Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

The Board of Directors' proposals in relation to item 8 (*Determination of whether the company should go into liquidation*) of the agenda on the notice to attend the Initial Meeting for Liquidation Purposes (as defined below)

Styrelsens förslag avseende punkt 8 (Fastställande huruvida bolaget ska gå i likvidation) i dagordningen i kallelsen till den Första Kontrollstämman (såsom definierats nedan).

In May 2013, the Board of Directors (the "**Board**") of Russian Real Estate Investment Company AB (publ) ("**Ruric**") signed the balance sheet for liquidation purposes (Sw. *kontrollbalansräkning*) (the "**Liquidation Balance Sheet**") which had been prepared by Ruric and reviewed by Ruric's auditor, in accordance with Chapter 25 Sections 13 and 14 of the Swedish Companies Act (Sw. *aktiebolagslagen (2005:551)*). In June 2013, Ruric's auditor issued a report on its review of the Liquidation Balance Sheet (the "**Auditor's Report**"). The Liquidation Balance Sheet shows that Ruric's equity is less than half of the registered share capital. For this reason, the Board was required to issue a notice to attend a general meeting to consider whether Ruric should go into liquidation (the "**Initial Meeting for Liquidation Purposes**") and present and make available the Liquidation Balance Sheet and the Auditor's Report to the shareholders. In relation to the Initial Meeting for Liquidation Purposes, and in accordance with Chapter 25 Section 3 of the Swedish Companies Act, the Board shall present to the shareholders a proposal including, but not limited to, the reasons behind the potential involuntary liquidation of Ruric and any alternatives to such liquidation that are available.

*Styrelsen ("**Styrelsen**") i Russian Real Estate Investment Company AB (publ) ("**Ruric**") har i maj 2013 upprättat en kontrollbalansräkning enligt 25 kap. 13 och 14 §§ aktiebolagslagen och låtit denna granskas av Bolagets revisor, som har utfärdat ett yttrande ("**Revisorsyttrandet**") över densamma i juni 2013. Kontrollbalansräkningen utvisar att Rurics egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Med anledning därav är styrelsen skyldig att kalla till en bolagsstämma (den "**Första Kontrollstämman**") för att lägga fram kontrollbalansräkningen samt att pröva om Bolaget ska gå i likvidation och för att presentera och tillhandahålla Kontrollbalansräkningen och Revisorsyttrandet till aktieägarna. I samband med den Första Kontrollstämman och i enlighet med 25 kap 3 § aktiebolagslagen ska Styrelsen upprätta och presentera ett förslag till beslut innehållande, bland annat, skälen för att Ruric ska gå i likvidation och vilka alternativ till likvidation som finns.*

The Board's primary proposal – continued business operations
Styrelsens primära förslag - fortsatt drift

The Board's primary proposal (the "**Primary Proposal**") is that the Ruric should not go into liquidation but continue its business operations. The key grounds for the Primary Proposal are that the Saint-Petersburg real estate market, which is the venue for Ruric's core business, continues to grow. It is the Board's view that there is considerable unrealized development potential in its real estate projects in that market.

*Styrelsen föreslår i första hand (det "**Primära Förslaget**") att Ruric inte ska gå i likvidation utan driva verksamheten vidare. De huvudsakliga skälen till det Primära Förslaget är att fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg, vilken utgör den huvudsakliga punkten för Rurics kärnverksamhet, fortsätter att växa. Det är styrelsens uppfattning att Ruric har möjlighet att utnyttja denna marknads utvecklingspotential till sin fördel.*

On 4 June 2013, the Board reached an agreement (the "**Term Sheet**") with a committee (comprising of Alecta, Alpcot Capital Management Ltd, Proventus Capital AB (publ) and Bengt Stillström) representing the bondholders, on the main terms of the restructuring (the "**Restructuring**") of Ruric's existing bond loan with ISIN SE0003045848 and with a total outstanding capital amount of SEK 619,750,000.

*Vidare har Bolaget den 4 juni 2013 nått en överenskommelse ("**Överenskommelsen**") med en obligationsinnehavarkommitté (bestående av Alecta, Alpcot Capital Management Ltd, Proventus Capital AB (publ) och Bengt Stillström) rörande de huvudsakliga villkoren för en omstrukturering ("**Omstruktureringen**") av Bolagets obligationslån med ISIN SE0003045848 och ett totalt utestående kapitalbelopp om SEK 619,750,000.*

Based on the Term Sheet, it is the Board's firm belief that, with the support of the shareholders, the Restructuring is likely to be successful. The Board is, beside its work on the Restructuring, taking active steps to further facilitate Ruric's future success. Among other things, the Board implemented a cost-cutting programme to reduce the maintenance and service costs for the business centres during April 2013. Further, an internal service and maintenance department has been created to provide cost efficient, high quality maintenance services to Ruric's business centres as well as third parties. This will enable Ruric to reduce the costs previously incurred by using third party providers. Beginning in May 2013, the Board has also taken personal supervision over Ruric's expenses, which must currently be approved by at least one Board Member.

Det är Styrelsens uppfattning att Överenskommelsen om Omstruktureringen har goda förutsättningar att lyckas om den får aktieägarnas stöd. Förutom dess arbete med Omstruktureringen vidtar Styrelsen löpande aktiva åtgärder för att ytterligare främja Rurics framtida framgång. Bland annat har Styrelsen under april 2013 implementerat ett kostnadsbesparingsprogram för att reducera underhålls- och servicekostnader för affärscentrumen. Dessutom har en intern service- och underhållsavdelning upprättats för att tillhandahålla kostnadseffektiv och högkvalitativ underhållsservice, såväl till Rurics affärscentrum som till externa parter. Detta kommer att möjliggöra att Ruric kan reducera de kostnader som tidigare belöpt på inköp av dessa tjänster från externa parter. Med början i maj 2013 har Styrelsen också börjat utöva personlig tillsyn över Rurics betalningar, vilka för närvarande måste godkännas av minst en styrelsemedlem.

The Board's secondary proposal – liquidation
Styrelsens sekundära förslag - likvidation

The Board is required pursuant to the Swedish Companies Act to establish a complete proposal for a decision on liquidation to be presented to the Initial Meeting for Liquidation Purposes. Accordingly, the Board presents, as a secondary proposal, that Ruric shall enter into liquidation (the "**Secondary Proposal**").

*Styrelsen är trots det Primära Förslaget att driva verksamheten vidare skyldig enligt aktiebolagslagen att upprätta ett fullständigt förslag till beslut om likvidation att föreläggas den Första Kontrollstämman. I anledning därav föreslår styrelsen, under förutsättning att förevarande bolagsstämma inte beslutar att Bolaget skall driva verksamheten vidare, i andra hand att bolagsstämma beslutar att Bolaget skall gå i likvidation (det "**Sekundära Förslaget**").*

In the event that the Initial Meeting for Liquidation Purposes votes in favour of the Board's Secondary Proposal, the Board suggests that the liquidation of Ruric shall be effective from the date when the liquidation is registered with the Swedish Companies Registration Office (Sw. *Bolagsverket*). The reason for the Board's Secondary Proposal is that Ruric's equity is less than the registered share capital as evidenced by the Liquidation Balance Sheet. The distribution of proceeds is conservatively estimated to amount to SEK 0. The date of the distribution of Ruric's remaining assets, if any, is expected to occur on or about 1 December 2013.

För den händelse den Första Kontrollstämman beslutar i enlighet med Styrelsens Sekundära Förslag att Ruric ska träda i likvidation, föreslås beslutet gälla från den dag då likvidationen registreras hos Bolagsverket. Skälet för Styrelsens Sekundära Förslag är att Rurics eget kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet enligt den av Styrelsen upprättade Kontrollbalansräkningen. Skifteslikviden beräknas försiktighetsvis uppgå till 0 kronor. Dagen för skifte av Rurics behållna tillgångar, om några, beräknas kunna infalla omkring 1 december 2013.

In the event that the Initial Meeting for Liquidation Purposes votes in favour of the Board's Secondary Proposal, the Board has no proposal for liquidator.

För det fall den Första Kontrollstämman röstar för Styrelsens Sekundära Förslag har Styrelsen inget förslag till likvidator.

Attachments

Attachment 1 ***Bilaga 1***	A copy of the annual report which contains the most recently adopted balance sheet and profit and loss account, together with a notation on the general meeting's resolution regarding the company's profit or losses. *En kopia av den årsredovisning som innehåller de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, försedd med en anteckning om bolagsstämmans beslut om bolagets vinst eller förlust.* A copy of the auditor's report for the year to which the annual report relates. *En kopia av revisionsberättelsen för det år årsredovisningen avser.*
Attachment 2 ***Bilaga 2***	A report signed by the board of directors concerning events of material significance for the company's financial position that have occurred subsequent to the presentation of the annual report. *En redogörelse, undertecknad av styrelsen, för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som har inträffat efter det att årsredovisningen lämnades.*
Attachment 3 ***Bilaga 3***	A statement regarding the report referred to in Appendix 3 signed by the company's auditor.

Stockholm, June 2013
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

The Board of Directors

Ruric's business concept is to acquire, develop, let, manage, and divest real estate in St Petersburg, Russia, with a focus on commercial premises of the highest quality in attractive locations that can thereby contribute positively to the business of the tenants. The company has the vision of becoming a leading real estate company in central St Petersburg

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sweden
Phone: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-mail: info@ruric.com Web: www.ruric.com
Corporate identity number: 556653-9705 Registered office: Stockholm

Attachment 1
Bilaga 1

BOLAGSVERKET

2012 -06- 28

20120703087 29

RUSSIAN REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY AB (PUBL)

Org nr 556653-9705

ÅRSREDOVISNING

2011

Undertecknad verkställande direktör i Russian Real Estate Investment Company AB (Publ) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 11 juni 2012. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av fria vinstmedel i moderbolaget.

Stockholm den 27 juni 2012

Ingvar Ljungqvist

2012 -06- 28

20120703087 30

RURIC

Årsredovisning 2011

2012070308731

Ruric

Innehåll

3 Året i korthet
4 Vd har ordet
6 Marknaden
9 Rurics verksamhet
10 Organisation och medarbetare
11 Tvister
12 Fastigheter
16 5-årsöversikt
17 Aktien och ägare
19 Styrelsen
20 Ledning och revisor
21 Förvaltningsberättelse
27 Finansiella rapporter
36 Noter
49 Revisionsberättelse
50 Sankt Petersburgs historia
51 Rapporttilfällen

Kort om Ruric

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

Vid utgången av 2011 ägde Ruric sex fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre färdigställda kontorsfastigheter på totalt knappt 14 400 kvm samt tre utvecklingsprojekt med en potentiell totalyta på cirka 110 000 kvm. Ruric äger även ett markområde om 33 hektar sydväst om staden. Bolaget hör till de främsta utländska aktörerna på stadens fastighetsmarknad.

Affärsidé

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

Vision

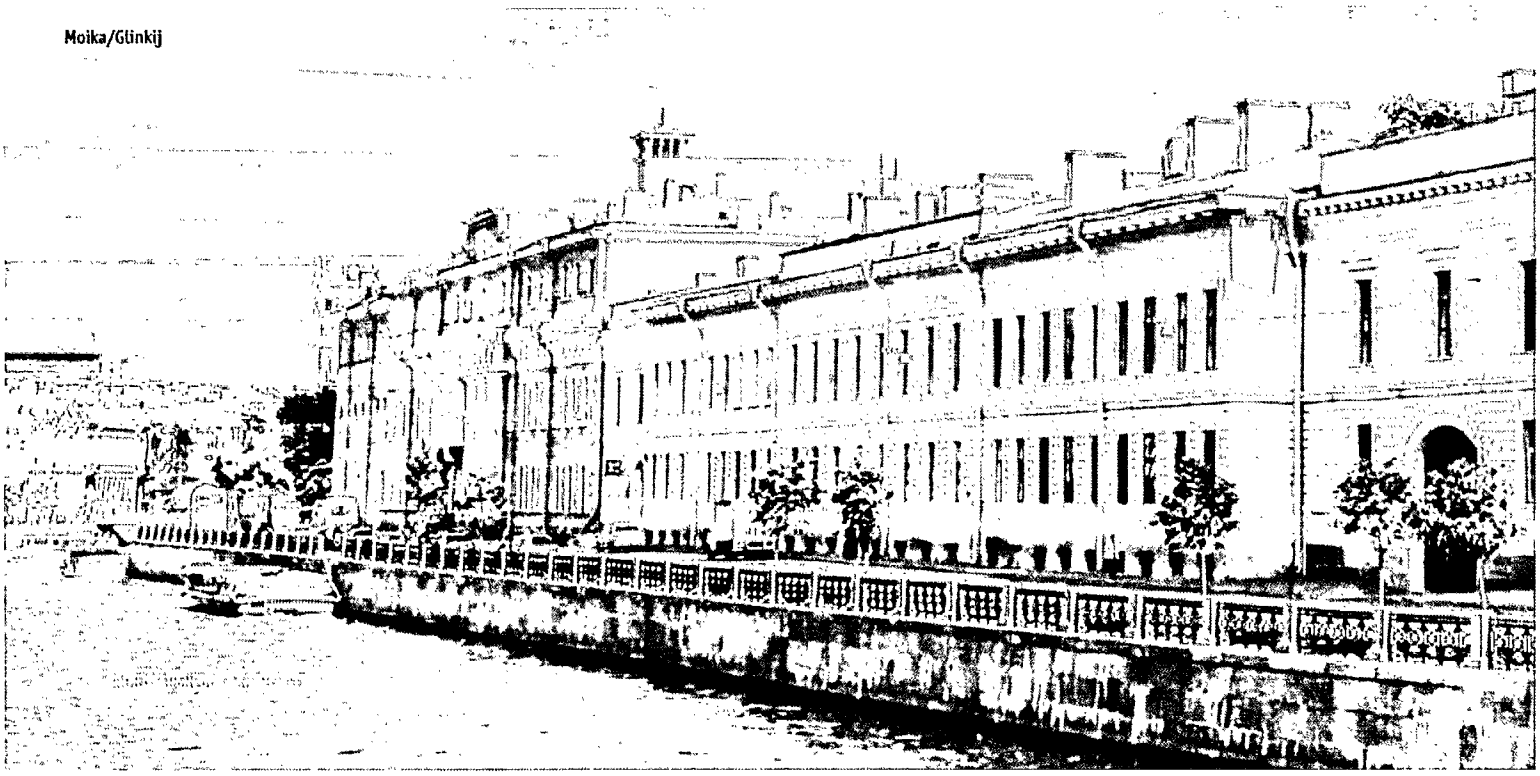
Rurics vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i Sankt Petersburgsregionen.

Strategi

Rurics strategi är att förvalta fastigheter i Sankt Petersburgs centrala delar. Härutöver ska Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker möjliga ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler. Strategin bygger på en kombination av faktorer såsom:

- starkt lokalt nätverk bland lokala marknadsaktörer och myndigheter
- en organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande
- dra fördelen av att vara ett noterat bolag.

Moika/Glinkij

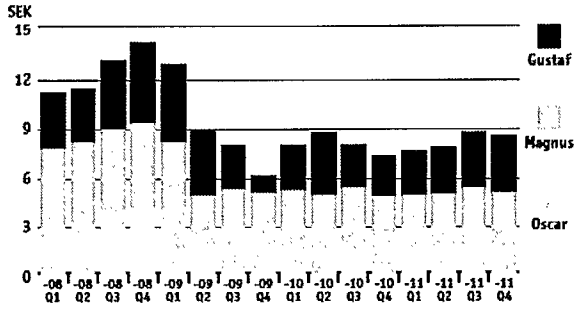


2012070308732

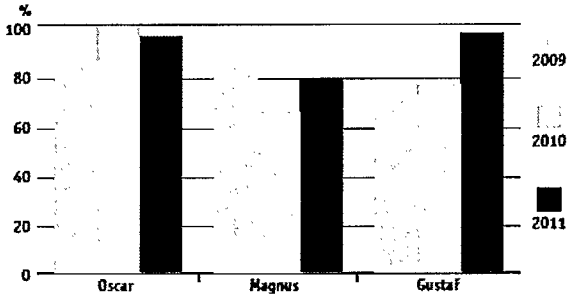
Året i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 40,6 (36,3) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -38,1 (47,4) MSEK. Förlusten är direkt hänförbar till effekterna orsakade av kupongbetalningen i november 2011 för företagsobligationen. Indirekt är den orsakad av den höga skuldsättningsgraden.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 92,8 (24,6) MSEK och i projektfastigheter till -38,9 (37,6) MSEK. Nettoförändringen blev SEK 53,9 (62,2) MSEK.
- Resultat per aktie för året uppgick till -0,37 (0,76) SEK.
- Momsåterbetalning om ca 28,5 MSEK utbetalades i mitten av mars.
- En av bolagets grundare, Nils Nilsson, avled under våren i sitt hem i Geneve.
- Avstyckningen av markområdet i Strelna blev klar i oktober. Ruric blev därmed ensam ägare till 33 Ha mark i Strelna.
- I oktober utsåg en extra bolagsstämma en ny styrelse.
- Adam Fischer utsågs till ny verkställande direktör i november. Adam tillträdde 1 januari.
- Första kupongbetalning på obligationen gjordes med 3 procent den 16 november.
- Tilläggsavtalet för Moika/Glinkij blev underskrivet av samtliga parter under de sista dagarna i december.

Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



2012070308733

Vd har ordet

Jag kom första gången till St Petersburg den vecka som Rysslands ekonomi kraschade i augusti 1998. Redan första dagen förälskade jag mig i staden med dess fantastiska fasader och enorma utvecklingspotential. Här fanns potentiella fastighetsprojekt i vartenda hörn och en obändig framtidstro, stadens alla motgångar till trots. Där och då visste jag att jag ville vara med Ryssland i dess resa mot samtiden.

Jag fick förmånen att förverkliga en del av den drömmen som medlem av det team som etablerade IKEA som Rysslands största privata investerare vid sidan av alla investeringar i naturresurser. Därigenom fick jag ovärderliga erfarenheter i att utveckla fastigheter i Ryssland och möjligheten att från sidan följa Rurics engagemang i S:t Petersburg. Många gånger hade jag anledning att undra om Ruric inte var lite väl våghalsigt. Jag såg hur Ruric började som en sund verksamhet med utvecklingen av mindre fastigheter till lönsamma kontor, men hur aptiten växte snabbare än genomförandeförmågan. Denna aptit finansierades dessutom genom ett obligationslån snarare än genom att varje projekt lånefinansierades eller ytterligare eget kapital togs in.

Tyvärr kan jag nu som VD konstatera att mina farhågor stämde. Främst på grund av sin obligationsfinansiering står nu Ruric inför exceptionellt stora utmaningar. Med årliga räntekostnader på 8,7 MUSD och driftsnetto på endast 3,4 MUSD är kassaflödet besvärande. Endast tre av våra sju tillgångar genererar intäkter. De övriga kräver ytterligare finansiering för att kunna utvecklas, finansiering vi inte har möjlighet att tillgå eftersom samtliga tillgångar redan är pantsatta till förmån för innehavare av Ruric's obligationslån, vilket medför att vi inte kan finna partners för utvecklingen av våra projekt eller finansiärer som vågar ta risk på Ruric. Vårt obligationslån har visat sig vara en rävsax.

Denna fälla ska bolaget ta sig ur genom att antingen konvertera obligationerna till aktier eller genom att refinansiera obligationen med nya lån. Detta är för närvarande företagsledningens högsta prioritet och vi arbetar både med refinansierings- och konverteringsalternativen. Vi är säkra på att hitta en lösning som ska möta med såväl obligationsinnehavarnas som med aktieägarnas krav och intressen.

Detta kommer möjliggöra för företagsledningen att fokusera på Rurics fantastiska tillgångar. Till samtliga projekt finns en rad investerare och fastighetsutvecklare som Ruric skulle kunna knyta till sig för att utveckla dess potentialer – om vi bara kommer ur obligationslånet först.

Kontorsfastigheterna Oscar, Magnus och Gustaf generar sunda driftsnetton men kan ge ännu bättre avkastning genom att yteffektiviteten förbättras och driftkostnaderna minskas.

Utvecklingsfastigheterna skulle samtliga kunna leverera mycket god avkastning i förhållande till dagens marknadsvärde. Utefter Fontanka har Ruric arrendet på en fantastisk fastighet, no 57, ritad av Karlo Rossi på 1800-talet för att inrymma tsarens inrikesministerium. Denna fastighet kan Ruric utveckla till en av S:t Petersburgs ytterst få riktiga A-Class kontorsfastigheter

Den stora kryddan i portföljen är naturligtvis Moika Glinki projektet – en tomt med rivnings- och renoveringsprojekt belägen i det kulturella S:t Petersburgs kärna, emellan familjen Yusopovs palats, Moika-kanalen och den världsberömda Marinskij-teatern. Här ska Ruric utveckla bostäder och kontor, hotell eller universitet, butiker och parkering.

Sist, men inte minst, Strelna, en barmarkstomt belägen nära kommunikation, VVS-nät och annan värdefull infrastruktur och vatten i den riktning staden är planerad att växa. Denna lämpar sig för byggande av en blandning av kommersiella fastigheter och bostäder.

Undantaget till de goda projekten, Apraksin Dvor, består av Rurics intressen i några fastigheter i det gamla marknadsområdet mellan Nevskiy Prospekt och Sennaya Ploschad, som Ruric olyckligtvis inte kommer kunna realisera efter eget skön på grund av oklara förhållanden och avtal.

En positiv händelse under förra året är att Ruric fått en storägare som kontrolleras av ryska investerare. Dessa investerare är värdefulla för Ruric i förhandlingarna med myndigheter och bolag särskilt vad avser Moika Glinki och Apraksin Dvor.

Trots tuffa finansiella omständigheter har vi därför inte varit sysslolösa i våra ansträngningar med att förädla projekten. Strelna ligger nu i ett helägt dotterbolag, vilket gör tomten till ett utvecklingsbart projekt. I de sista skälvande minuterna av året lyckades vi få till ett underskrivet dokument av Moika/Glinkis kontraktsförlängning som gör att vi nu har till slutet av 2014 på oss att sätta spaden i marken. Därefter har vi i mars detta år tagit full kontroll över Fontanka-projektet som gör att vi kan återuppta utvecklingsplanerna. Detta förvärv är emellertid villkorat av ett godkännande från obligationsinnehavarna.

För fortsättningen har vi en åtgärdsplan som vi omedelbart satt i verket för att både rädda Rurics finanser och möjiggöra förädlingen av utvecklingsprojekten.

Vi avser att sälja Apraksin Dvor så fort som möjligt, helst före halvårsskiftet. Även Fontanka 57 avser vi ha finansierat och påbörjat utvecklingen av tillsammans med en bra partner under andra hälften av 2012.

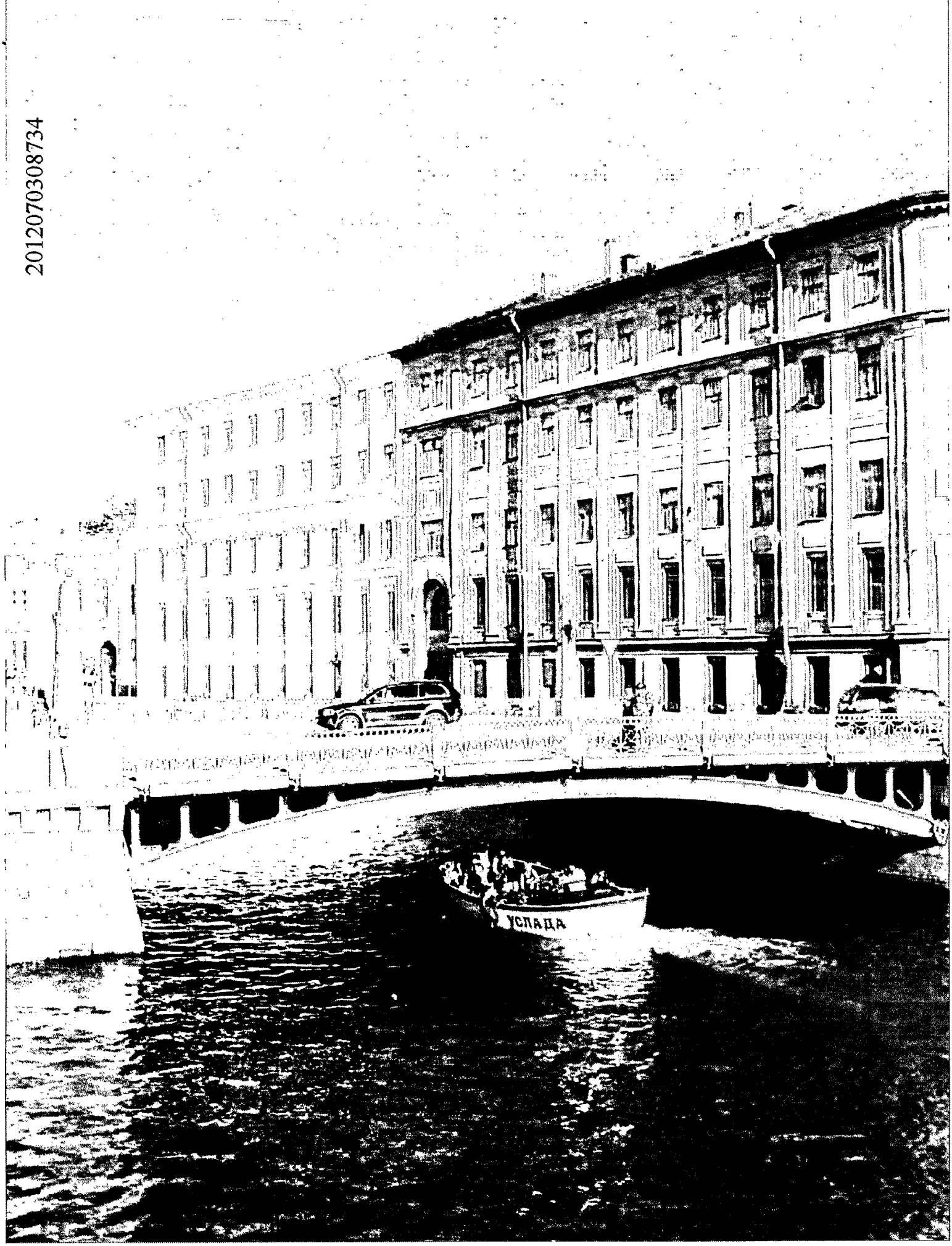
Våra kontorsfastigheter ska förbättra sin NOI med minst 20 procent. Uthyrningsnivåerna har redan förbättrats och befinner sig nu under 10 procent som utlovat.

Moika/Glinki kommer att fortsätta ta tid i anspråk. Högsta prioritet är att omvandla Rurics rättigheter till en konkret tillgång, och att hitta en samarbetspartner för utvecklingen av projektet. Dessa processer avser vi att avsluta under andra hälften av 2012. Utmaningarna är således många men min och ledningens vilja är lika obändig som St Petersburgsbornas framtidstro. Vi vill skapa ordning i kaos. Vi vill utveckla Rurics potential för att ge återbäring till våra trogna och tålmodiga aktieägare. Vi vill föra Ruric in på en tryggare bana med en högre andel intäktsgenererande fastigheter.

När jag kom till Ryssland 1998 hade landets ekonomi just kraschat. Nu står Ryssland starkt. När jag kom till Ruric hade bolaget just undgått konkurs med en hårsmån. Jag är säker på att även Ruric kommer stå starkt inom kort.

Adam Fischer
Verkställande direktör

2012070308734



2012070308735

Fastighetskapitalet återvänder till Ryssland

Den främsta drivkraften i efterfrågan av kontorslokaler är hyresgäster som flyttar från klass C-kontor, men även från klass B till mer moderna kontorslokaler.

CBRE MarketView

Makroekonomi

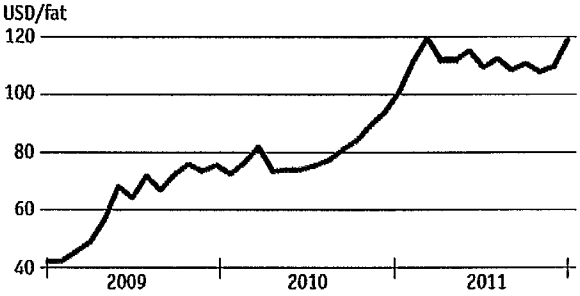
Förväntningarna för den globala ekonomin för 2012 är ganska dystra, och Europa är den tyngsta bojstenen. Emellertid bedöms rådande läge inte alls vara lika illa som 2008 – 2009. Men osäkerheten i den europeiska skuldkrisen påverkar givetvis investeringsviljan och tillväxten.

Några siffror	2010	2011	2012F
Nominell bruttonationalprodukt (USD mdr)	1480	1852	2107
Real tillväxt (%)	4,0	4,3	4,1
Arbetslöshet (%)	7,2	6,1	6,5
Reallönetillväxt (%)	4,2	3,5	5,0

Källa: JLL Insider

I Ryssland var den ekonomiska tillväxten 4,3 procent under 2011, jämfört med 4,0 procent 2010, dvs väsentligt högre än i Europa. De flesta bedömare menar att tillväxten kommer att fortsätta under 2012 men i en aning lägre tempo, dock väsentligt högre än vad som prognostiseras i Europa. Stora exportintäkter från olja och ett till synes stabilt högt oljepris, kommer av allt att döma fortsätta göda den ryska statskassan. Så länge Kinas ekonomiska tillväxt fortsätter finns inget som talar för minskade exportintäkter.

Urals crude pris



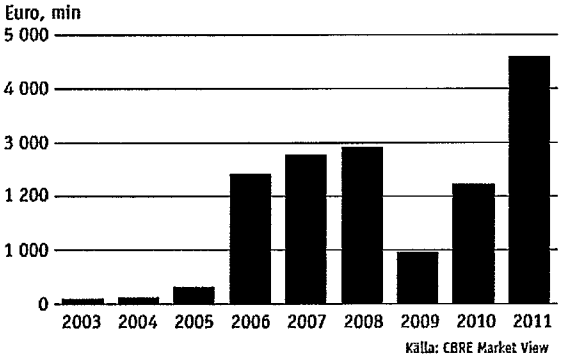
Källa: Bank of Russia

Den ekonomiska tillväxten drivs primärt av inhemsk efterfrågan och förväntas fortsätta var den primära drivkraften. Reallöneökningar förväntas öka konsumtionen ytterligare under 2012. Dessutom förbättras arbetsmarknaden successivt. Arbetslösheten var nere i 6,1 procent i slutet av året, jämfört med 7,8 vid årets början och 9,2 procent vid inledningen av 2010.

Marknaden för fastighetstransaktioner

Under 2011 har fastighetsaffärerna åter tagit fart. I december såldes fastigheten Galleria i Sankt Petersburg för ett belopp motsvarande 7,5 miljarder kronor. Detta var 2011 års största fastighetsförsäljning i Ryssland. Även om denna transaktion i sig utgjorde 20 procent av transaktionsvolymen visar det ändå att fastigheter på nytt blivit mer likvida. För Ryssland som helhet mer än fördubblades antalet försäljningar jämfört med året innan. Storleken på affärerna har också ökat, liksom andelen fastighetsobjekt med kassaflödesgenererande hyresintäkter.

Investeringsvolym



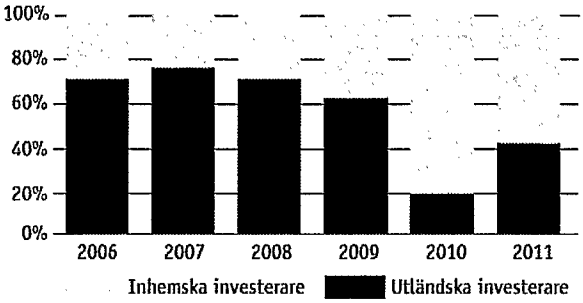
Källa: CBRE Market View

Kapitaltillgång

En viktig förutsättning för all fastighetsverksamhet är tillgång på kapital. I samband med krisen 2008-2009 ströps denna tillgång, såväl på lånat som på eget. De flesta utländska bankerna lämnade den ryska marknaden och har sedan dess endast i mindre omfattning återvänt. Flera ryska banker har emellertid tagit ett stort ansvar för att tillhandahålla likviditet i marknaden. Ökningstakten i bankutlåningen har fortsatt att stiga under hela året och var vid årets slut ca 25 procent på årsbasis. I ett internationellt perspektiv är ändå bankutlåningen i Ryssland mycket låg och tillgången på kapital saknas inte i det ryska systemet.

Utländskt kapital

Andelen utländska investerare steg också markant jämfört med de senaste åren. Från att tidigare ha utgjort ca 70 procent, har andelen utländska investeringar de senaste två åren varit ytterst små.



Källa: CBRE Market View

2012070308736

Nu är man tillbaka på 2009 års nivåer och enligt JLL kommer andelen stiga ytterligare under 2012.

Prognos 2012

Utvecklingen under 2012 kommer enligt flera källor bero på den för fastigheter i Sankt Petersburg globala utvecklingen i stort, men även på den politiska utvecklingen i landet. Enade Ryssland fick visserligen majoritet i duman, men försvagades betydligt, och ett flertal demonstrationer protesterade mot bristande demokratiska processer. Enligt JLL rapport "Insider" är det emellertid knappast det politiska klimatet på det nationella planet som styr fastighetsmarknaden utan snarare lokala beslutsprocesser. På lång sikt är detta visserligen sammanlänkat som en del i det politiska systemet. Dessutom kan kreditvärdigheten för landet påverkas vilket i sin tur leder till högre finansieringskostnader för marknadens aktörer. JLL bedömer att transaktionsvolymen kommer minska 2012 med 20-25 procent till nivåer som ändå är en bit över de nivåer som rådde före krisen 2008 -2009. Emellertid tror de att den ryska fastighetsmarknaden kommer att stiga i värde, eftersom den inte alls återhämtat sig efter krisen på samma sätt som andra Europeiska länder.

Andra positiva signaler inför 2012 är att finska Sponda kommunicerat planer på att man vill investera i storleksordningen 300 MEUR i kommersiella fastigheter i Ryssland, med fokus på Moskva och Sankt Petersburg. Även Jensen Group som är verksamma i Sankt Petersburg har aviserat att man ska resa ytterligare en fond om 300 MUSD för att investera i den ryska fastighetsmarknaden.

Kontorsmarknaden i Sankt Petersburg

Tillskottet på tillgänglig kontorsyta var under 2011 ca 170 000 kvm, varav drygt hälften klassas som A-klass. Nettouthyrningen, eller nettoabsorbtionen, uppgick till 237 000 kvm, vilket innebär att vakansnivåerna sjönk. Ändå ligger de kvar på ca 13 procent att jämföras med Moskvas 16 procent. Per 31 december 2011 fanns 273 000 (390 000) kvm ledig kontorsyta i Sankt Petersburg. Pågående projekt som väntas färdigställas under 2012 - 2013 uppgår till cirka 320 000 kvm, utan hänsyn tagen till förseningar. JLL tror att vakansgraderna kommer vara stabila på kort sikt.

Nyckeltal kontorsmarknaden	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Modern kontorsyta (1000 kvm)	2 026	1 855	1 540	1 359	909	702
Färdigställande (1000 kvm)	171	98	181	391	207	157
Nettoabsorption (1000 kvm)	237	172	5	239	187	148
Vakansgrad	13,5	22,0	24,7	15,0	5,3	5,1
Marknadshyra Klass A	500	500	600	1 000	900	800

*) JLL On Point

Hyresgästerna är fortsatt priskänsliga. Generellt sett har hyrorna stigit med 5-8 procent enligt CBRE vilket motsvarar inflationen. Befintlig vakansgrad, samt förväntat tillskott i marknaden begränsar hyresökningarna, som man (JLL) ändå tror kommer att ligga runt 5-7 procent.

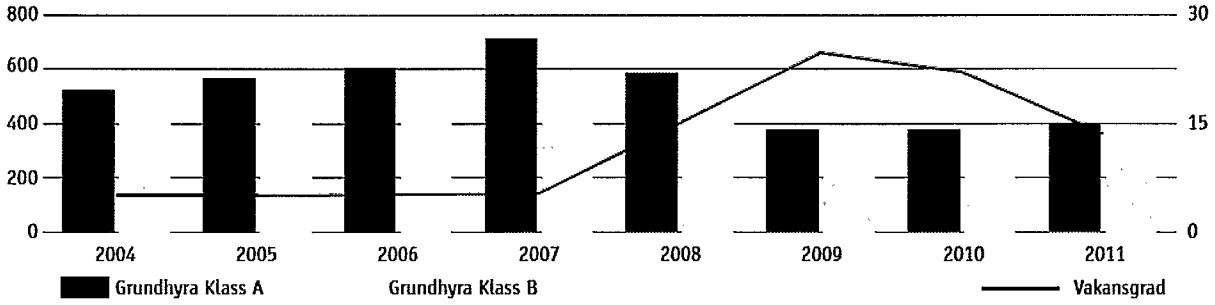
Den främsta drivkraften i efterfrågan på kontor utgörs fortfarande av hyresgäster som vill uppgradera sina kontorsytor från klass C till klass B eller från klass B till klass A. Andelen nya företag som etablerar sig är fortfarande liten, men har ökat från 5 procent 2010 till 7 procent 2011.

Butiks- och handelslokaler

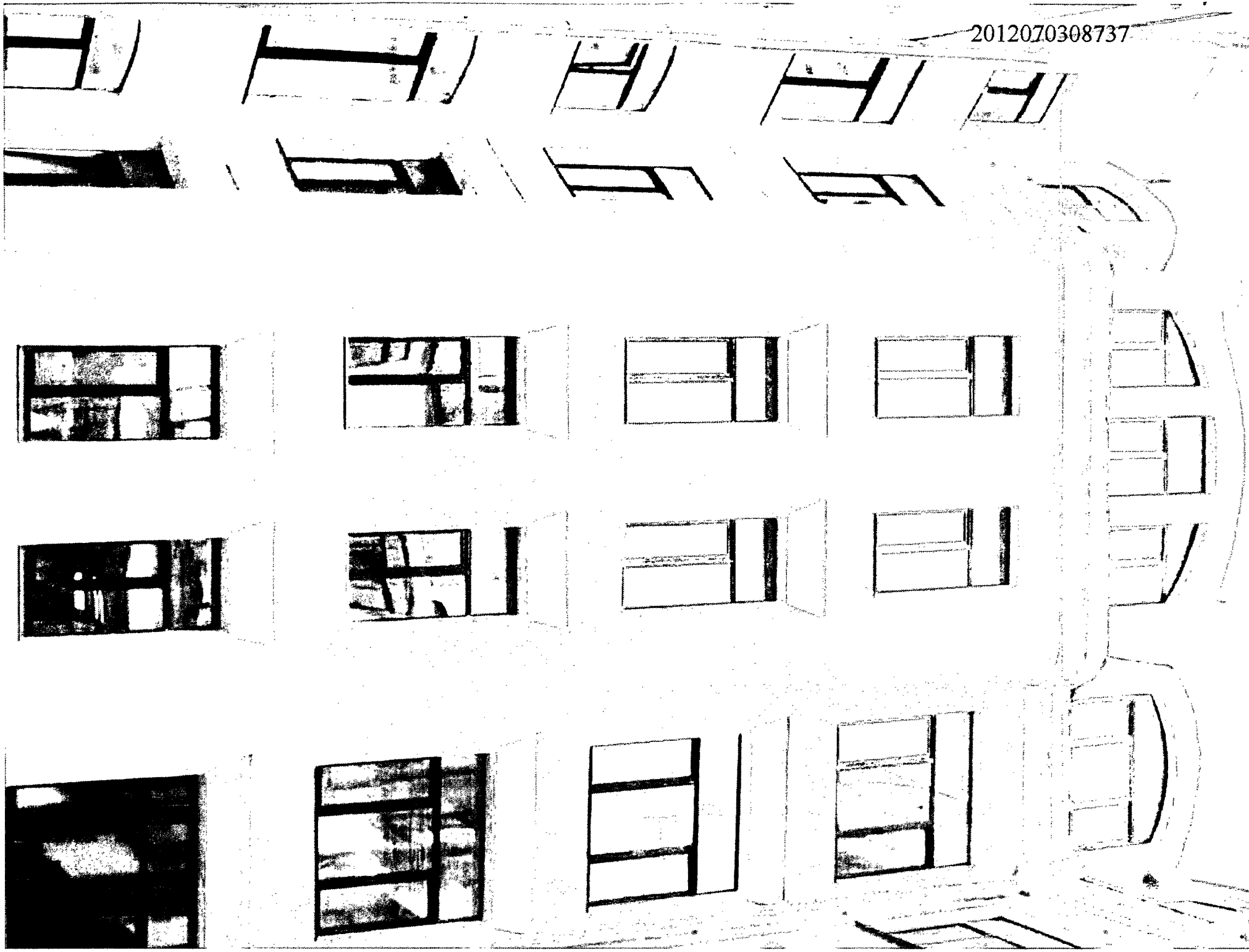
Som nämnts ovan är den inhemska konsumtionen en stor drivkraft i tillväxten i den ryska ekonomin. Denna konsumtion utgörs till stor del av privatkonsumtion i handeln. Omsättningen i handeln steg med 8,2 procent under 2011 enligt Rosstat och förväntas fortsätta stiga i takt med att reallönerna stiger. Även om tillskottet av butikslokaler främst större gallerior etc, har varit förhållandevis stort de senaste åren, är det fortfarande en brist. Vakansgraderna är låga, ca 6 procent enligt JLL. Hyresnivåerna är attraktiva för bra lägen, men har inte stigit nämnvärt under 2011. Nivån för de bästa lägena uppgår till 2000 USD/kvm.

Vid årets slut fanns i Sankt Petersburg enligt CBRE 3,7 miljoner kvm butiksyta, vilket är ca 0,3 miljoner kvm mer än året innan. 11 nya butiksfastigheter/gallerior öppnade under 2011. Enligt prognos är ytterligare 460 000 kvm under produktion och beräknas kunna öppnas under 2012-2013.

Hyresnivåer och vakansgrad, kontorsmarknaden Sankt Petersburg



Källa: JLL on Point Q4 2011



2012070308738

Rurics verksamhet

Strategi

Rurics strategi är att förvalta fastigheter i Sankt Petersburgs centrala delar. Härutöver skall Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom en professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler.

Strategin bygger på en kombination av faktorer såsom:

- ett starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter
- en organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande samt att utnyttja fördelen av att vara ett noterat bolag.

I det korta perspektivet ska Ruric ha en skuldsättningsgrad på mellan 25 och 50 procent.

Ruric utvärderar fastigheter som är eller kan bli tillgängliga för förvärv. För att överväga ett fastighetsförvärv krävs bland annat att det är en yta om 4 000–10 000 kvm som kan utvecklas genom ombyggnad och/eller renovering och som kan färdigställas inom loppet av 18 månader.

Fastighetsförvaltning

Ruric sköter fastighetsförvaltningen genom det helägda dotterföretaget Ruric Management. Fastighetsskötsel köps in av externa leverantörer.

Marknadsföring och uthyrning

Kundvård och tät dialog med hyresgästerna är alltid viktigt i fastighetsförvaltning.

Ruric använder sig av många kanaler i marknadsföringen av lokaler: annonsering, mäklare och hemsida där potentiella hyresgäster virtuellt kan navigera i lediga lokaler.

Hyresavtalen har under året allt oftare tecknats i rubel snarare än i amerikanska dollar, vilket tidigare var vanligast.

Fastighetsvärdering

Ruric låter värdera sitt fastighetsbestånd, åtminstone årligen, av ett etablerat värderingsinstitut. Värderingen ska spegla det mest sannolika värdet vid försäljning på en öppen marknad med normal marknadsföringstid. Normalt används en värderingsmodell som bygger på nuvärdet av bedömda framtida betalningsströmmar. Det på detta sätt erhållna värdet stäms av mot jämförbara transaktioner och mot en bedömning av nyproduktionskostnaden.

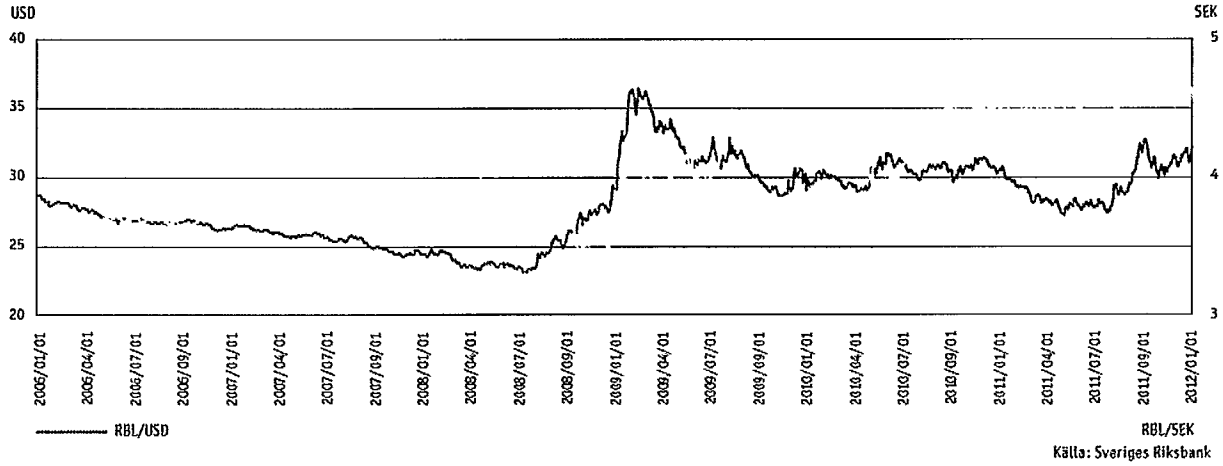
Marknaden för fastighetstransaktioner har under de senaste åren varit i det närmaste obefintlig. Under föregående år märktes dock en betydande uppgång i transaktionsvolymer. Detta gör det givetvis lättare för värderingsinstituten att ange ett marknadsvärde. Osäkerhetsintervallet får ändå i ett internationellt perspektiv anses som stort.

Finansiering

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 563 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till den 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlägga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlägga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Vid första kupongförfallodagen valde Ruric att erlägga 3 procent kontant kupong.

Bolagets skuldsättning är för hög. Löpande räntekuponger kan inte erläggas endast genom det driftnetto som fastigheterna genererar. Bolagsledningen lägger högsta prioritet vid att säkra bolagets långfristiga finansiering, med utgångspunkten i de inkomstbringande fastigheterna.

Växelkursutveckling RBL/SEK



Källa: Sveriges Riksbank

2012070308739

Organisation och medarbetare

Organisation

Russian Real Estate Investment Company AB är moderbolag i en koncern som för närvarande består av åtta svenska dotterbolag, med i sin tur sju helägda ryska dotterbolag, två delägda cypriotiska dotterbolag och ett av moderbolaget helägt ryskt förvaltningsbolag. Bolagen har sina säten i Stockholm, Sankt Petersburg och Nicosia. Rurics juridiska bolagsstruktur utgår från principen att varje investering ska ske genom ett separat ryskt bolag som i sin tur ägs av ett separat svenskt dotterbolag till moderbolaget. Syftet är att öka flexibiliteten vid eventuella avyttringar.

Den operativa verksamheten sköts genom det helägda dotterföretaget Ruric Management, som ansvarar för uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik. Ruric har också ett helägt dotterbolag som heter Technostroi, vars syfte var att ansvara för byggledning och projektering. Detta bolag är under avveckling.

Medarbetare

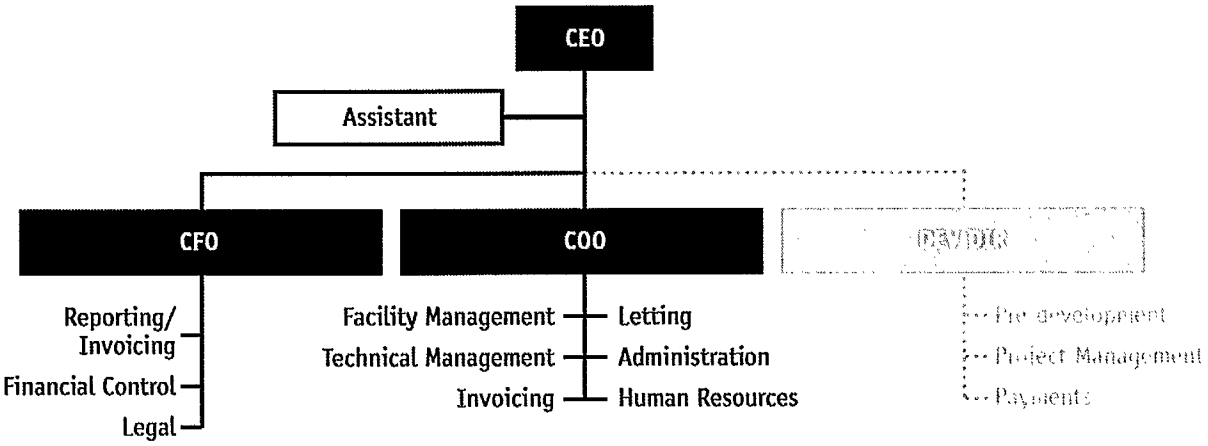
Vid utgången av 2011 hade koncernen 12 medarbetare (23), varav 8 var kvinnor (11). Samtliga var verksamma i Sankt Petersburg, förutom finansdirektören som var stationerad vid bolagets huvudkontor i Stockholm. Den 1 januari 2012 tillträdde Adam Fischer som vd för moderföretaget. Han delar sin tid mellan Stockholm och Sankt Petersburg.

1 mars 2012 tillträdde Denis Savinkin som CFO och kommer att arbeta främst från Sankt Petersburg.

Andelen utländska investerare steg markant jämfört med tidigare år

CBRE MarketView

Rurics funktionella organisation



20120703087 40

Information om tvister

Tvister och status

Ruric har under de senaste åren varit inblandad i ett flertal tvister, varav flertalet avser Apraksin Dvor. Avsikten med detta stycke är att uppdatera om kvarvarande ärenden som ännu ej är avklarade.

1. **Tvister med partnern i Apraksin Dvor**
   Ett flertal tvister blossade upp under 2009 med partnern i projektet och stämningsansökningar inlämnades. Sedan dess har Ruric och partnern kommit överens om att samtliga inbördes stämningar ska återkallas.

2. **Tvist med KUGI (motsvarande Sankt Petersburgs fastighetskontor) gällande investeringsavtalet för Apraksin Dvor**
   KUGI har hävdat att projektbolagen inte har fullföljt sina åtaganden enligt investeringsavtalen. I två instanser har skiljedomstolen avslagit ärendet. I tredje instans har Ruric i det ena fallet, bolaget LLC Crocus, ånyo vunnit, vilket sannolikt betyder att ärendet inte överklagas igen och sålunda leder till att investeringsavtalet anses fullgjort och att äganderätt kan erhållas för byggnad 33 på Apraksin Dvor. I det andra fallet, bolaget LLC Inkom, förlorades målet. Parterna har bett om uppskov med nästa prövning för att om möjligt lösa tvisten i godo.

3. **Rubezh Plus**
   Rurics dotterbolag Technostroi har stämt bolaget RubezhPlus i skiljenämnd att betala skadestånd för arbete som betalts men ej utförts med ett belopp motsvarande 8,5 MSEK. Technostroi har vunnit i domstol. Chanserna till återvinning har bedömts som obefintliga. Bokfört värde på fordran är 0.

4. **Svarog**
   LLC Ruric 3 har stämt ZAO Svarog för obetald hyra om motsvarande 2,9 MSEK. Ruric har vunnit i skiljedomstol men Svarog har tömt bolaget på tillgångar och fört över detta till ett annat bolag. Enligt utmätningsmannen är chanserna till återvinning små. Bokfört värde på fordran är 0.

20120703087 41

Rurics fastigheter

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav en är hälftenägd.

Fastigheterna

Rurics fastighetsbestånd delas in i två delbestånd; förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Det bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 314 MSEK och det bedömda marknadsvärdet på projektfastigheterna uppgick till 598 MSEK per årsskiftet. Det underliggande värdet på den delägda fastigheten som redovisas som finansiella anläggningstillgångar uppgick till 204 MSEK. Det finns inga inteckningar gjorda på Rurics fastigheter. Däremot har moderbolaget ställt säkerheter i form av aktier och andelar samt fordringar på dotterbolag.

Ytterligare information om marknadsvärderingarna av förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna finns ovan samt i noter.

Ruric äger tre förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om 14 382 kvm. Samtliga fastigheter är centralt belägna i Sankt Petersburg. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde per den 31 december 2011, vilket motsvarar det bedömda marknadsvärdet, uppgår till 314 MSEK vilket motsvarar ett bokfört värde per kvm om 21 800 kronor. Det sammanlagda hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2011 uppgår till cirka 39 MSEK. Uthyrningsgraden uppgick per den 31 december till 87 procent.

Rurics hyresavtal

Rurics policy är att teckna hyreskontrakt på tre till fem år, med en årlig hyresuppräkning på 3–10 procent. Under krisåren var dock marknaden kärv och Ruric lämnade hyresrabatter och tecknade nya kontrakt med kortare löptider. Under 2012 har marknaden dock stabiliserats. Hyran sätts traditionellt i dollar men betalas i rubel. De senaste två åren har många kontrakt tecknats i rubel. Per 31 december var knappt hälften av hyresavtalen tecknade i rubel.

För Rurics förvaltningsfastighetsbestånd uppgick de kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2011 på årsbasis till 35,1 MSEK. Ruric vidaredebiterar hyresgästerna för använd elektricitet. Ruric bedömer att de kontrakterade hyresintäkterna sammantaget ligger på marknadsmässig nivå.

Hyresintäkterna från Rurics tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per den 31 december 2011 till 24,2 MSEK, vilket motsvarade 69 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Löptid	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel i %
2012	8,7	25
2013	10,1	29
2014	9,7	28
2015	4,9	14
>2016	1,6	4
Summa	35,1	100

Fastighetskostnader

Drifts och underhållskostnader

Rurics samtliga tre förvaltningsfastigheter förvaltas av samma underentreprenör. I arvodet ingår delar av driftskostnaderna, dock inte medieförbrukning, visst underhåll, bevakning och fastighetsadministration.

Driftkostnaderna utgörs av kostnader för värme, el, vatten, försäkringar, bevakning och larm, sophantering samt fastighetsskötsel

Fastighetsskatt

Den statliga fastighetsskatten uppgår till 2,2 procent av bokfört anskaffningsvärde för kontorsfastigheter.

Fastighetsskatten för Ruric uppgick 2011 till 3,6 MSEK (4,1) vilket utgör 28 procent av de totala direkta driftskostnaderna. Fastighetsskatten vidaredebiteras inte till hyresgästerna.

Förvaltningsfastigheter	Uthyrningsbar yta	Investerat belopp MSEK	Investerat belopp SEK/kvm	Bokfört värde MSEK	Bokfört värde SEK/kvm	Hyresvärde MSEK	Hyresvärde SEK/kvm	Uthyrningsgrad i %	Hyresintäkter MSEK
Oscar	2 976	86	28 898	86	28 898	13	4 200	96	12
Magnus	6 463	120	18 567	113	17 422	15	2 244	78	11
Gustaf	4 943	82	16 589	116	23 427	12	2 367	97	12
Totalt förvaltningsfastigheter	**14 382**			**314**	**21 861**	**39**	**2 684**	**87**	**35**

20120703087 42

Oscar

Fastigheten på adressen R. Fontanki nab. 13 ligger i stadsdelen Centralnij i ett distrikt med mycket affärsverksamhet, butiker, teatrar och museer. Byggnaden började uppföras 1977, i syfte att bli en del av ett biografkomplex, men bygget avstannade 1986 och byggnaden stod tom till dess att Ruric förvärvade byggnaden 2004. Investeringen uppgår till 86 MSEK, inklusive renoveringskostnader och aktiverade ränteutgifter. Byggnadsytan uppgår till 3 676 kvm, varav 2 976 kvm är uthyrningsbara. Den totala investeringen uppgår således till knappt 29 000 kronor per kvm. Projekteringen inleddes 2004 då även de första renoveringsarbetena påbörjades. De sista hyresgästanpassningarna färdigställdes under våren 2008. Per 31 december var 4 procent tillfälligt vakant. Största hyresgäst är Statoil.

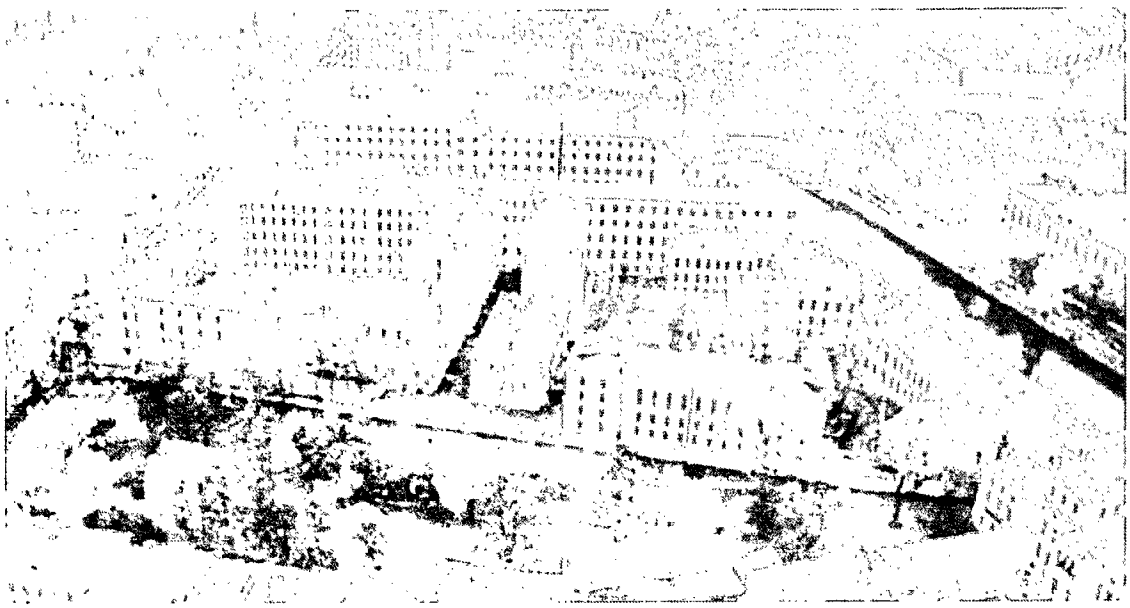
Magnus

Fastigheten på 9-ya V.O.i. 34 förvärvades 2005. Fastigheten ligger i den lugna stadsdelen Vasileostrovskij där bland annat Vetenskapsakademin, Sankt Petersburgs universitet och flera museer är belägna. Investeringen uppgår till cirka 120 MSEK, inklusive renoveringskostnader. Den totala byggnadsytan uppgår till 7 760 kvm, varav 6 463 kvm är uthyrningsbara. Den totala investeringen uppgår till cirka 18 500 kronor per kvm för den uthyrningsbara ytan. Per den 31 december 2011 var uthyrningsgraden 78 procent. Största hyresgäst är behandlingskliniken Inclinic.

Gustaf

Fastigheten i Srednyj Prospekt förvärvades 2005 och är belägen nära fastigheten Magnus. Investeringen uppgår till 82 MSEK, inklusive renoveringskostnader. Den totala byggnads-ytan är 5 214 kvm, varav 4 943 kvm är uthyrningsbar yta. Den totala investeringen motsvarar således cirka 16 600 kronor per kvm uthyrningsbar yta. De två nedersta våningsplanen utgörs av butiker och resten är kontor. Revisionsfirman Deloitte var vid årsskiftet den största hyresgästen. Den 31 december var uthyrningsgraden 97 procent.

2012070308743



Moika/Glinkij

Det största projektet i Rurics portfölj är Moika/Glinkij projektet. Moika/Glinkij består av 3,4 hektar mark med en befintlig byggnadsyta om 47 000 kvm intill Marinskijteatern i hjärtat av Sankt Petersburgs kulturella centrum. Ruric kontrollerar projektet genom ett investeringsavtal, vilket ger Ruric möjlighet att bli lagfaren ägare av fastigheten.

På grund av restriktioner i stadsplaneringen har Ruric sänkt förväntningarna på hur många kvadratmeter som kan utvecklas på tomten, och är numer av uppfattningen att marken kan komma att omfatta cirka 60 000 kvm byggnadsyta med primärt bostäder. Dessutom förväntas cirka 10 000 kvm parkeringsyta kunna utvecklas.

Värderingen av tillgången påverkas inte nämnvärt av denna minskade yta eftersom en större projekt kräver längre tid och sålunda ett lägre nuvärde.

20120703087 44

Projekt

Ruric innehar exploateringsrätt för att utveckla två fastigheter, Moika/Glinkij och Apraksin Dvor. Exploateringsrättigheterna grundar sig på ett investeringsavtal med ryska myndigheter. Enligt avtalen har Ruric rätt att exploatera fastigheterna inom vissa tidsramar samtidigt som Ruric har skyldighet att fullgöra vissa åtaganden inom samma tid. Tidsramarna och Rurics åtaganden kan skilja sig åt mellan de olika investeringsavtalen. Sådana exploateringsrätter är vanligt förekommande i Ryssland och medför ingen äganderätt till fastigheten men, när exploateringen är verkställd och alla åtaganden under avtalet är uppfyllda, skall exploateringsrätten övergå i äganderätt till fastigheten.

Apraksin Dvor

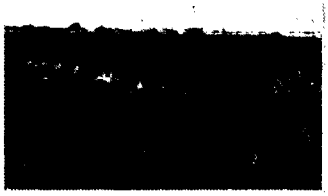
År 2005 förvärvade Ruric 65 procent av aktierna i det bolag som indirekt innehar exploateringsrätten för två fastigheter på det centralt belägna marknadsplatsområdet Apraksin Dvor.

Syftet med investeringen var att medverka i moderniseringen av hela Apraksin-Dvor området. Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling avseende detta. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. Dessa fastigheter kommer därför att avyttras på bästa möjliga sätt. Se även information under tvister.

Fontanka 57

Ruric förvärvade nyttjanderätten till Fontanka 57 för 150 MSEK 2006. Avtalen löper till 2053 respektive 2054. Fastigheten, som är belägen längs Fontankafloden i centrala Sankt Petersburg, är ett lokalt landmärke kallat Lenizdat. Fastigheten har en totalyta om 18 356 kvm med potential att uppgå till 27 000 kvm efter om- och tillbyggnader.

Under 2008 såldes 50 procent av bolaget för 90 MSEK till israeliska Scorpio Real Estate. Tillsammans med Scorpio slutfördes arbeten på den yttre fasaden under 2010 och i början av 2011. Efter årets utgång har Ruric och Scorpio tecknat ett villkorat avtal om att Ruric skall förvärva Scorpios intressen i projektbolaget. Avtalet kräver dock obligationshavarnas godkännande. Tillgången redovisas ännu som finansiell tillgång under aktier och andelar samt lånefordringar.



Landområdet Strelna

Under hösten blev avstyckningen av Strelnaområdet klart, vilket innebar att Ruric genom dotterföretag blev ägare av 33 hektar mark beläget sydväst om Sankt Petersburgs stadskärna i Strelna. Ruric har nu möjlighet att utnyttja tillgången fritt, exempelvis för försäljning eller belåning. En av avsikterna med denna investering var att kunna bebygga marken med bostäder dit bolaget skulle kunna omlokalisera boende från bostadsfastigheter i centrala staden under en ombyggnation av dessa. Ett annat skäl var att priset bedömdes som förmånligt. För närvarande pågår ingen exploatering av området.

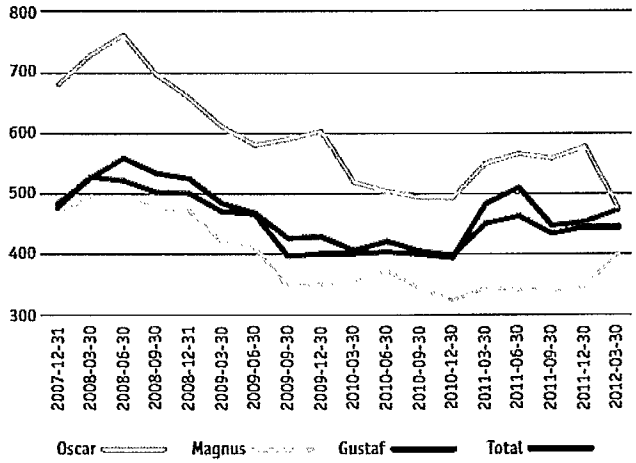
2012070308745

5-årsöversikt

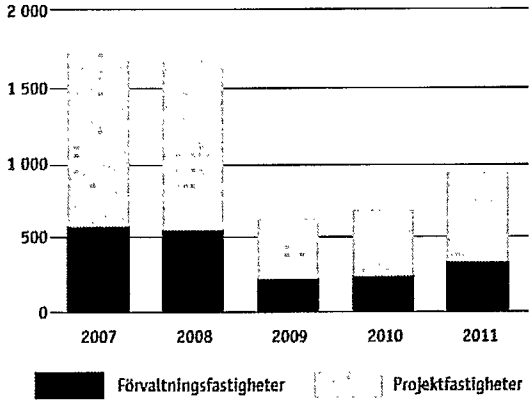
Räkenskapsåret 2011 är bolagets åttonde räkenskapsår.

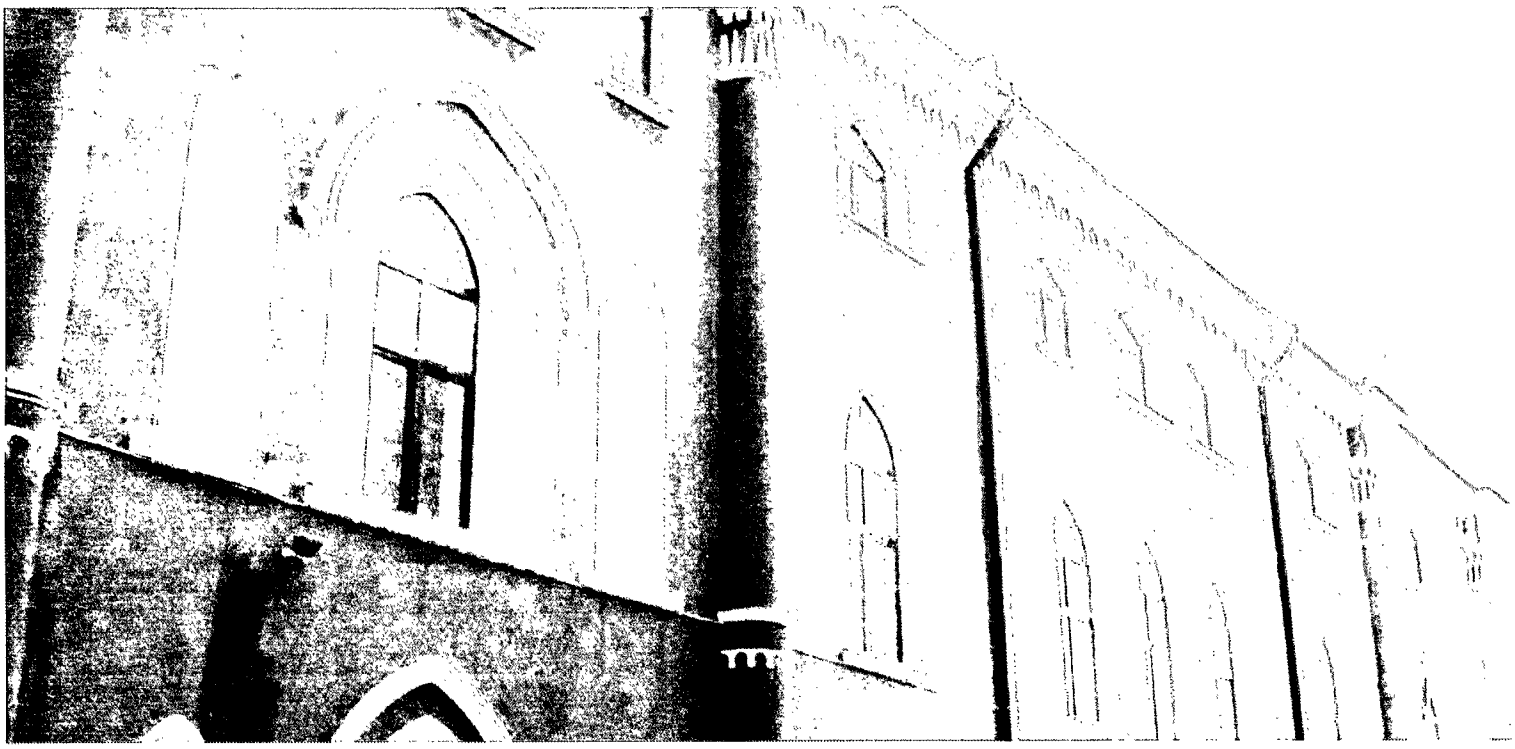
Koncernen	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, MSEK	40,6	36,3	42,2	67,7	46,0
Resultat efter skatt, MSEK	-38,1	47,4	-1 067,9	-350,7	-15,9
Balansomslutning, MSEK	1 134,2	1 117,8	1 172,4	2 178,1	2 041,7
Soliditet, procent	45,5	49,5	15,1	55,2	54,1
Antal anställda i medeltal	23	25	42	77	57

Genomsnittshyra USD/kvm



Bokfört värde fastigheter MSEK





2012070308746

Aktien och ägare

Bolagets samtliga aktier är emitterade i svenska kronor och har ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Aktierna har utgivits i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen(2005:551) och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som föreskrivs i denna lag. Vid bolagsstämma medför varje A-aktie i Ruric rätt till tio röster och varje B-aktie i Ruric rätt till en röst. Varje aktie ger aktieägarna samma företrädesrätt vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler i förhållande till det antal aktier de äger om emission sker av båda serierna, och i förhållande till andel av totala antalet aktier av båda serierna sammantaget vid emission av endast en serie och medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation. Aktierna i Ruric omfattas av omvandlingsförbehåll i enlighet med vad som anges i bolagsordningen.

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

Aktiekapitalet i Ruric uppgick per 31 december 2011 till 208 297 110 kronor fördelat på 1 330 266 A-aktier och 102 818 289 B-aktier.

Utestående teckningsoptioner

Inga utestående optionsprogram finns.

Aktien och ägarna

Största ägare är GANO Services Inc.

Analytiker som följer bolaget

Ingen

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2011.

Den 30 december 2011 var sista betalkurs 1,66 kronor per aktie jämfört med 2,17 kronor den 31 december 2010, motsvarande en nedgång om 30 procent. Totalt omsattes 104 247 323 miljoner aktier, vilket motsvarar 100 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Aktiekapitalets utveckling

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

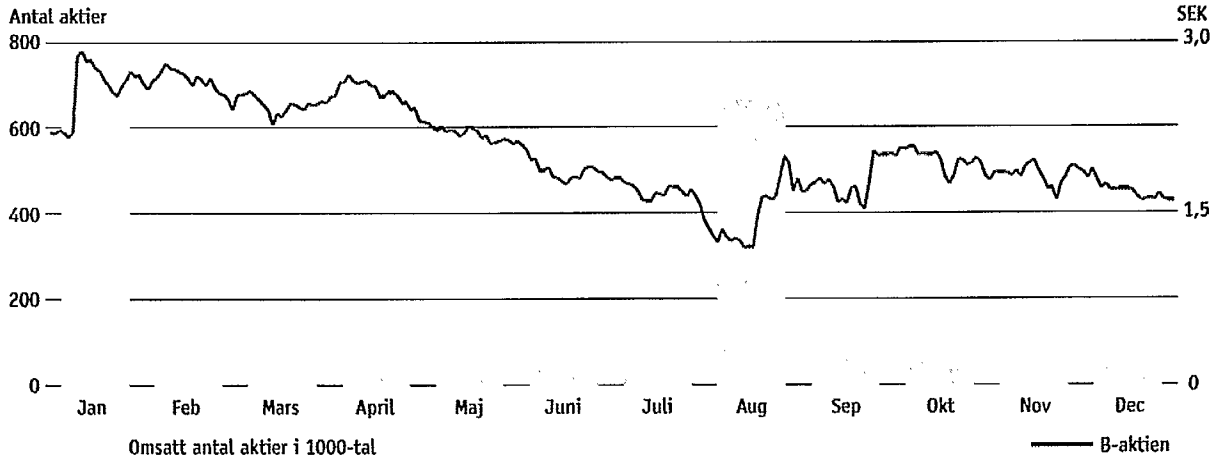
År	Transaktion	Kvotvärde, SEK	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, SEK	Totalt aktiekapital, SEK	Teckningskurs, SEK
2004	Bolagets bildande	100	1 000[1]	1 000	100 000	100 000	100
2004	Split 50:1		49 000	50 000	–	100 000	–
2004	Riktad nyemission	2	2 450 000[2]	2 500 000	4 900 000	5 000 000	100
2006	Företrädesemission	2	1 500 000[3]	4 000 000	3 000 000	8 000 000	160
2006	Riktad nyemission[4]	2	55 800	4 055 800	111 600	8 111 600	160
2006	Företrädesemission	2	608 370[5]	4 664 170	1 216 740	9 328 340	250
2007	Företrädesemission	2	1 554 723[6]	6 218 893	3 109 446	12 437 786	260
2007	Teckning genom optionsrätter	2	564 618	6 783 511	1 129 548	13 567 022	220
2007	Teckning genom optionsrätter	2	101 370	6 884 881	202 740	13 769 762	138
2008	Företrädesemission	2	4 478 215[7]	11 363 096	8 956 430	22 726 192	24
2010	Kvittningsemission	2	35 969 979[8]	47 333 075	71 939 958	94 666 150	6
2010	Företrädesemission	2	56 815 480[8]	104 148 555	113 630 960	208 297 110	3

1) Varav samtliga A-aktier.
2) Varav 350 000 A-aktier och 2 100 000 B-aktier.
3) Varav 240 000 A-aktier och 1 260 000 B-aktier.
4) Avser riktad nyemission av aktier som i samband med den företrädesemission som genomfördes under våren 2006 också genomfördes till innehavare av optionsrätter 2005/2007 i enlighet med gällande optionsvillkor.
5) Varav 96 000 A-aktier och 512 370 B-aktier.
6) Varav 221 333 A-aktier och 1 333 390 B-aktier.
7) Varav 665 133 A-aktier och 3 813 082 B-aktier.
8) Samtliga B-aktier.

20120703087 47

forts Aktien och ägare

Aktiekursutveckling



	Aktier				Röster	
2011-12-31	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
SIX SIS AG, W8IMY	1 330 266	29 905 989	31 236 255	29,99	43 208 649	37,21
ALECTA PENSIONSFÖRSÄKRING	0	12 719 519	12 719 519	12,21	12 719 519	10,95
AVANZA PENSION	0	7 337 965	7 337 965	7,05	7 337 965	6,32
CASE	0	5 000 000	5 000 000	4,80	5 000 000	4,31
PROVENTUS AKTIEBOLAG	0	3 717 151	3 717 151	3,57	3 717 151	3,20
BANQUE CARNEGIE LUXEMBOURG SA	0	2 190 222	2 190 222	2,10	2 190 222	1,89
JOHNSON, STEN K	0	2 110 006	2 110 006	2,03	2 110 006	1,82
OLOF ANDERSSON FÖRVALTNINGS AB	0	1 783 502	1 783 502	1,71	1 783 502	1,54
NORDNET PENSIONSFÖRSÄKRING AB	0	1 762 056	1 762 056	1,69	1 762 056	1,52
EFG BANK/GENEVA, W8IMY	0	1 618 482	1 618 482	1,55	1 618 482	1,39
Summa 10 största ägarna	1 330 266	68 144 892	69 475 158	66,71	81 447 552	70,14
Summa övriga ägare	0	34 673 397	34 673 397	33,29	34 673 397	29,86
Alla ägare	1 330 266	102 818 289	104 148 555	100,00	116 120 949	100,00
Antal ägare	1	1 969	1 970			

Enligt information som fanns tillgänglig på extra bolagsstämma den 10 oktober 2011 ägde Gano Services Inc 850 266 A-aktier och 23 262 683 B-aktier motsvarande 27,4 procent av totala röstetalet. Ingen ytterligare information har delgivits Ruric.

Utdrag ur offentlig aktiebok per 31 december 2011.

Storleksklasser	Antal ägare		Andel av ägare %		Antal A-aktier		Antal B-aktier		Andel av kapital i %		Andel av röster i %	
den 31 december	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
1 - 1000	747	713	37,9	35,8			328 806	307 393	0,3	0,3	0,3	0,3
1 001 - 10 000	835	851	42,4	42,7			3 648 662	3 667 518	3,5	3,5	3,1	3,2
10 001 - 50 000	267	282	13,6	14,1			6 124 883	6 440 099	5,9	6,2	5,3	5,6
50 000 - 100 000	61	65	3,1	3,3			4 567 190	4 715 976	3,4	4,5	3,9	4,1
100 000 - 500 000	38	49	1,9	2,5			8 114 142	10 795 816	7,9	10,4	7,0	13,4
500 000 - 1 000 000	6	14	0,3	0,7			4 017 064	9 552 959	3,9	9,2	3,5	8,2
1 000 001 -	16	20	0,8	1,0	1 330 266	1 330 266	76 017 542	67 338 528	75,1	65,9	76,9	65,3
Summa	1 970	1 994	100,0	100,0	1 330 266	1 330 266	102 818 289	102 818 289	100,0	100,0	100,0	100,0

20120703087 48

Styrelse

Adam Fischer, Lennart Dahlgren, Vadim Gurinov, Denis Martyushev och Peter Partma.

Lennart Dahlgren
Stockholm, född 1943.
Styrelseordförande, invald i styrelsen 2011.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i Rurics dotterbolag.
Aktier i Ruric: 300 000 B-aktier

Adam Fischer
Stockholm, född 1972.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.
Övriga nuvarande uppdrag: Vd i Ruric AB, Ordförande i Ryska fastighetsfonden och styrelseledamot i Rurics dotterbolag.
Aktier i Ruric: 0

Vadim Gurinov
Moskva, född 1971.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.
Övriga nuvarande uppdrag: Vd i Sibur-Tyres.
Aktier i Ruric: 0

Denis Martyushev
Sankt Petersburg, född 1975.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.
Övriga nuvarande uppdrag: Vd för ryska dotterbolagen
Aktier i Ruric: 0

Peter Partma
Moskva (svensk medborgare), född 1970.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i TSUM (RPGF Fund)
Aktier i Ruric: 0

Den ryska ekonomin ser mer hälsosam ut jämfört med en del andra länder och är bättre positionerad att stå emot en chock än den var 2008.

JLL Insider

20120703087 49

Ledning och revisor

Ledande befattningshavare

Adam Fischer

Stockholm, född 1972.
Verkställande direktör sedan 2012.
Övriga nuvarande uppdrag: Ordförande i Ryska fastighetsfonden och styrelseledamot i Rurics dotterbolag.
Aktier i Ruric: 0

Denis Savinkin

Sankt Petersburg, född 1980.
Finansdirektör sedan 2012.
Övriga nuvarande uppdrag: Inga.
Aktier i Ruric: 0

Revisor

Ernst & Young
Huvudansvarig revisor:
Mikael Ikonen, född 1963.

2011 var ett rekordår för investeringar i den Ryska fastighetsmarknaden.

CBRE MarketView

20120703087 50

Förvaltningsberättelse 2011

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

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

Verksamheten

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

År 2011

Under 2011 förväntade sig Rurics verkställande ledning en långsiktig lösning på den finansiella situationen. Året inleddes med en order från försvarsministern om att förlänga investeringsavtalet rörande Moika/Glinkij till 2014. Avtalet blev emellertid inte underskrivet förrän de allra sista dagarna på året. Ruric lyckades under året inte sälja Apraksin Dvor. Ruric försvarade visserligen sitt avtal beträffande denna fastighet i domstol men fick inga klara och entydiga besked gällande den legala rätten till byggnaderna. Dessa faktorer bidrog till att Ruric inte lyckades nå sitt mål om långsiktig finansiell stabilitet.

Uthyrningsgraden för Rurics samtliga fastigheter ökade under året, främst på grund av nyuthyrning i Gustaf. Uthyrningsgraden steg från 74 till 87 procent. Mot slutet av året inleddes en process att öka yteffektiviteten i Magnus genom att konvertera små kontorsrum och allmänna ytor till öppna kontorsytor. Detta har tillfälligt sänkt uthyrningsgraden för Magnus något mot slutet av året men åtgärden bedöms ge bättre intäktsströmmar redan under 2012.

I oktober valdes en ny styrelse på en extra bolagsstämma. Rurics verkställande ledning förväntar sig att bolaget kommer att kunna dra nytta av de omfattande nätverk som den nya styrelsen har liksom från deras erfarenhet av att göra affärer i Ryssland.

I november påbörjade den nya styrelsen en omfattande genomgång av bolaget.

Fastighetsbestånd

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre är färdigställda, två i det närmaste färdigställda och en befinner sig i ett tidigt utvecklingsstadium. Dessutom äger bolaget ett markområde nära ringleden i de södra förorterna till St Petersburg.

MSEK	2011	2010	2009
Ingående balans	669,1	607,8	1 662,8
Förvärv	167,7	0,0	0,0
Investeringar i fastigheter	9,5	36,4	51,4
Försäljning	0,0	0,0	-151,1
Värdeförändring	53,9	62,2	-898,7
Valutakursförändring	11,6	-37,3	-56,6
Utgående balans	911,8	669,1	607,8

Förvärv

Under fjärde kvartalet avslutades avstyckningen av Strelna. Som en följd härav äger nu Ruric 100 procent av 33 Ha mark. Bokfört värde på andelarna och lånen som lämnades i utbyte mot den nya markbiten uppgick till 167,7 MSEK, vilket bokförts som anskaffningsvärde. Värderingen vid årets slut uppgår till 28 MUSD.

Avyttringar

Inga försäljningar har genomförts under året.

5-årsöversikt

Räkenskapsåret 2011 är bolagets åttonde räkenskapsår.

Koncernen	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, MSEK	40,6	36,3	42,1	67,7	46,0
Resultat efter skatt, MSEK	-38,1	47,4	-1 067,9	-350,7	-15,9
Balansomslutning, MSEK	1 134,2	1 117,8	1 172,4	2 178,1	2 041,7
Soliditet, procent	45,5	49,5	15,1	55,2	54,1
Antal anställda i medeltal	23	25	42	77	57

2012070308751

Förvaltningsfastigheter

Uthyrning

Rurics förvaltningsfastigheter består av fastigheterna Oscar, Magnus och Gustaf. Efterfrågan på lokaler ökar i något större utsträckning än tillskottet av nya kontorsytor. Vakanserna har således minskat såväl i staden som helhet som i Rurics bestånd. Per 31 december 2011 var 13 (26) procent av uthyrningsbar yta vakant. Tendensen har varit fortsatt positiv i början av det nya året såväl gällande uthyrningsgrad som gällande hyresnivåer. De flesta bedömare prognostiserar fortsatt moderat stigande hyresnivåer.

Vardeforändringar

Samtliga fastigheter har värderats av styrelsen med stöd av värderingar av CBRE per 31 december 2011. För hela räkenskapsåret uppgår värdeförändringarna till 92,8 (24,6) MSEK. Förklaringen till värdeförändringen ligger dels i högre intäkter i framförallt kontorsfastigheten Gustaf och dels i en generell uppgång i förväntat prisläge. De positiva värdeförändringarna har lett till att tidigare gjorda nedskrivningar av aktier i dotterföretag kunnat återföras i moderbolaget, se not 13.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december 2011 till 314,3 (217,4) MSEK, vilket motsvarar cirka 21 800 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Projektfastigheter

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ul. Glinkij 2, markområdet Strelna och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65 procent) och på Fontanka 57 (50 procent). Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, samt markområdet Strelna redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 redovisas som finansiell tillgång under aktier och andelar.

Under året har 9,5 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen vilket i sin helhet avser Moika/Glinkij projektet.

Utvecklingsarbete

Under året har arbete främst pågått på den delägda fastigheten Fontanka 57. Arbetet fortlöper med viss fördröjning på grund av de finansiella svårigheterna för projektpartnern Scorpio. Under året har flera investerare aktivt utvärderat möjligheterna att förvärva Scorpios andel och ingå partnerskap med Ruric, men ännu utan resultat. Efter periodens utgång har Ruric ingått avtal med Scorpio om att förvärva Scorpios andel i projektet för ca 13 MUSD. Affären innebär att Ruric betalar 2 MUSD kontant, emitterar 10 miljoner aktier till Scorpio ställer ut en säljarrevers om 8 MUSD. Affären möjliggör att Ruric kan söka nya samarbetspartners att utveckla fastigheten med. Transaktionen förutsätter godkännande från obligationsinnehavarna.

Fastighet	Värdering 31 december 2011	Värdering 31 december 2010
Apraksin Dvor 15/16/33	78,2	99,2
Moika/Glinkij	325,4	352,5
Strelna *	193,8	102,0
Fontanka 57 **	102,1	122,4

* Värdet föregående år avser 25% av 132 Ha mark och bokfördes som finansiell tillgång.

** Värdet avser 50% av fastigheten. Redovisas som finansiell tillgång.

Vardeforändringar

Precis som för förvaltningsfastigheterna har styrelsen baserat värderingen av projektfastigheterna, och den projektfastighet som redovisas som finansiell anläggningstillgång, på den externa värderingen per 31 december 2011. För Moika/Glinkij fastigheten har styrelsen lagt till ett utvecklingspremium på värderingen i linje med tidigare värderingsrapporter, då CBREs värderingsförslag enbart hade utförts på existerande byggnader. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i om -38,9 (37,6) MSEK för projekt-

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,8) SEK/USD)	Värdering 31 december 2011	Värdering 31 december 2010
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	7,4	86,0	67,3
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	9,3	112,6	77,5
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	11,3	115,8	72,7
Förvaltningsfastigheter	14 382	28,0	314,3	217,5
Bokfört värde			**314,3**	**217,4**

20120703087 52

fastigheterna sett till hela året. Nedgången förklaras med en högre riskfaktor för Apraksin Dvor.

Den delägda fastigheten som redovisas under aktier och andelar (Fontanka 57) har också värderats per 31 december 2011. Med stöd av den värderingen har tillgångarna skrivits ned med -26,3 (-38,2) MSEK under året, och redovisas under resultatandelar i intresseföretag. De negativa värdeförändringarna har lett till nedskrivningar på aktier i dotterföretag, se not 13.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 32,2 (31,0) MSEK under året.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick under året till 6,9 (4,7) MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Övriga intäkter avser ersättning för uppdrag gjorda för externa företag och delägande.

De tio största hyresgästerna per 31 december 2011

Hyresgäst	Fastighet	Uthyrd yta kvm
1. Deloitte	Gustaf	1 490
2. Statoil	Oscar	1 229
3. Quintiles	Gustaf	726
4. Johaston	Gustaf	697
5. Private Accredited Educational Institution	Gustaf	687
6. City Mortgage Bank	Oscar	557
7. Melon Fashion Group	Gustaf	458
8. IBM	Oscar	404
9. Adecco	Oscar	404
10. Inklinic	Magnus	323
		6 975

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för bland annat marknadsföring av lokaler och förvaltningsarvoden uppgick under året till -12,8 (-14,0) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 27,8 (22,3) MSEK under året. Förbättringen beror på en kombination av högre hyresintäkter och lägre driftskostnader.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg i koncernen framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under året till –34,9 (–31,2) MSEK. Beloppet innehåller kostnader för avgående vd med 2,6 MSEK samt reservering för osäker fordran om 3,2 MSEK. Under fjärde kvartalet har bolaget tagit extra kostnader för att få kontroll över verksamheten och tillika utredning om tillgångarnas juridiska status.

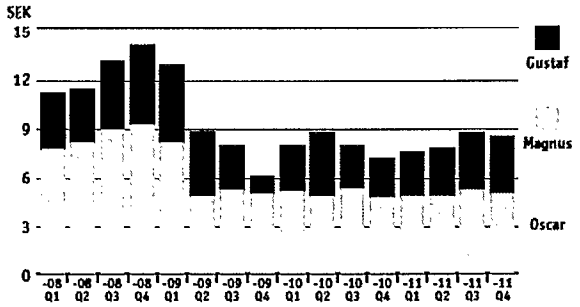
Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 46,3 (51,9) MSEK. Försämringen förklaras av värdeförändringar på fastigheterna.

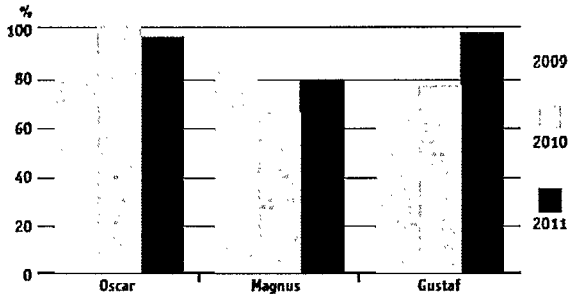
Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -76,4 (-7,6) MSEK. Den stora skillnaden förklaras av ackordsvinst under 2010. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -26,3 (-38,2) MSEK. Under fjärde kvartalet beslutade bolaget att nyttja möjligheten att erlägga 3 procent räntekupong istället för 10 procent. Genom detta beslut ökade räntekostnaden till 13 procent. Sålunda belastas fjärde kvartalet med ränta på

Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



20120703087 53

30,5 MSEK, varav 16,6 MSEK utgör den omedelbara ränteeffekten och 4,0 MSEK hänförs till att bolaget nu räknar med en ränta på 13 procent i stället för tidigare 10 procent.

I likhet med föregående år har inga ränteutgifter aktiverats i balansräkningen.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med 1,8 (-44,8) MSEK, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 3,2 (-13,2) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -30,1 (44,3) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -8,0 (3,1) MSEK, av vilket -0,3 (0,7) avser aktuell skatt. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag. Detsamma gäller möjligheten att skatteutjämna mellan länderna. Däremot går det att spara förluster och kvitta mot framtida vinster under 10 års tid.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -9,4 (-6,1) MSEK, varav från den löpande verksamheten 9,8 (-159,8). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,5 (49,5) procent. Eget kapital uppgick till 516,6 (552,9) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 41,8 (51,2) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 563,4 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlägga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlägga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongförfallodag inföll 16 november 2011 då Ruric valde att betala 3 procent kupong och emittera nya obligationer motsvarande 10 procent eller 52,8 MSEK.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 12 anställda, varav 10 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget. Den nytillträdde vdn, som är anställd på moderbolaget, kommer att arbeta halva tiden i Stockholm och halva tiden i St Petersburg. Vid årets början hade koncernen 23 anställda.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering och rapportering. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 2 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,8 (1,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -75,0 (28,1) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 8,9 (46,5) MSEK.

Ägarförhållanden

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

Totalt finns 104 148 555 aktier utgivna, av vilka 1 330 266 är A-aktier och 102 818 289 är B-aktier. Största ägare är Gano Services Inc. Vid årets utgång fanns 1 970 (1 996) aktieägare.

Riskfaktorer och riskhantering

Nedan följer en översikt av väsentliga potentiella risker i Ruric:

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets skuldsättning är även efter rekonstruktionen 2010 för hög. Med ett totalt driftsnetto på 3,4 MUSD och räntekostnader på 8,7 MUSD är bolagets belåningsgrad alltför hög. Medel saknas för att gå vidare med något av utvecklingsprojekten. Rurics obligation förfaller till slutbetalning i november 2014. Det finns inga garantier för att den finansieringen kommer att förlängas.

Ränterisk

Rurics finansiering består av en obligation vars villkor inte är knutna till räntenivån vid eventuell förtida inlösen, varför någon ränterisk inte föreligger. Koncernens tillgodohavande förvaltas på räntebärande bankkonton. Räntenivån på dessa följer marknadsnivåernas svängningar.

Kreditrisk

Motpartsrisker föreligger främst i samband med hyresavtal. Rurics större hyresgäster utgörs av internationella företag med förhållandevis god kreditvärdighet. Kreditrisk föreligger därför i mindre utsträckning för dessa. Cirka 43 procent av hyresintäkterna utgörs av mindre och icke kreditklassade företag. Gentemot dessa föreligger större kreditrisk. Denna hanteras genom att hyreskontrakten tecknas på kortare perioder och att de är fördelade på många mindre hyresgäster.

20120703087 54

Kreditriskerna utgörs även av motpartsrisker i samband med förvaltning av likvida medel. Då tillgodohavandena placeras i bankinlåning bedöms dessa risker som små.

Valutarisk/kassaflödesrisk

Koncernens inlåning har hittills skett genom ökning av det egna kapitalet och upptagande av obligationslån i kronor. Koncernens nettoutflöde är till viss del baserat på dollar och till viss del i rubel. Valutaexponeringen säkras i begränsad omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy. Policyn innebär bland annat att ut- och inflöden i utländsk valuta av större natur skall valutasäkras. Ingen sådan säkring har skett under 2011.

Valutarisk/balansrakning

Koncernens tillgångar värderas i huvudsak i dollar, medan skuldsidan är denominerad i kronor. Denna omräkningsrisk har Ruric inte säkrat. En valutaförändring i SEK/USD med 5 procent påverkar Rurics egna kapital med cirka 46 MSEK.

Ovriga risker

Ruric verkar på en marknad som karaktäriseras av en politisk risk som kan komma att ha en inverkan på investeringsviljan.

Det legala systemet i Ryssland är inte till fullo utvecklat och heller inte fullt jämförbart med de västeuropeiska systemen. Reformer av de rättsliga systemen tenderar att gå långsamt. Sammantaget kan detta medföra en negativ inverkan på Ruric. Detta kan särskilt få konsekvenser på de av bolaget ingångna investeringsavtalen, och då särskilt avtalet rörande Moika/Glinkij. Bolaget genomför årsvis en så kallad "legal health check" för att utvärdera dessa risker.

Ruric är beroende av ett fåtal ledande befattningshavare. Det kan inte uteslutas att Ruric skulle påverkas negativt om en eller flera ledande befattningshavare lämnar bolaget.

Händelser efter balansdagen

Den 1 januari tillträdde Adam Fischer som vd för Ruric. Den 6 mars tecknades avtal om att förvärva 50 procent av fastigheten Fontanka 57 för ett belopp motsvarande 13 MUSD. Ruric blir därmed 100 procentig ägare till den tidigare delägda fastigheten, och kan därmed söka nya samarbetspartners till fastigheten. Transaktionen kräver obligationsinnehavarnas medgivande, vilket vid omröstning 18 april nekades på grund av att majoriteten önskade kompletterande information. Ett nytt omröstningsförfarande pågår.

Efter årets utgång har det kommit till bolagets kännedom att ett cypriotiskt bolag, till vilket Ruric har betalat betydande belopp för att säkra ägandet till byggnader intill Moika Glinkij-projektet, kontrollerades av framlidne Nils Nilsson när betalningarna genomfördes. Nilsson var då även ordförande i Ruric. Istället för de avsedda ändamålen förefaller det som om pengarna betalats till andra ändamål än de avsedda. Ruric och det cypriotiska bolaget har nu kommit överens om att Ruric skall erhålla det som finns kvar på bolagets konton och försöka återfå så mycket som möjligt från Nilsson's dödsbo till förmån för Ruric.

Beloppen har inte åsatts något värde i balansräkningen.

Förhandlingarna att avyttra Apraksin Dvor har fortsatt efter periodens slut. Dessa förhandlingar indikerar att Ruric kanske inte kommer kunna sälja till ett pris som motsvarar det värde som framgår av balansräkningen. Myndigheter och grannar har muntligen insisterat på att Ruric ska göra ytterligare investeringar i projektet innan samtalen kan fortsätta med dem. Ruric kommer att fortsätta samtalen och kommer att försvara sina rättigheter i domstol om nödvändigt.

Framtidsutsikter

Finansiering

Bolagets totalfinansiering är nyckeln till Rurics framtid. Rurics nuvarande skuldsättning, villkoren i obligationen och panten i samtliga tillgångar förhindrar i praktiken företagsledningen att utveckla bolaget. En långsiktigt sund finansiering av bolaget skall utgå från de inkomstbringande kontorsfastigheterna, samt eventuella byggnadskreditiv för de olika projektfastigheterna när byggnationen väl påbörjas. Bolagsledningen lägger högsta prioritet vid att säkra bolagets långsiktiga finansiering.

Fastighetsmarknaden

Under 2011 har transaktionsmarknaden för fastigheter åter tagit fart. I december såldes fastigheten Galeria i Sankt Petersburg för ett belopp motsvarande 7,5 miljarder kronor. Detta var den största fastighetstransaktionen i Ryssland under 2011. Även om denna transaktion i sig utgjorde 20 procent av transaktionsvolymen visar det ändå likvididiteten på den ryska fastighetsmarknaden återhämtat sig. För Ryssland som helhet mer än fördubblades transaktionsvolymen jämfört med året innan. Andelen utländska investerare steg också markant jämfört med de senaste åren.

Hyresmarknaden

Bolaget bedömer att hyresmarknaden i Sankt Petersburg på sikt kommer att ha en positiv utveckling, på grund av sin geografiska belägenhet och storlek. Utvecklingen stärks av att det idag är politiskt opportunt att flytta verksamheter från Moskva till Sankt

20120703087 55

Peterburg. Flera bedömare tror på en hyrestillväxt på mellan 5-7 procent. Naturligtvis är detta avhängigt den övergripande ekonomiska utvecklingen och den politiska situationen i landet i stort. Det mesta talar ändå för att Ryssland, med sin makroekonomiska styrka i kraft av oljetillgångar, kommer att ha god tillväxt framöver. Med klart stigande inflationstendenser är fastighetsägande sannolikt positivt. Dessutom är det troligt att centralbanken kommer att höja räntan för att stävja inflationen. En starkare rubel är därmed trolig, vilket är positivt för Ruric.

Fastighetsägande och förvaltande måste alltid ses i ett längre perspektiv och i detta avseende bedömer bolaget att investeringarna i Sankt Petersburg långsiktigt kommer att leda till god lönsamhet.

Styrelsens arbete

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

Sammanträden ska, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2011 hölls 21 sammanträden, varav 9 per telefon och 4 per capsulam. Styrelsens arbete har under året fokuserats på finansiering och på framtidsfrågor rörande kapitalstrukturen i bolaget.

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

Antal möten och närvaro 2011

Ledamot	Invald	Antal möten Ordinarie	Telefon/per capsulam
Sten Olsson (ordf.)	2010	6	9
Nils Nilsson [1]	2004	0	2
Tom Dinkelspiel [2]	2004	3	2
Jens Engvall	2006	4	9
Mikael Stöhr	2010	6	8
Torsten Josephson	2011	3	7
Lennart Dahlgren (ordf. från oktober 2011)	2011	2	4
Peter Partma	2011	2	4
Adam Fischer	2011	2	4
Denis Martyushev	2011	2	4
Vadim Gurinov	2011	2	4

1) Avled i maj 2011.

2) Avgick ur styrelsen vid årsstämman 2011.

Bolagsstyrning

Bolaget har avgivit bolagsstyrningsrapport som finns publicerad på bolagets hemsida, www.ruric.com.

Årsstämma 2011

Årsstämman 2011 avhölls på Strand Hotell den 11 juni. På stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. Årsstämman beslutade också, i enlighet med styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning samt att omvälja ledamöterna Sten Olsson, Mikael Stöhr och Jens Engwall, samt nyvälja Torsten Josephson till ordinarie ledamöter, varvid Sten Olsson valdes till ordförande. Det beslutades att inte nyvälja någon suppleant.

Extra bolagsstämma 2011

Den 10 oktober hölls en extra bolagsstämma vilken påkallats av bolagets nya huvudägare Gano Services Ltd. Vid stämman nyvaldes ledamöterna Lennart Dahlgren (ordförande), Peter Partma, Vadim Gurinov, Adam Fisher och Denis Martyushev.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria vinstmedel:

	SEK
Överkursfond	1 204 671 932
Balanserat resultat	-1 114 050 830
Årets resultat	-74 976 732
Summa	15 644 370

Styrelsen föreslår att det till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Vi förväntar oss att kontorshyrorna i Sankt Petersburg stiger med 5-7 procent, där de mest populära kontoren kan påvisa ännu högre ökningar.

JLL Insider

20120703087 56

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyresintäkter	2	40,6	36,3
Fastighetskostnader	3	-12,8	-14,0
Driftsresultat		**27,8**	**22,3**
Avskrivning inventarier	12	-0,5	-0,6
Övriga rörelsekostnader	6,7	-34,9	-31,2
Värdeförändringar fastigheter	12	53,9	62,2
Rörelseresultat		**46,3**	**51,9**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultatandelar	15	-26,3	-38,2
Ackordsvinst		-	117,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15,5	15,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65,6	-101,9
Summa		**-76,4**	**-7,6**
Resultat före skatt		**-30,1**	**44,3**
Skatt på årets resultat	10	-8,0	3,1
Resultat efter skatt		**-38,1**	**47,4**
Omräkningsdifferenser		1,8	-44,8
Totalresultat		**-36,3**	**2,6**
Resultat efter skatt			
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-23,1	56,9
Hänförligt till minoritet		-15,0	-9,5
Summa		**-38,1**	**47,4**
Totalresultat			
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-23,5	12,1
Hänförligt till minoritet		-12,8	-9,5
Summa		**-36,3**	**2,6**
Resultat per aktie före utspädning	11	-0,37	0,76
Resultat per aktie efter utspädning	11	n.a	0,76

20120703087 57

Koncernens balansräkning

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12		
Inventarier, verktyg och installationer		2,0	5,5
Förvaltningsfastigheter		314,3	217,4
Pågående fastighetsprojekt		597,5	451,7
Summa materiella anläggingstillgångar		**913,8**	**674,6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	19,0	110,9
Övriga långfristiga fordringar	13	80,3	166,3
Uppskjuten skattefordran	10	20,7	21,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**120,0**	**298,8**
Summa anläggningstillgångar		**1 033,8**	**973,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3,0	2,1
Övriga fordringar	16	48,4	41,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7,2	49,4
Summa kortfristiga fordringar		**58,6**	**93,2**
Kassa och bank	18	41,8	51,2
Summa omsättningstillgångar		**100,4**	**144,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 134,2**	**1 117,8**

20120703087 58

Koncernens balansräkning, forts.

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		208,3	208,3
Övrigt tillskjutna medel		235,8	235,8
Omräkningsdifferenser		174,5	172,7
Balanserade vinstmedel		-79,7	-54,4
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**538,9**	**562,4**
Minoritet		-22,3	-9,5
Totalt eget kapital		**516,6**	**552,9**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19	563,4	510,6
Övriga långfristiga skulder	20	0,0	0,2
Uppskjuten skatteskuld	10	16,1	10,2
Summa långfristiga skulder		**579,5**	**521,0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3,1	6,8
Övriga kortfristiga skulder	21	3,5	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	31,5	33,3
Summa kortfristiga skulder		**38,1**	**43,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 134,2**	**1 117,8**
Ställda säkerheter	23	894,7	945,6
Eventualförpliktelser	24		

20120703087759

Förändringar Eget kapital

Koncernen MSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Tillskjutna medel	Omräknings-differens	Balanserade vinstmedel	Minoritet	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2010	**11 363 096**	**22,7**	**235,8**	**217,5**	**-298,7**	**0,0**	**177,3**
Nyemission	92 785 459	185,6			200,7		386,3
Emissionskostnader					-13,3		-13,3
Årets totalresultat				-44,8	56,9	-9,5	2,6
Eget kapital 31 december 2010	**104 148 555**	**208,3**	**235,8**	**172,7**	**-54,4**	**-9,5**	**552,9**
Eget kapital 1 januari 2011	**104 148 555**	**208,3**	**235,8**	**172,7**	**-54,4**	**-9,5**	**552,9**
Årets totalresultat				1,8	-25,3	-12,8	-36,3
Eget kapital 31 december 2011	**104 148 555**	**208,3**	**235,8**	**174,5**	**-79,7**	**-22,3**	**516,6**

Moderbolaget MSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2010	**11 363 096**	**22,7**	**236,0**	**-124,9**	**133,8**
Nyemission	92 785 459	185,6		200,7	386,3
Emissionskostnader				-13,3	-13,3
Årets totalresultat				28,1	28,1
Eget kapital 31 december 2010	**104 148 555**	**208,3**	**236,0**	**90,6**	**534,9**
Eget kapital 1 januari 2011	**104 148 555**	**208,3**	**236,0**	**90,6**	**534,9**
Årets totalresultat				-75,0	-75,0
Eget kapital 31 december 2011	**104 148 555**	**208,3**	**236,0**	**15,6**	**459,9**

Antal aktier per 31 december 2011 uppgick till 104 148 555 med ett kvotvärde om SEK 2 per aktie.

20120703087 60

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	Not	2011-01-01–2011-12-31	2010-01-01–2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-30,1	44,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Värdeförändringar fastigheter	12	-53,9	-62,2
Avskrivningar	12	0,5	0,6
Kursdifferenser		-13,0	1,6
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta		49,4	0,0
Andel i intressebolags resultat		26,3	38,2
Övriga poster		14,7	-112,8
Betald skatt		-1,2	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-7,3**	**-89,6**
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		13,2	40,2
Förändring av rörelseskulder		3,9	-110,4
Summa förändringar av rörelsekapital		**17,1**	**-70,2**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9,8**	**-159,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-10,3	-2,5
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,4	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-9,3	-8,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19,2**	**-11,4**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0,0	373,0
Nyupptagna lån		0,0	510,6
Amortering av långfristiga skulder		0,0	-718,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0,0**	**165,1**
Årets kassaflöde		**-9,4**	**-6,1**
Likvida medel vid årets början		**51,2**	**57,3**
Likvida medel vid årets slut		**41,8**	**51,2**

20120703087961

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2011-01-01–2011-12-31	2010-01-01–2010-12-31
Nettoomsättning		1,8	1,1
Driftsresultat	2,4	**1,8**	**1,1**
Övriga rörelsekostnader		-13,1	-9,7
Personalkostnader	5,6	-8,3	-5,2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-0,2	-0,3
Resultat från andelar i koncernföretag		-94,7	-38,2
Rörelseresultat		**-114,5**	**-52,3**
Resultat från finansiella investeringar			
Erhållna koncernbidrag		21,2	17,9
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	93,0	81,5
Ackordsvinst		-	117,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-74,7	-136,0
Summa		**39,5**	**80,5**
Resultat före skatt		**-75,0**	**28,2**
Skatt på årets resultat	10	–	-0,1
Årets resultat		**-75,0**	**28,1**

Moderbolagets rapport över totalresultet

MSEK	2011-01-01–2011-12-31	2010-01-01–2010-12-31
Årets resultat	-75,0	28,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Totalresultat	-75,0	28,1

20120703087 62

Moderbolagets balansräkning

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12		
Inventarier, verktyg och installationer		0,1	4,0
Summa materialla anläggningstillgångar		**0,1**	**4,0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	165,3	36,2
Fordringar hos koncernföretag		836,7	960,8
Övriga långfristiga fordringar	13	29,6	20,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 031,6**	**1 017,2**
Summa anläggningstillgångar		**1 031,7**	**1 021,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0,6	0,5
Övriga fordringar	16	4,8	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3,7	4,6
Summa kortfristiga fordringar		**9,1**	**10,1**
Kassa och bank	18	8,9	46,5
Summa omsättningstillgångar		**18,0**	**56,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 049,7**	**1 077,8**

20120703087 63

Moderbolagets balansräkning, forts

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		208,3	208,3
Reservfond		236,0	236,0
Summa bundet eget kapital		**444,3**	**444,3**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 204,7	1 204,7
Balanserat resultat		-1 114,1	-1 142,2
Årets totalresultat		-75,0	28,1
Summa fritt eget kapital		**15,6**	**90,6**
Summa eget kapital		**459,9**	**534,9**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	19	563,4	510,6
Övriga långfristiga skulder	20	0,1	0,2
Summa långfristiga skulder		**563,6**	**510,8**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,8	3,9
Övriga kortfristiga skulder	21	1,1	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24,2	27,2
Summa kortfristiga skulder		**26,2**	**32,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 049,7**	**1 077,8**
Ställda säkerheter	23	894,7	945,6
Ansvarsförbindelser	24	Inga	Inga

20120703087 64

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	Not	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-75,0	28,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	12	0,2	0,3
Nedskrivningar		94,7	38,2
Kursdifferenser	9	4,8	39,5
Koncernbidrag		-21,2	-17,9
Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto		-36,2	-61,3
Ackordsvist		-	-117,1
Övriga poster		7,7	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-25,0**	**-90,2**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar		1,0	47,4
Ökning(+)/Minskning(–) av övriga rörelseskulder		-4,4	-99,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-28,4**	**-141,9**
Investeringsverksamheten			
Lämnade lån		-9,6	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	40,0
Försäljning anläggningstillgångar		0,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9,2**	**40,0**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0,0	373,0
Förändring av långfristiga låneskulder		0,0	-226,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0,0**	**146,8**
Årets kassaflöde		**-37,6**	**44,9**
Likvida medel vid årets början	18	**46,5**	**1,6**
Likvida medel vid årets slut	18	**8,9**	**46,5**

20120703087 65

Noter

Där inget annat anges redovisas belopp i MSEK.

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Russian Real Estate Investment Company (publ.) (556653-9705) "Ruric" är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm på adress Hovslagargatan 5B, 111 48 Stockholm. Bolagets aktie är sedan 2006 noterad på handelsplatsen First North vid OM Stockholmsbörsen. Koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 16 maj 2012. Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 11 juni för fastställande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) samt gällande tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under rubriken Moderföretaget nedan.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Majoriteten av Rurics tillgångar utgörs av fastigheter belägna i Ryssland, som värderas i amerikanska dollar medan rapporteringsvalutan är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om inte annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade på basis av historiska anskaffningsvärden, utom förvaltningsfastigheter och projektfastigheter som är upptagna till verkligt värde.

Tillgångar klassificeras som omsättningstillgångar om den förväntade innehavstiden är kortare än ett år. Övriga tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar. Skulder klassificeras som långfristiga om koncernen har en ovillkorad rätt att reglera dem tidigast tolv månader efter balansdagen. Övriga skulder klassificeras som kortfristiga.

Uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas liksom förvaltningsfastigheter, till verkliga värden. De uppskattningar och bedömningar som görs gällande projektfastigheter är betydligt svårare än för förvaltningsfastigheterna, då osäkerhetsfaktorerna är större och fler. Se not 12.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2011 men har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

- Ändring i IAS 24 Upplysningar om närstående (ändrad definition av närstående samt undantag avseende upplysningar i offentligt ägda företag)
- Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (klassificering av teckningsoptiner o.dyl. i främmande valuta)
- Förbättringar av IFRSer 2010
- IFRIC 19 – Utsläckning av finansiella skulder med egetkapitalinstrument.

Standarder och tolkningar som gäller från 2012

IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures – ändring. Innebär att ytterligare kvantitativa och kvalitativa upplysningar lämnas vid borttagande av finansiella instrument ur balansräkningen. Om en överföring av tillgångar inte resulterar i borttagande i sin helhet ska detta upplysas om. På samma sätt, om företaget behåller ett engagemang i den borttagna tillgången ska företaget även upplysa om detta.

Ändringar i IAS 12 – Income Taxes avseende Deferred tax: Recovery of Underlying Assets Uppskjuten skatt på fastigheter som värderas till sina verkliga värden skall beräknas baserat på fastigheternas försäljningsvärden om det inte finns indikationer på att förvaltningsfastigheten kommer att återvinnas på annat sätt.

Övriga ändringar av standarder och nya tolkningar väntas inte få någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som gäller från 2013

- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ges ut i omgångar och kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IASB beslutade i slutet av 2011 att skjuta på ikraftträdandet till 2015.
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar s.k. Special Purpose Entities.
- IFRS 11 Joint Arrangements. Standarden behandlar redovisningen av s.k. joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures.
- IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities. Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard.
- IFRS 13 Fair Value Measurement. Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden.
- Ändring av IAS 19 Ersättningar till anställda. Ändringar främst

20120703087 66

avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda pensionsplaner.

Ruric analyserar för närvarande effekterna av de kommande standarderna.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att koncernen indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Tillgångarna tas upp till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på andelarna. Koncernens eget kapital omfattar moderbolagets eget kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan med transaktionsdagens valutakurs. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs medan icke-monetära poster redovisas till historiska kurser.

Omräkning av utlandsverksamhet

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

Intresseföretag

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

Joint Ventures

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

Transaktioner som elimineras

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

Segmentrapportering

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Leasingavtal

Ruric's hyresavtal är i ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter. Moderbolagets förhyrda lokaler utgörs av ett operationellt leasingavtal. Kostnaden redovisas som en övrig rörelsekostnad. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ruric har per 31 december 2011 inga ingångna finansiella leasingavtal.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

20120703087 67

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning.

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

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

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär att de värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarna är till sin natur korta och redovisas till nominellt värde med avdrag för eventuella reserveringar för befarade kundförluster. Se not 2.

Fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommit då företaget tillhandahållit pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Dessa fordringar klassificeras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Derivat

Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i valutakurser i enlighet med beslutad finanspolicy har Ruric från tid till annan ingått valutaterminsavtal. Vid användning av valutaderivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på förändringar av valutakurser. Valutaderivaten värderas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används valutakursen för respektive valuta noterade på bokslutsdagen. Ruric hade inga utestående valutaderivat på bokslutsdagen.

Skulder

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

Låneskulder

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Förvaltningsfastigheter

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

Projektfastigheter

Pågående byggnadsprojekt vars syfte är att exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet värderas i likhet med förvaltningsfastigheter ovan i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs årsvis. Värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Ersättningar till anställda

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

20120703087 68

vad som erläggs i premie.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden. Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

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

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

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

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Ruric redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsenliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncembidrag och aktieägartillskott

Från och med 2011 redovisas erhållna koncernbidrag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som ökning av aktier i dotterbolag. Redovisade värden för 2010 har justerats.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Rurickoncernens kapital

Koncernens kapital utgörs av summan av eget kapital hänförligt till Rurics aktieägare samt eget kapital hänförligt till minoriteten. Vid årsskiftet uppgick koncernens kapital till 516,6 MSEK (552,9). För att vidmakthålla nödvändig kapitalstruktur kan koncernen sälja tillgångar och därigenom reducera skulder. Så länge befintlig obligation är utestående kan Ruric inte justera kapitalet genom utdelning eller återköp av aktie, då villkoren förhindrar detta. På längre sikt finns emellertid denna möjlighet.

2 INTÄKTER

Koncernen

Hyresintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2011		2010	
	Hyresintäkter	**Driftsresultat**	**Hyresintäkter**	**Driftsresultat**
Ryssland	40,6	27,8	36,3	22,3
Summa	**40,6**	**27,8**	**36,3**	**22,3**

I hyresintäkterna ingår reservering för befarade hyresförluster uppgående till 2,7 (2,8) MSEK.

20120702008769

Not 2 forts

Löptiden på Rurics hyreskontrakt fördelar sig enligt nedanstående tabell:

Löptid	2012	2013	2014	2015	>2016	Summa
Kontraktsvärde (årshyra)	8,7	10,1	9,7	4,9	1,6	35,1
Andel i %	25	29	28	14	4	100

Moderbolaget

Intäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2011		2010	
	Hyresintäkter	**Driftsresultat**	**Hyresintäkter**	**Driftsresultat**
Sverige	1,8	1,8	1,1	1,1
Ryssland	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**1,8**	**1,8**	**1,1**	**1,1**

Moderbolagets intäkter ingår ej i koncernens omsättning.

3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2011	**2010**
Fastighetsskatt	3,6	4,1
Övriga fastighetskostnader	9,2	9,9
Summa	**12,8**	**14,0**

4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget har fakturerat management fee uppgående till 0,7 (0,2) MSEK till dotterföretag.

5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2011		2010	
	Antal anställda	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Moderbolaget				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland	1	1	1	1
Totalt moderbolaget	**2**	**2**	**2**	**2**
Dotterbolag				
Ryssland	21	11	23	12
Koncernen totalt	**23**	**13**	**25**	**14**

6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2011		2010	
	Löner och andra ersättningar	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**
Moderbolaget	5,7	1,6	4,0	1,2
		(0,7)		(0,4)
Dotterbolag	8,2	0,9	7,8	0,6
		(0,7)		(0,5)
Koncernen totalt	**13,9**	**2,5**	**11,8**	**1,8**

20120703087 70

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

	2011		2010	
	Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.dyl)	Övriga anställda	Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.dyl)	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	5,7	0,0	4,8	0,0
Dotterbolag utomlands				
Ryssland	1,0	7,2	0,9	6,9
Koncernen totalt	**6,7**	**7,2**	**5,7**	**6,9**

	2011			2010		
Ersättningar per person utbetalade i Sverige	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad
Styrelsens avgående ordförande, Sten Olsson	0,2			0,1		
Övriga styrelseledamöter						
Nils Nilsson	0,1			0,1		
Tom Dinkelspiel	0,1			0,1		
Jens Engwall	0,1			0,1		
Mikael Stöhr	0,1			-		
Torsten Josephson	0,0			-		
Harald Kjessler	-			0,1		
Anders Sjunnesson	-			0,1		
Avgående verkställande direktör	3,6	-	-	2,9	0,0	0,1
Övriga ledande befattningshavare	1,5	0,5	0,6	1,3	0,4	0,4
Summa	5,7	0,5	0,6	4,8	0,4	0,5

Enligt beslut på Årsstämman 2011 skall ersättningar till styrelsen utgå med 100 Tkr för var ledamot och 200 Tkr till styrelsens ordförande. Antalet ledamöter valdes till fyra.

Extra bolagsstämma 10 oktober beslutade ersättningar till styrelsen skall utgå med 100 Tkr för var ledamot och till 150 Tkr till styrelsens ordförande. Avgående ledamöter har arvoderats för den tid de suttit.

Tillträdande Verkställande direktör erhåller en fast nettoårslön om 1 440 Tkr.

Verkställande direktören äger rätt att säga upp anställningsavtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader. Bolaget äger rätt att säga upp avtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader. Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören, utöver uppsägningslön, berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner. Bolaget skall göra årliga pensionsavsättningar till verkställande direktören med ett belopp som motsvarar 25 procent av verkställande direktörens fasta lön. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Är verkställande direktören i tjänst vid 60 års ålder har verkställande direktören eller bolaget rätt att påkalla avgång ur tjänst varvid ålderspension skall utgå med 70 procent av senaste årslön. Sådan pension utgår tills ordinarie pensionsålder inträder.

Avgående verkställande direktören har under året erhållit lön uppgående till 1 634 tkr samt ett avgångsvederlag/förmåner om 2 624 tkr, varav 2 279 tkr är utbetalt.

7 UPPLYSNING OM REVISORSARVODE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,6	0,9	0,6	0,3
Övriga tjänster	0,3	0,2	0,3	0,2
	0,9	**1,1**	**0,9**	**0,5**
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdrag	0,1	0,1	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,1	**0,1**	**0,0**	**0,0**

20120703087771

8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter	12,3	15,4	92,0	81,5
Valutakursvinster	3,2	0,0	1,0	0,0
Summa	**15,5**	**15,4**	**93,0**	**81,5**

9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader	-65,6	-88,7	-65,1	-86,2
Övriga finansiella kostnader	0,0	0,0	-1,2	-2,7
Valutakursförluster	0,0	-13,2	-8,4	-47,1
Summa	**-65,6**	**-101,9**	**-74,7**	**-136,0**

10 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skattekostnad	-0,8	-1,0	-	-
Skatt pga ändrad taxering tidigare år	-	-	-	-0,1
Uppskjuten skatt	-7,2	4,1	-	-
Redovisad skattekostnad	**-8,0**	**3,1**	**0,0**	**-0,1**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	-30,1	44,3	-75,0	28,2
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land	18,1	-14,0	19,7	-7,4
Skattemässiga justeringar:				
Ej skattepliktig ackordsvinst	-	30,8	-	30,8
Övriga ej skattepliktiga intäkter	38,9	39,1	0,0	0,0
Ej avdragsgilla poster	-53,8	-41,3	-27,1	-11,4
Avdragsgilla poster som ej ingår i redovisat resultat	-	3,5	-	3,5
Lämnade koncernbidrag	-	-	5,2	8,2
Ändrad taxering avseende tidigare år	-	-1,6	0,0	-0,1
Ändrad uppskjuten skatt	-8,8	5,2	0,0	0,0
Ej aktiverad del av årets underskott	-7,3	-18,6	-	-23,7
Tanspråktagande av tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag	4,9	0,0	2,2	0,0
Redovisad skattekostnad	**-8,0**	**3,1**	**0,0**	**-0,1**

Nominell skattesats i Sverige - exklusive filialen - uppgick till 26,3 procent och i den ryska verksamheten till 20 procent.

Vid årets utgång beräknas koncenens totala ej aktiverade underskottsavdrag till knappt 140 (153) MSEK samt för moderbolaget 135 (144) MSEK.

Som en konsekvens av erhållet ackord har minskades utgående ej aktiverade underskottsavdrag 2010 med 117,1 MSEK.

20120703087 72

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående balans	21,6	18,4	0,0	0,0
Temporära skillnader	-0,9	3,2	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	**20,7**	**21,6**	**0,0**	**0,0**

Utgående uppskjutna skattefordringar avser främst underskott i ryska dotterföretag som avses utnyttjas mot framtida överskott. Underskottsavdragen är giltiga i tio år i Ryssland. Av Rurickoncernens underskottsavdrag förfaller större delen 2018 och inga tidigare än 2018.

	Koncernen	
	2011	2010
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående balans	10,2	9,3
Övriga temporära skillnader	5,9	0,9
Utgående bokfört värde	**16,1**	**10,2**

11 RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2011	2010
Årets resultat	-38,1	47,4
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555,0	104 148 555,0
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555,0	62 204 443,0
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555,0	62 204 443,0
Resultat per aktie	-0,37	0,76

Resultat per aktie beräknas som periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Ingen utspädningseffekt föreligger då det inte finns några potentiella aktier.

12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	7,4	7,2	5,0	5,0
Inköp	0,8	0,4	0,0	0,0
Avyttringar/utrangeringar	-4,3	0,0	-4,3	0,0
Valutakursförändringar	0,0	-0,2	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3,9**	**7,4**	**0,7**	**5,0**
Ingående avskrivningar	-1,9	-2,0	-1,0	-0,7
Avyttringar/utrangeringar	0,5	0,0	0,6	0,0
Årets avskrivningar	-0,5	-0,6	-0,2	-0,3
Övriga förändringar	0,0	0,7	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1,9**	**-1,9**	**-0,6**	**-1,0**
Utgående planenligt restvärde	**2,0**	**5,5**	**0,1**	**4,0**

20120703087743

Förvaltningsfastigheter

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

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Härutöver görs en bedömning av nyproduktionskostnaden för en byggnad av samma typ, samt en analys av jämförande transaktioner.

Avslutningsvis har en analys av de tre metoderna gjorts varvid ett marknadsvärde angetts.

Genomsnittligt avkastningskrav på fastigheterna i den åsatta värderingen uppgår till cirka 8,5 procent på budgeterat driftnetto för 2012.

	Koncernen	
	2011	2010
Verkligt värde vid årets början	217,4	204,8
Investeringar	0,0	0,0
Försäljningar	0,0	0,0
Värdeförändring	92,8	24,6
Valutakursförändring	4,1	-12,0
Verkligt värde vid årets slut	314,3	217,4

Känslighetsanalys

		Avkastningskrav			
Driftnetto		7,0	8,5	10,0	11,5
-15%	22,8	325,0	267,2	227,5	197,8
-10%	24,1	344,1	282,9	240,9	209,5
-5%	25,4	363,2	298,6	254,3	221,1
0%	26,8	382,4	314,3	267,7	232,7
5%	28,1	401,5	330,1	281,0	244,4
10%	29,4	420,6	345,8	294,4	256,0
15%	30,8	439,7	361,5	307,8	267,7

En förändring av driftnettot med +/- 5 procent (orsakat av till exempel hyresförändring eller uthyrningsgrad)påverkar värdet med cirka 5 procent.

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

Se även tabell i förvaltningsberättelsen.

Pågående fastighetsprojekt

	Koncernen	
	2011	2010
Verkligt värde vid årets början	451,7	403,0
Omklassificering/färdigställande	0,0	33,9
Investeringar i befintliga fastigheter	9,5	2,5
Förvärv av fastigheter[1]	167,7	-
Försäljningar	0,0	0,0
Värdeförändring	-38,9	37,6
Valutakursförändring	7,5	-25,3
Utgående balans	597,5	451,7

[1] Förvävet avser avstyckningen av Strelna och är inte kassaflödespåverkande. I praktiken har Ruric bytt sina andelar i PDH Sweden AB och en lånefordran på Prerspectiva Development mot 33 Ha mark i Strelna.

Låneutgifter har aktiverats som pågående fastighetsprojekt med 0,0 (0,0).

20120703087 74

13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i dotterföretag	Moderbolaget 2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	1 293,4	1 262,2
Lämnade tillskott	132,1	31,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 425,5**	**1 293,4**
Ingående nedskrivningar	-1 257,2	-1 227,2
Årets nedskrivningar	-68,9	-30,0
Återföring nedskrivningar	65,9	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 260,2**	**-1 257,2**
Utgående bokfört värde	**165,3**	**36,2**

Årets nedskrivningar och återföringar är hänförliga till underliggande värdeförändringar i fastigheter, se förvaltningsberättelsen.

Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen 2011	2010	Moderbolaget 2011	2010
Lånefordran	75,7	148,5	29,6	20,2
Fastighetsmoms	4,6	17,8	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80,3**	**166,3**	**29,6**	**20,2**
Utgående bokfört värde	**80,3**	**166,3**	**29,6**	**20,2**

Lånefordran avser lån till intresseföretagen LLC Litera och Grechetto Holding. Lånen löper med ränta på i genomsnitt 10 procent och är utställda i US dollar och Ryska Rubel. Ränteintäkter har bokförts om 12,3 (15,9) MSEK på dessa fordringar. Samtliga lånefordringar på intresseföretag har klassificerats som långfristiga även om de är kortare än ett år.

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

Av moderbolagets lånefordran avser 29,4 (20,1) MSEK fordringar på bolag som i koncernen klassificeras som intressebolag.

Löptiden på lånefordringarna fördelar sig enligt nedan:

2012	2013	2014
57,4	18,3	

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

14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital-andel i %	Rösträtts-andel i %	Antal andelar	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	100	100	1 000	0,4	0,0
Limited Liability Company Ruric 1	100	100	100 000		
Limited Liability Company Tekhnostroi	100	100	1		
Limited Liability Company Service	100	100	1		
Limited Liability Company Ruric Management	100	100	1	0,2	0,2
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100	100	100 000	21,5	1,0
Limited Liability Company Ruric 2	100	100	349 099		
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100	100	100 000	26,8	1,4
Limited Liability Company Ruric 3	100	100	100		
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100	100	100 000	31,8	12,0
Limited Liability Company Ruric 4	100	100	1		
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	100	100	1 000	0,1	0,1
Cofulek Limited Liability Company	65,5	65,5	72 019		
Limited Liability Company Crocus	100	100	1		
Limited Liability Company Incom	100	100	1		
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	100	100	100 000	0,1	0,0
Limited Liability Company Glinkij 2	100	100	1		
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	100	100	1 000	5,4	2,3
PD Finance Sweden AB	100	100	1 000	78,9	19,3
Limited Liability Company Strelna Development	100	100			
Summa				**165,3**	**36,2**

20120703087775

Not 14 forts

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
Cofulek Limited Liability Company	HE 166876	Nicosia
Limited Liability Company Crocus	103 786 102 5542	St Petersburg
Limited Liability Company Incom	103 782 800 1738	St Petersburg
Limited Liability Company Tekhnostroi	105 781 320 3469	St Petersburg
Limited Liability Company Ruric Service	107 784 756 4442	St Petersburg
Limited Liability Company Glinkij 2	106 784 720 5810	St Petersburg
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	556653-9721	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	556662-7161	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	556662-7286	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	556662-7971	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	556656-5841	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	556662-8011	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	556656-6799	Stockholm
PD Finance Sweden AB	556717-7968	Stockholm
Limited Liability Company Strelna Development	111 784 729 0604	St Petersburg

15 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	110,9	149,1
Avyttring	-65,6	0,0
Resultatandelar	-26,3	-38,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19,0**	**110,9**
Utgående bokfört värde	**19,0**	**110,9**

Verkligt värde bedöms uppgå till bokfört värde.

Uppgifter om organisationsnummer och kapitalandel

	Org.nr/Reg.nr	Säte	Kapitalandel i %	Antal andelar	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Grechetto Hld Ltd	HE 208926	Nicosia	50,0	5 000	19,0	45,3
Intressebolag avyttrat 2011 (se även not 12)						
PDH Sweden AB	556717-6895	Stockholm	25,1	318	-	65,6

16 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsmoms	12,8	31,2	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar intresseföretag	32,9	-	4,3	1,3
Skattefordringar	0,7	1,5	0,2	0,2
Övriga fordringar	2,0	9,0	0,3	3,5
Summa	**48,4**	**41,7**	**4,8**	**5,0**

20120703087776

17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förutbetalda kostnader avseende obligationslån	2,6	3,6	2,6	3,6
Upplupna ränteintäkter	0,0	40,6	0,0	0,0
Övriga poster	4,6	5,2	1,1	1,0
Summa	**7,2**	**49,4**	**3,7**	**4,6**

18 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kassa och bank	41,8	51,2	8,9	46,5

19 OBLIGATIONSLÅN

Rurics finansiering består av ett säkerställt obligationslån med årlig kupongbetalning den 16 november och slutbetalning 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 procent. Bolaget kan själv välja att istället erlägga kontant kupongränta om 3 procent och därvid emittera nya obligationer motsvarande 10 procent av nominellt lånebelopp.
Total räntekostnad blir då 13 procent.

Moderbolaget

Obligation	Nominellt belopp	Bokfört värde	Årlig ränta i %	Årlig räntekostnad MSEK	Årlig kupongbetalning MSEK	Slutbetalning
RURI4	510,6	510,6	13,0	66,4	15,3	2014-11-16
RURI4 emitterat under 2011	52,8	52,8	13,0	6,9	1,6	2014-11-16
Total	**563,4**	**563,4**	**13,0**	**73,3**	**16,9**	

*Bolaget räknar för 2012 med att erlägga 3% kupongränta och emittera 10% ytterligare på obligationen.
Obligationen är noterad på OMX under namnet RURI4. Bedömt marknadsvärde per 31 december 2011 var 365 (332) MSEK

20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,2	0,1	0,2
Summa	**0,0**	**0,2**	**0,1**	**0,2**

21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Skatteskulder	1,8	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	1,7	3,8	1,1	1,0
Summa	**3,5**	**3,8**	**1,1**	**1,0**

22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förinbetalda hyresintäkter	7,4	6,0	0,2	0,2
Upplupna räntekostnader obligationslån	21,9	25,4	21,9	25,4
Upplupna personalkostnader	0,2	0,2	0,1	0,2
Övriga poster	2,0	1,7	2,0	1,4
Summa	**31,5**	**33,3**	**24,2**	**27,2**

23 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktier och andelar	165,1	36,0	165,1	36,0
Fordringar	729,6	909,6	729,6	909,6
Summa	**894,7**	**945,6**	**894,7**	**945,6**
Nominella fordringar	1 126,1	1 214,3	1 126,1	1 214,3

24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

1. **Moika/Glinkij**
   Kvarstående åtagande avser färdigställande av byggnationer före 2014-12-31.
2. **Apraksin Dvor**
   Kvarstående åtagande avser förflyttning av en brandstation till plats som ännu ej blivit anvisad. Härutöver skall en summa uppgående till motsvarande c:a 7,0 MSEK erläggas som slutbetalning.

Skatt
Här utöver finns en potentiell skatterisk hänförlig till att Ruric kan utgöra ett så kallat permanent verksamhetsställe i Ryssland. Det finns också en risk att Ruric är exponerad för högre taxering på grund av så kallad Thin Capitalization. Den totala exponeringen kan komma att uppgå till 45 MSEK. Sannolikheten är lägre än 50 procent. Bolaget utreder frågan.

25 NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Utöver vad som framkommit av not 6 har inga närstående transaktioner ägt rum under året.

26 FINANSIELLA MÅL

Mot bakgrund av den nyss genomgångna företagsrekonstruktionen har styrelsen valt att begränsa uttalanden om finansiella mål till att omfatta en finansiell riskbegränsning. I det korta perspektivet skall Ruric ha en skuldsättningsgrad på mellan 25 och 50 procent.

27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Se förvaltningsberättelse.

Stockholm den 16 maj 2012

Lennart Dahlgren
Styrelsens ordförande

Vadim Gurinov

Denis Martyushev

Peter Partma

Adam Fischer
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse, har avgivits den 18 maj 2012

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ERNST & YOUNG

20120703087 78

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB (publ), org.nr. 556653-9705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Russian Real Estate Investment Company AB för räkenskapsåret 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21-48.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Russian Real Estate Investment Company AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2012

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

20120703087 79

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB (publ), org.nr. 556653-9705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Russian Real Estate Investment Company AB för räkenskapsåret 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21-48.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncern-redovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Russian Real Estate Investment Company AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

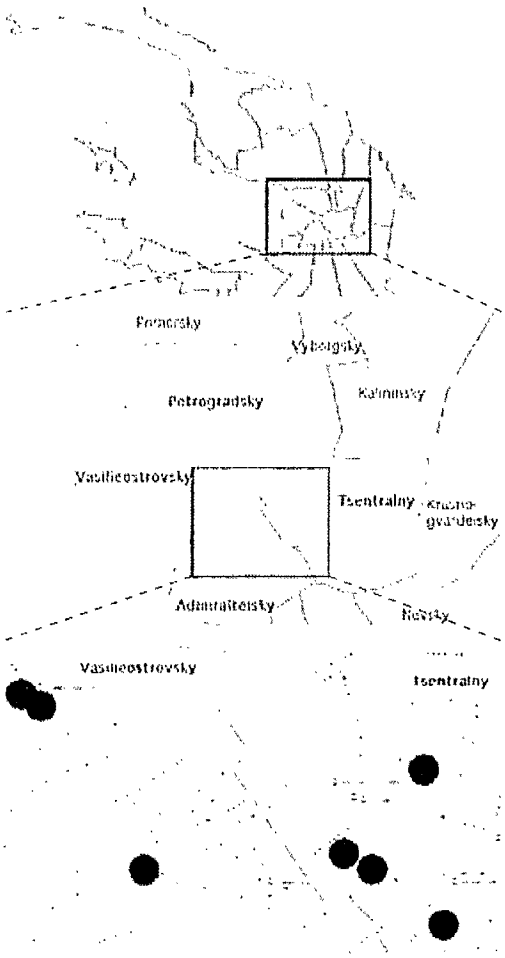
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2012
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

2012070308780

Sankt Petersburgs historia



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

Stadens läge vid Östersjön gör den till "Rysslands fönster mot Västeuropa". Läget gör Sankt Petersburg till ett naturligt transportnav med ett omfattande vägnät, sex järnvägsstationer, hamnar och flygplats. En ökad andel av rysk export/import går genom stadens hamnar. Här ligger Rysslands största containerhamn genom vilken en mycket stor del av Rysslands import och export passerar. Vid stranden av Volga finns en terminal för vattenvägen mellan Östersjön och Svarta havet. Varvs-, maskin-, verkstads- och kemiindustrin hör till de större industrierna. På senare år har ett antal utländska personbilstillverkare etablerat sig i staden, bland andra Ford, Toyota och Nissan. Det gäller även internationella butikskedjor som Media Markt, Stockmann, Burberry och svenska H&M som öppnade sin första butik i staden 2009.

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

Vid utgången av 2011 ägde Ruric eller på annat sätt förfogade över sex fastigheter i de centrala delarna av staden.

20120703087 81

Rapporttillfällen

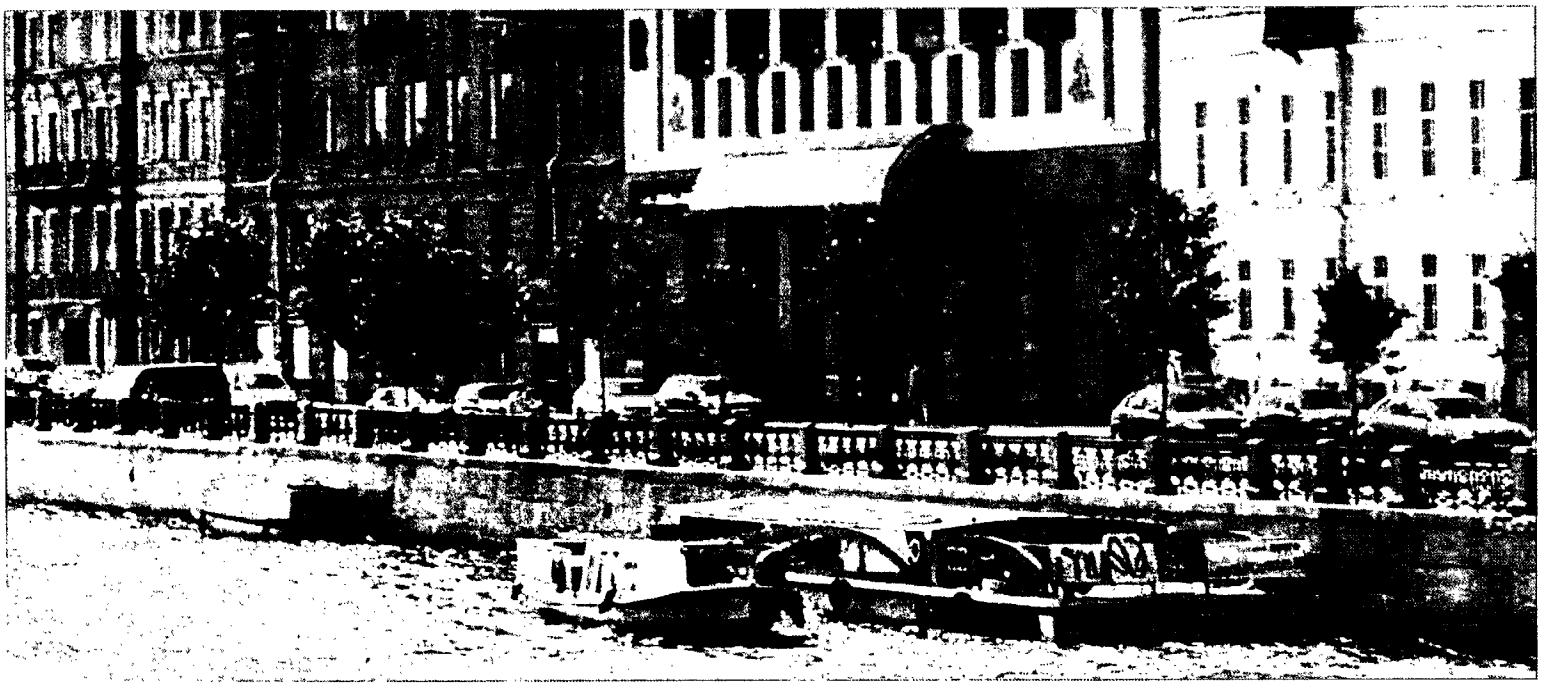
Årsstämman hålls den onsdagen den 11 juni 2012.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen vinstutdelning för verksamhetsåret 2011 ska lämnas.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars	21 maj 2012
Delårsrapport januari – juni	28 augusti 2012
Delårsrapport januari – september	27 november 2012
Delårsrapport januari – december	februari 2013



2012070308782

Ruric

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)
Hovslagargatan 5 B
SE 111 48 Stockholm
Tel +46 8 509 00 100
www.ruric.com

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

RURIC

www.ruric.com

Attachment 2
Bilaga 2

RURIC
Russian Real estate Investment Company

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Report concerning events of material significance for the company's financial position that have occurred subsequent to the presentation of the 2011 annual report.

Both the Group and the Parent Company are commented as the performance in the Group has a direct and important impact on the parent company being a holding company. The information below relate to the group unless specifically stated that it relates to the parent company.

Financial events of material significance

The Group

- 2012 Year-end numbers included into this interim report are materially different to those included into the published year-end report for 2012. The reason for that is that the assessed recoverable amounts of certain assets decreased significantly after the date of publication of year-end report, which was 28 February 2013. There were two assets, for which the assessed recoverable amount changed significantly:

  - Fontanka 57, which is recorded as investment in associate. In March 2013 Ruric obtained the final valuation from the appraiser, which switched from fair value of USD 23 m to liquidation value of USD 17.5 m, as a result the recoverable amount of investments and loans, attributable to the associate decreased comparing to the preliminary value included into the published year-end report.

  - Moika-Glinki project, which is recorded as long-term receivable: in March 2013 Ruric finalized the legal expertise review, which revealed decrease in value of the receivable from MSEK 252 as per the preliminary valuation to MSEK 211. The latter value is disclosed net of the attributable legal costs, required to support the case.

  Also additional deferred tax liability relating to the correction of misstatement in previous years has been recognized and will cause different presentation of the numbers as comparatives for 2011 in the 2012 financial statements, than what was presented for 2011 in the 2011 financial statements.

  This also applies to the parent company numbers, as the fair value of the investments and loans provided to the subsidiaries depends on the recoverable amount of the underlying assets. The assessment of these has also changed.

- As per Ruric Bond agreement the relationship between the outstanding loan amount and total assets should not exceed 80 per cent. This ratio as of 31 March 2013 equals to 99.8 per cent, which constitutes an event of default for Ruric. The Board is aware of the issue and currently negotiating to the Bondholders Committee on Company restructuring to remedy the breach or change the Bond terms and conditions.

- Net turnover for 2012 amounted to SEK 40.3 m (40.6). In the first quarter of 2013 the turnover was SEK 9.6 m (10.3).

- The result after tax was -454.7 m (-38.1). In the first quarter of 2013 the result after tax amounted to SEK -0.6 m (-134.3). The negative result for 2012 is directly attributable to revaluation of investment properties and real estate projects. The negative result for the first quarter is directly attributable to high legal and consulting costs related to the on-going negotiations with the creditors.

- Changes in the value of the investment properties in the first quarter of 2013 amounted to SEK -0.2 m (nil) and in the value of project properties amounted to SEK 0 m (-103.0). The net effect was SEK -0.2 m (103.0).
- Earnings per share amounted to SEK -0.04 (-1.29) as of 31 March 2013.
- Vacancy rate in the three business centres increased because of some tenants left Oscar and Gustaf. As of 31 March it was 9.6 (1.9 as of 31 December 2012) per cent.
- In December 2012 the Board of Directors of Ruric AB decided to prepare the liquidation balance sheet. Based on the assumption that Ruric is not going concern since it is not expected to meet its obligations in November 2013 the CBRE valuation includes the assumption that the properties will be divested within 10 months from the reporting date. The valuation of properties was adjusted to SEK 390.5 m (771.5) as of March 31 on the basis of valuation performed by CBRE as of 31 December 2012 and sale of Apraksin Dvor from real estate projects. Decrease comparing to the 31 December 2012 is mainly explained by the exchange rate fluctuations.
- 1 February 2013 Ruric has finalized the chain of transactions to sell LLC Incom and LLC Crocus, which were the parties in the investment contract for Apraksin Dvor with the City for USD 1.5 m / SEK 9.8 m, payable within 12 months subsequent to the deal closure. Transaction has been completed on market terms with an independent third party.
- There is a significant coupon payment in November 2013 and the company holds investment properties, which bear no income but instead require substantial rental payments and maintenance costs. Ruric Board is currently in negotiations with bondholders to secure funding in the short term and working on a solution to enable Ruric to act on a going concern basis.
- In the fourth quarter 2012 Ruric received notification from the Russian Ministry of Defense on cancellation of the investment contract for Moika Glinki. Ruric has filed a claim against the Ministry of Defense with Moscow Arbitration Court on reimbursement of the expenses incurred by the Company on financing the investment project. The hearings have been postponed several times. Next hearing is expected to commence 10 June. Based on an independent legal opinion received by Ruric the estimated recovery of the receivable is expected to be two years from the date of the hearing. Net present value of the receivable has also been preliminary assessed to be SEK 211.0 m net of the attributable legal costs required, which is a reduction from the value preliminary stated in the Q4 2012 report of SEK 252 m.
- On 4 June 2013 Ruric Board of Directors preliminary agreed on the terms of restructuring of the existing bond loan issued by Ruric with a total nominal amount outstanding of SEK 619,750,000 with the Bondholders' Committee representing the holders of the Current Bonds.

  According to the preliminary term sheet, Ruric, in consideration for the cancellation of the Current Bond Loan, will (i) divest the shares of the holding companies of certain of its property portfolio to a newly created Swedish orphan company (i.e., a company set up by a third party entity, such as a trust/foundation), and (ii) issue new B shares in its share capital to this new company. Property Company will in turn issue bonds to the holders of the Current Bonds.

  Disposal of the Property Companies

  The Swedish limited liability companies RURIC Chetire AB, RURIC TRI AB, RURIC DVA AB and PD Finance AB and their respective subsidiaries OOO Ruric 2, OOO Ruric 3, OOO Ruric 4 and OOO Strelna Development, holding the office properties known as "Gustaf", "Magnus" and "Oscar" and Strelna land plot shall be sold to PropCo by way of a transfer of the entire share capital of RURIC Chetire AB, RURIC TRI AB, RURIC DVA AB and PD Finance AB along with all claims any Group Company may have against the Ruric Group.

  Share Issue

In addition, Ruric will make a directed issue to Property Company of such number of new class B shares as will, following the new issue, represent 20% of the entire issued share capital of Ruric.

Issue of new Bonds by Property Company

Property company will issue new bonds to the holders of the Current Bonds in exchange for their Current Bonds. The terms of the new bonds are still to be finalized.

Cancellation of the Current Bonds

In consideration of the Property Companies being transferred to, and the Ruric B shares being issued to, Property Company, it will return the Current Bonds to Ruric for cancellation.

The Parent Company

- The Parent Company comprises the central management in Stockholm with overall responsibility for operational management as well as financing and reporting. The number of employees in the parent company amounts to 2 person.
- The Parent Company's net turnover for the first quarter of 2013 amounted to SEK 0.2 m (0.0). The result after financial items amounted to SEK -6.5 m (-20.1). Liquid funds amounted to SEK 0.3 m (7.0) at 31 March 2013.

Operational events of material significance

January 2012

- Adam Fischer is appointed CEO of Ruric.

March 2012

- Ruric agrees with Scorpio to buy Scorpio's share in Fontanka 57. The bondholders of Ruric did not approve the agreement.

May 2012

- Nomination committee proposes a new board of directors.

June 2012

- The Annual General Shareholders meeting appointed a new Board of Directors and changed the auditor from Ernst & Young AB to KPMG AB. Ingvar Ljungqvist replaced Adam Fischer as Ruric CEO.
- Ruric signed an additional agreement, which allows the sublease of Fontanka 57 with the City.

July 2012

- Ruric received notification from Scorpio that a third party proposed to buy out their share in F-57 project for USD 5.5 m cash. Ruric was given 30 days first-right-of-refusal to buy out Scorpio share on the same conditions.
- 9 July Ruric AB started the claim against CJSC Grifon, a subsidiary of Storm Real Estate ASA, regarding Grifon House business center.

August 2012

- First-right-of-refusal was lapsed by Ruric due to lack of funds to finance the acquisition and development of F-57 project. Ruric appointed Alfa-Bank as an exclusive financial advisor of the Company for restructuring.

September 2012

- Several discussions on financing of Fontanka 57 and divesting of Apraksin Dvor were held. 17 September the appellate court decided in favor of Ruric and rejected the City Property Management Committee's call for immediate termination of the contract with Ruric's LLC Incom, which holds investment rights for bld. 15 and 16 in the Apraksin Dvor. This means a return to the state of where these issues were three years ago. To fulfill Ruric's obligations there is a need for infrastructure investments of 30-60 million rubles. Due to lack of correct building permits there is currently no legal possibility to rent out commercial premises at Apraksin Dvor.

October 2012

- Rurlc lost four cases on Apraksin Dvor in the Arbitration Court of Saint Petersburg. Three cases refer to the confirmation of the title to the building 33 in Apraksin Dvor, and compensation of losses related to delay in registration of title to the buildings 15, 16, 33. The fourth case refers to Glavstroy who signed the term sheet to buy out Ruric's part but has not completed this action. Ruric will continue its attempts to push the stated matters through the Russian courts. The next resolutions on the issue are not expected to be until 2013.
- Subsequent to receiving a notification on cancellation of the investment contract from the Ministry of Defense of Russian Federation LLC Glinki 2, a Ruric group company, filed a claim against the Ministry of Defense with the request to cancel its investment contract regarding Moika-Glinki complex where the Military Transport University was located. The final purpose of the case filing is either changing of the investment contract conditions, or getting more stable rights on property development or compensation of expenses.
- 31 October 2012 Mr. Denis Martyushev left the position of General Director in Ruric Management in Saint Petersburg.

November 2012

- 1 November 2012 Mr. Vyacheslav Balabaev has taken the position of General Director of Ruric Management in Saint Petersburg.
- 9 November 2012 Mr. Denis Martyushev has decided to resign from the Board of Ruric AB.
- 14 November Ruric AB withdrew its claim against CJSC Grifon, a subsidiary of Storm Real Estate ASA, regarding Grifon House business center.
- In November 2012 Scorpio has informed Ruric that they have closed the deal on selling of their investment in Fontanka 57 to Highton Limited. The deal was closed early in the fourth quarter 2012. Ruric is looking forward to work with the new partner on Fontanka.
- 20 November Ruric filed with the Swedish police about a suspected case of bribery in Russia. The Board of Directors of Ruric has taken measures to prevent new or similar acts taking place in the future. The board of directors has inter alia adopted an Ethical Policy and the implementation thereof has been speeded up.
- 21 November Ruric received a letter from Ministry of Defense of Russian Federation with information of cancellation of the investment contract for Moika-Glinki. The Board is not aware of the legal grounds for this cancellation.

December 2012

- Subsequent to receiving a bid for Apraksin Dvor from Gledeco Assets Ltd on 26 November 2012 Ruric announced Apraksin Dvor project for public sale to get the competitive offers from other interested parties in Russia and Sweden. No other offers were received within one month and the Ruric Board

resolved to take the above-mentioned offer. Consideration price for 100% share in LLC Incom and LLC Crocus is USD 1.5 m / SEK 9.8 m, payable in equal installments within 12 months following the closure.

- 18 December 2012 Alecta being second largest shareholder in Ruric has sold all its shareholdings.
- 21 December 2012 Ingvar Ljungqvist announced his resignation as CEO in Ruric AB. The Ruric Board decided the same day to prepare liquidation balance sheet for the Swedish legal entities in the Ruric Group.

January 2013

- 15 January 2013 Ingvar Ljungqvist left the position as CEO in Ruric AB.
- 16 January 2013 Tatiana Ottestig has taken the position of CEO in Ruric AB.

February 2013

- 1 February 2013 Ruric finalized the sale of 100% in LLC Incom and LLC Crocus, approved by the Board of Directors in December 2012 to Gledeco Assets Ltd for USD 1.5 m / SEK 9.8 m payable within 12 months following the closing date.
- 7 February 2013 Aleksandrs Tralmaks resigned from the Board in Ruric AB and its subsidiaries.
- 7 February 2013 the court hearing on Moika Glinki against Russian Ministry of Defense was postponed to 18 March 2013.
- 8 February 2013 the Board of Directors of Ruric AB called an extraordinary meeting of shareholders to be held on 12 March 2013.
- 28 February 2013 Ruric won the case against AUIPIK (Russian governmental agency in charge for historical buildings), who tried to increase the rental payments for Fontanka 57 since September 2012.

March 2013

- 12 March 2013 EGM did not elect any new Directors due to the absence of candidates. The liquidation balance sheet of the Parent Company was not approved, as it was not finalized.
- 18 March 2013 Moscow Arbitration Court has postponed until 24 April 2013 the hearing of the claim on compensation for Moika Glinki investment agreement expenses against Russian Ministry of Defense.

April 2013

- 19 April 2013 the extraordinary general shareholders meeting introduced further changes in the Board of Directors of Ruric. Vadim Gurinov resigned as Chairman and Board member in Ruric AB, while Ilya Sosnov has taken the Chairman responsibility. Roger Stuart Poppleton and Elizabeth Woollam both reside in the UK were appointed new Board members.
- 22 April 2013 the Arbitration Court of Saint-Petersburg and Leningrad region has recognized the right of Litera LLC (Ruric 50% owned company) to set-off 84 239 658, 91 Rubles against rental payments for the use of the building at the Fontanka 57, lit. A, under the lease agreement with the Russian governmental agency AUIPIK.

- 24 April 2013 as per the request of the defendant Moscow Arbitration Court postponed the hearing on compensation of claim from LLC Glinki 2 to the Ministry of Defense of the Russian Federation until 10 June. The counsel of the defendant did not accept the claim on compensation at the court.

May 2013

- 6 May 2013 the Bond Agent convened the bondholders meeting because of Ruric did not comply with certain provisions of the Bond Loan Agreement. The bondholders' meeting resolves that the breaches of these provisions may be materially detrimental to the interest of the Bondholders, however the bondholders' meeting decided to commission the Bondholders Committee, consisting of several major bondholders to continue negotiations with Ruric on restructuring. If it in the opinion of the Bondholders Committee is not possible to reach a reasonable negotiated solution within a reasonable period of time and provided an Event of Default is continuing, the Agent is authorized to accelerate the Bonds and enforce the security.

June 2013

- On 4 June 2013 Ruric Board of Directors preliminary agreed on the terms of restructuring of the existing bond loan issued by Ruric with a total nominal amount outstanding of SEK 619,750,000 with the Bondholders' Committee representing the holders of the Current Bonds. Major terms of the restructuring are set out above.

Moscow, 05th June 2013

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Ilya Sosnov

Chairman

Nikolay Berdin

Roger Stuart Poppleton

Elizabeth Woollam

Ruric's business concept is to acquire, develop, let, manage, and divest real estate in St Petersburg, Russia, with a focus on commercial premises of the highest quality in attractive locations that can thereby contribute positively to the business of the tenants. The company has the vision of becoming a leading real estate company in central St Petersburg

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sweden

Phone: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-mail: info@ruric.com Web: www.ruric.com

Corporate identity number: 556653-9705 Registered office: Stockholm

- 24 April 2013 as per the request of the defendant Moscow Arbitration Court postponed the hearing on compensation of claim from LLC Glinki 2 to the Ministry of Defense of the Russian Federation until 10 June. The counsel of the defendant did not accept the claim on compensation at the court.

May 2013

- 6 May 2013 the Bond Agent convened the bondholders meeting because of Ruric did not comply with certain provisions of the Bond Loan Agreement. The bondholders' meeting resolves that the breaches of these provisions may be materially detrimental to the interest of the Bondholders, however the bondholders' meeting decided to commission the Bondholders Committee, consisting of several major bondholders to continue negotiations with Ruric on restructuring. If it in the opinion of the Bondholders Committee is not possible to reach a reasonable negotiated solution within a reasonable period of time and provided an Event of Default is continuing, the Agent is authorized to accelerate the Bonds and enforce the security.

Juny 2013

- On 4 June 2013 Ruric Board of Directors preliminary agreed on the terms of restructuring of the existing bond loan issued by Ruric with a total nominal amount outstanding of SEK 619,750,000 with the Bondholders' Committee representing the holders of the Current Bonds. Major terms of the restructuring are set out above.

Moscow, 05th June 2013

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Ilya Sosnov
Chairman

Nikolay Berdin

Roger Stuart Poppleton

Elizabeth Woollam

Ruric's business concept is to acquire, develop, let, manage, and divest real estate in St Petersburg, Russia, with a focus on commercial premises of the highest quality in attractive locations that can thereby contribute positively to the business of the tenants. The company has the vision of becoming a leading real estate company in central St Petersburg

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sweden

Phone: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-mail: info@ruric.com Web: www.ruric.com

Corporate identity number: 556653-9705 Registered office: Stockholm

Attachment 3
Bilaga 3

KPMG

Revisorns yttrande enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser

Till bolagsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB (publ) org. nr 556653-9705.

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad 2013-06-10.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt Fars rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 25 kap. 4 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 10 juni 2013

KPMG AB

Mats Kåvik
Auktoriserad revisor