exploaterings- och nyttjanderätt som sedan övergår till äganderätt) och åtaganden (omlokalisering av nuvarande verksamhet) som ett förvärv medför. Förvärvet av rättigheter till fastigheten, samt kostnaden för omlokaliseringen, förväntas uppgå till ca 500 MSEK. Om- och tillbyggnad av fastigheten förväntas uppgå till åtminstone 1 000 MSEK och ta åtminstone 2-3 år i anspråk. Objektets omfattning, både vad gäller nuvarande yta och potentiell utbyggnad, är alltså mycket stor och ett förvärv förutsätter att ny finansiering tillförs bolaget.

Vid sammanträde den 10 mars 2006 beslutade styrelsen att kalla till extra bolagsstämma den 27 mars 2006 vid vilken det fattades beslut om att

- styrelsen bemyndigas att under tiden intill årsstämma 2006 besluta om nyemission av aktier och teckningsoptioner (totalt högst 2 500 000 aktier skall kunna emitteras i nyemissionen och tecknas med stöd av teckningsoptionerna)
- bolaget skall kunna uppta lån, vid ett eller flera tillfällen, till ett högsta sammanlagt belopp om 700 000 000 SEK samt att styrelsen bemyndigas att besluta om att bolaget skall kunna uppta lån i form av obligationer, lån eller annan form av skuldförbindelse på villkor som styrelsen vid varje tidpunkt finner marknadsmässiga
- intill slutet av årsstämman 2006 skall styrelsen bestå av fem ledamöter och att Jens Engwall samt Gert Tiivas skall ingå som ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har vid möte den 10 april 2006 med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman beslutat om nyemission av aktier och teckningsoptioner samt upptagande av lån.

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.

Under 2005 har flera utländska och ryska fastighetsinvestorer ökat sin aktivitetsnivå i staden och därmed har konkurrensen om attraktiva investeringsobjekt tilltagit. Det förefaller som att inhemskt kapital söker sig i större utsträckning till fastighetsmarknaden.

Renoverade/ombyggda 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 befolkningensmängd, jämfört med vad typiskt sett är fallet i andra storstäder.

Av en total kontorsyta i början av 2005 på runt 3 miljoner m² utgjordes bara ungefär 800 000 m² av kontorslokaler av någorlunda god standard. Dessa 800 000 m² bestod till 5% (ca 40 000 m²) av klass A (modern västerländsk standard, oftast med fullt kontorstjänsteutbud, i bra lägen) och till knappt 30% (230 000 m²) av klass B (godtagbar standard). De mindre moderna lokalerna och mindre attraktiva lägena, klass C, stod för ca 65% (540 000 m²). Vid utgången av 2005 beräknas klasserna A, B, och C ha en yta om ca 940 000 m² där huvuddelen av tillskottet kommit i klass B (ofta genom uppgraderingar av klass C-lokaler).

Givet en inte helt transparent marknad är det svårt att i detalj kvantifiera tillgängliga ytor, efterfrågan, uthyrnings-

grad, hyresnivåer och värdetillväxt för kommersiella lokaler i staden. Det är dock vår bedömning att fastighetsmarknaden i centrala staden under de närmaste 2-3 åren kommer att karaktäriseras av fortsatt obalans mellan efterfrågan och utbud för kontors- och butikslokaler av hög klass.

Strategin ligger fast och vår nuvarande fastighetsportfölj har lagt en god grund för att nå bolagets mål.

Gjorda förvärv, och renoveringsåtaganden för dessa, innebär att bolagets kapital är i det närmaste fullinvesterat. Förhandlingar pågår om nya förvärv och ytterligare kapital behöver alltså tillföras för att dessa nya investeringsmöjligheter ska kunna tas till vara. Det är den verkställande ledningens bedömning att Ruric framgångsrikt kommer att kunna agera i denna miljö. Målet är att i sådana förvärv erhålla direktavkastning (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15%.

Moderbolaget

Moderbolagets rörelseresultat (vilket innefattar filialkontoret i S:t Petersburg) blev -14,9 (-2,2) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 3,4 (-1,9) MSEK. Valutakursdifferenser om 16,6 (-3,4) MSEK har redovisats över resultaträkningen.

Moderbolaget äger koncernens andel (50%) i det bolag som äger fastigheten ul. Dostoyevskogo 19/21.

Moderbolagets likviditet uppgick den 31 december till 131,1 (170,9) MSEK.

Förslag till behandling av förlust

Årets förlust: 3 439 487 SEK

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 12 768 964 SEK, överförs i ny räkning.

Koncernens ansamlade förlust uppgår till 18 858 TSEK.

Koncernens resultaträkning

	Not	2005-01-01 – 2005-12-31	2004-01-20 – 2004-12-31
Hysesintäkter	1	10 426	23
Fastighetskostnader		-17 224	-2 749
Driftsresultat		-6 798	-2 726
Central administration	5	-2 440	-539
Personalkostnader	3,4	-998	-148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-236	-5
		-3 674	-692
Rörelseresultat	1,2,6	-10 472	-3 418
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 094	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 119	2 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	-6 943	-2 026
		-3 917	949
Resultat före skatt		-14 389	-2 469
Skatt på årets resultat	10	-1 437	506
Minoritetens andel av årets resultat		-990	-
Årets resultat		-16 817	-1 963
Resultat per aktie före utspädning		-6,73	-0,79
Resultat per aktie efter utspädning		-6,73	-0,79

Koncernens balansräkning

	Not	05-12-31	04-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 289	58
Pågående fastighetsprojekt		281 190	22 443
		283 479	22 501
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12,14	–	18 268
Övriga långfristiga fordringar	12	19 671	8 596
Uppskjuten skattefordran	10	663	729
		20 334	27 593
Summa anläggningstillgångar		303 813	50 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117	–
Övriga fordringar		5 793	11 743
Förskott till leverantör		6 698	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	332	398
		12 939	12 141
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	16	152 448	176 991
Summa omsättningstillgångar		165 388	189 613
SUMMA TILLGÅNGAR		469 200	239 707

	Not	05-12-31	04-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2.500.000 aktier)		5 000	5 000
Bundna reserver		236 000	236 000
		241 000	241 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Fria reserver		-2 041	-78
Årets resultat		-16 817	-1 963
		-18 858	-2 041
Summa eget kapital		222 142	238 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	18	236 845	-
Övriga långfristiga skulder		1 437	-
Summa långfristiga skulder		238 282	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 160	35
Skatteskulder		850	223
Övriga skulder	19	671	244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 095	246
Summa kortfristiga skulder		8 776	748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		469 200	239 707
Ställda säkerheter	21	7 952	Inga
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

	2005-01-01 – 2005-12-31	2004-01-20 – 2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-14 389	-2 469
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	236	5
Kursdifferenser	-5 707	1 928
Kapitaliserade räntekostnader	5 579	-
Resultat från andelar i koncernföretag	1 094	-
Betald skatt	-810	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 997	-536
Förändring i rörelsekapital		
Ökning av fordringar	1 561	-12 121
Ökning av leverantörsskulder	2 413	35
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder	6 969	490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 054	-12 132
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterföretag	279	-
Förvärv av intresseföretag	-	-18 268
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-248 674	-22 506
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-1 337	-10 622
Ökning av kortfristiga placeringar	481	-481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 251	-51 877
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	-	241 000
Förändring av långfristiga låneskulder	227 762	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227 762	241 000
Årets kassaflöde	-24 543	176 991
Likvida medel vid årets början	176 991	-
Likvida medel vid årets slut	152 448	176 991

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2005-01-01– 2005-12-31	2004-01-20– 2004-12-31
Hysesintäkter	1	–	–
Fastighetskostnader		–11 789	–1 718
Driftsresultat		–11 789	–1 718
Centrala kostnader	5	–1 953	–285
Personalkostnader	3,4	–994	–144,2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	–135	–5
		–3 082	–435
Rörelseresultat	1,2,6	–14 872	–2 153
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	–	–235
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 547	3 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	–1 114	–3 442
		11 433	–454
Resultat före skatt		–3 439	–2 607
Skatt på årets resultat	10	–	663
Årets resultat		–3 439	–1 944
Resultat per aktie före utspädning		–1,38	–0,78
Resultat per aktie efter utspädning		–1,38	–0,78

Moderbolagets balansräkning

	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	339	58
		339	58
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,13	19 127	400
Fordringar hos koncernföretag		317 410	39 757
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12,14	–	18 268
Övriga långfristiga fordringar	12	–	8 596
Uppskjuten skattefordran	10	663	663
		337 200	67 684
Summa anläggningstillgångar		337 540	67 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	562
Övriga fordringar		–	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124	184
		124	947
Kassa och bank	16	131 059	170 883
Summa omsättningstillgångar		131 183	171 830
SUMMA TILLGÅNGAR		468 723	239 572

	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (2.500.000 aktier à nom 2 SEK)		5 000	5 000
Överkursfond		236 000	236 000
		241 000	241 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-9 329	-
Årets resultat		-3 439	-1 944
		-12 769	-1 944
Summa eget kapital		228 231	239 056
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	18	236 845	-
Summa långfristiga skulder		236 845	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 725	35
Skulder till koncernföretag		-	235
Övriga skulder	19	412	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 510	200
Summa kortfristiga skulder		3 646	516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		468 723	239 572
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2005-01-01 – 2005-12-31	2004-01-20 – 2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-3 439	-2 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	135	5
Nedskrivning av dotterbolagsaktier		235
Kursdifferenser	-16 578	3 442
Kapitaliserade ränteintäkter och räntekostnader	1 824	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 058	1 075
Förändring i rörelsekapital		
Ökning av leverantörsskulder	1 675	35
Ökning av övriga rörelsefordringar	823	-359
Ökning av övriga rörelseskulder	1 454	481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 106	1 232
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i dotterföretag	-459	-635
Investeringar i intresseföretag	-	-18 268
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-251 168	-52 383
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-416	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252 043	-71 349
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	-	241 000
Förändring av långfristiga låneskulder	226 325	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226 325	241 000
Årets kassaflöde	-39 824	170 883
Likvida medel vid årets början	170 883	-
Likvida medel vid årets slut	131 059	170 883

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 och de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt äger aktier motsvarande mer än 50% av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över, enligt ÅRL 1 kap 4§.

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 balansdagkurs 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.

Lånekostnader

Lånekostnader redovisas i enlighet med alternativprincipen i Redovisningsrådets rekommendation RR21, dvs lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning skall inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

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 balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet. Vinster 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
Fastigheter	100 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 outnyttjade underskottsavdrag, 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.

Not 1 Segmentinformation

Koncernen

Hysesintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2005		2004	
	Hysesintäkter	Driftsresultat	Hysesintäkter	Driftsresultat
Sverige	–	–9 161	–	–778
Ryssland (inkl filial)	10 426	2 363	23	–1 948
Summa	10 426	–6 798	23	–2 726

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 0 inköp från andra koncernbolag.

Not 3 Medelantalet anställda

	2005		2004	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	1	1	0,1	100%
Ryssland (filial)	8	4	4,1	62%
Totalt moderbolaget	9	5	4,2	63%
Dotterbolag				
Ryssland	0	0	0,0	n/a
Koncernen totalt	9	5	4,2	63%

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2005		2004	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	4 475	1 229 (281)	623	90 (53)
Dotterbolag	–	–	15	6 (0)
Koncernen totalt	4 475	1 229	638	96

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m fl och anställda

	2005		2004	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	2 355	–	69 (–)	–
Ryssland (filial)	–	2 120	–	554
	2 355	2 120	69	554
Dotterbolag utomlands				
Ryssland	–	–	– (–)	15
	–	0	–	15
Koncernen totalt	2 355	2 120	69	569

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts

	Grundlön/ styrelsearvode	Bonus	Pensionskostnad	Grundlön/ styrelsearvode	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	100		-	-	-
Övriga styrelseledamöter	200		-	-	-
Verkställande direktören	1 035	855	281	60	12
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	516		-	331	24
Summa	1 851	855	281	391	36

Ersättningar till styrelsen utgår med 300 TSEK att fördelas mellan styrelsens ledamöter.

Verkställande direktören erhåller en fast årslön om 1 140 000 konor sedan 1 april 2005. Utöver fast lön erhåller verkställande direktören prestationsbaserad årlig rörlig lön, med ett belopp om maximalt 75 procent av fast årslön. Under 2005 har bonus utgått med 855 TSEK. Verkställande direktören har rätt till vederlagsfri tilldelning av 81 000 teckningsoptioner, villkorat kommande bolagsstämmobeslut den 2 maj 2006.

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 två 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.

Not 5 Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	226	73	226	73
Andra uppdrag	-	37	-	37
	226	110	226	110
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdrag	144	-	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
	144	-	-	-

Not 6 Valutakursdifferenser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Valutakursvinster	26 239	1 573	16 917	1
Valutakursförluster	-20 532	-3 579	-339	-3 443
Summa	5 707	-2 006	16 578	-3 442

I ovanstående har valutakursförluster redovisats utgörande omräkningsdifferenser hänförliga till monetära tillgångar med -5 109 TSEK för koncernen och med -307 TSEK för moderbolaget (filialen).

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Nedskrivning med anledning av kapitaltillskott	-	-	-	-235
Nedskrivning fordran minoritetsandel	-1 094	-	-	-
Summa	-1 094	0	0	-235

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ränteintäkter	4 119	2 975	12 547	3 223
Summa	4 119	2 975	12 547	3 223

Not 9 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Räntekostnader	-5 797	-20	-10 523	-
Kostnad i samband med upptagande av obligationslån	-5 658	-	-5 658	-
Övriga finansiella kostnader	-1 195	-	-1 511	-
Kursdifferenser	5 707	-2 006	16 578	-3 442
Summa	-6 943	-2 026	-1 114	-3 442

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Aktuell skattekostnad	-1 189	-223	-	-
Uppskjuten skatt	-248	729	-	663
Redovisad skattekostnad	-1 437	506	-	663

Den gällande skattesatsen är i koncernen 26,5% och i moderbolaget 28%.
Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott 2005 har ej beaktats.

Not 11 Materiella anläggningstillgångar**Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärden	63	–	63	–
Inköp	416	63	416	63
Ingående anskaffningsvärden från förvärv	88	–	–	–
Övriga förändringar	2 197	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 764	63	479	63
Ingående avskrivningar	–5	–	–5	–
Ingående ackumulerade avskrivningar från förvärv	–52	–	–	–
Årets avskrivningar	–196	–5	–135	–5
Övriga förändringar	–223	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–475	–5	–140	–5
Utgående planenligt restvärde	2 289	58	339	58

Pågående fastighetsprojekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärden	22 443	–	–	–
Förvärv via dotterföretag	12 530	–	–	–
Inköp	246 257	22 443	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 230	22 443	–	–
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–40	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–40	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	281 190	22 443	–	–

Färdigställda och uthyrda fastigheter skrivs av bokföringsmässigt med 1 procent. Pågående fastighetsprojekt, vilka ännu inte till övervägande del färdigställts och uthyrs, skrivs inte av. Lånekostnader har aktiverats som pågående fastighetsprojekt, i enlighet med alternativprincipen i Redovisningsrådets rekommendation 21.

Summan av lånekostnader som inräknats i anskaffningsvärdet under redovisningsperioden uppgår till 4 943 TSEK, och totalt till 5 378 TSEK inklusive aktiverade lånekostnader från 2004. De räntesatser, som använts för att fastställa beloppet för de lånekostnader som uppgår till 5 respektive 7 procent.

Som pågående fastighetsprojekt redovisas per balansdagen utbetalt förskott till fastighetsägare, om 9 663 TSEK, där bindande köpeavtal tecknats efter balansdagen.

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

	Moderbolaget	
	2005	2004
Ingående anskaffningsvärden	635	-
Omklassificering ¹⁾	18 268	-
Inköp	459	635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 362	635
Ingående nedskrivningar	-235	-
Årets nedskrivningar	-	-235
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-235	-235
Utgående bokfört värde	19 127	400

1) Dotterföretag som tidigare år redovisats som intresseföretag, där ett bestämmande inflytande under 2005 medfört att företaget numera redovisas som koncernföretag.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärden	18 268	-	18 268	-
Omklassificering ¹⁾	-18 268	-	-18 268	-
Inköp	-	18 268	-	18 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	18 268	-	18 268
Utgående bokfört värde	-	18 268	-	18 268

1) Dotterföretag som tidigare år redovisats som intresseföretag, där ett bestämmande inflytande under 2005 medfört att företaget numera redovisas som koncernföretag.

Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärden	8 596	-	8 596	-
Fordran på f d intressebolag som numera är koncernbolag	-8 596	-	-8 596	-
Lånefordran	1 743	-	-	-
Fastighetsmoms	17 928	8 596	-	8 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 671	8 596	-	8 596
Utgående bokfört värde	19 671	8 596	-	8 596

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträtts andel	Antal andelar	Bokfört värde 05-12-31	Bokfört värde 04-12-31
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	100%	100%	1 000	100	100
Limited Liability Company Ruric 1	100%	100%	100 000	–	–
Limited Liability Company Ruric Management	100%	100%	1	159	–
Closed Joint-Stock Company Grifon	50%	50%	50	18 268	–
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100%	100%	100 000	100	100
Limited Liability Company Ruric 2	100%	100%	349 099	–	–
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100%	100%	100 000	100	100
Limited Liability Company Ruric 3	100%	100%	100	–	–
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100%	100%	100 000	100	100
Limited Liability Company Ruric 4	100%	100%	1	–	–
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	100%	100%	1 000	100	–
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	100	–
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	100%	100%	1 000	100	–
Summa				19 127	400

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 ¹⁾	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
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

1) Closed Joint-Stock Company Grifon redovisades föregående år som långfristigt värdepappersinnehav (intresseföretag). Bolaget har konsoliderats i koncernen fr o m 2005-12-31.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde 05-12-31	Bokfört värde 04-12-31
Direktägda				
Closed Joint-Stock Company Grifon ¹⁾	50%	50	–	18 268

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer/registreringsnummer och säte:

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

1) Closed Joint-Stock Company Grifon redovisades föregående år som långfristigt värdepappersinnehav (intresseföretag). Bolaget har konsoliderats i koncernen fr o m 2005-12-31.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förutbetalda hyror	-	45	-	45
Upplupna ränteintäkter	-	26	-	26
Övriga poster	332	327	124	113
Summa	332	398	124	184

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Kassa och bank	152 448	176 991	131 059	170 883
(varav spärrade medel)	(7 952)	(-)	(-)	(-)

Not 17 Eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
Eget kapital 31 december 2004	5 000	236 000	-2 041	238 959
Eget kapital 1 januari 2005	5 000	236 000	-2 041	238 959
Årets resultat	-	-	-16 817	-16 817
Eget kapital 31 december 2005	5 000	236 000	-18 858	222 142

Moderbolaget

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 20 januari 2004	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-1 944	-1 944
Nyemission	5 000	245 000	-	250 000
Emissionskostnader	-	-9 000	-	-9 000
Eget kapital 31 december 2004	5 000	236 000	-1 944	239 056
Eget kapital 1 januari 2005	5 000	236 000	-1 944	239 056
Lämnade koncernbidrag	-	-	-7 386	-7 386
Årets resultat	-	-	-3 439	-3 439
Eget kapital 31 december 2005	5 000	236 000	-12 769	228 231

Not 18 Obligationslån

Ett obligationslån gavs ut under 2005 och tillförde bolaget 226 MSEK efter emissionskostnader. Lånet skall återbetalas 2008. Lånet löper utan ränta under de första 12 månaderna och sedan med 9 % ränta under följande två år. Räntan betalas årsvis i efterskott, vilket innebär att räntebetalning om 22,5 MSEK kommer att ske första gången den 27 april 2007 och andra gången i samband med obligationslånets återbetalningsdag den 27 april 2008. Obligationslånet är på nominellt 250 MSEK.

Not 19 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Skulder avseende personal	671	244	412	46
Summa	671	244	412	46

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förutbetalda hyresintäkter	1 585	–	–	–
Upplupna personalkostnader	1 510	–	1 510	–
Övriga poster	–	246	–	200
Summa	3 095	246	1 510	200

Not 21**Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Spärrad likviditet	7 952	–	–	–
Summa	7 952	–	–	–

Not 22 Närstående transaktioner

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2005 erhållit 5 658 TSEK i arvode för rådgivning i samband med, och genomförande av, kapitalanskaffning i form av obligationsemission
- 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 erbjuder 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 2006 att anlitas för rådgivning kring, och genomförande av, den obligationsemission och aktieemission som extra bolagsstämma den 27 mars 2006 fattat beslut om och bemyndigat styrelsen att genomföra. Styrelsen bedömer att kostnaden kommer att uppgå till 12 MSEK.

Stockholm den 10 april 2006

Nils Nilsson
Styrelsens ordförande

Tom Dinkelspiel

Risto Silander

Gert Tiivas

Jens Engwall

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2006

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 2005. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningsskyldig 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 en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 10 april 2006

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

