

Delårsrapport

JANUARI – MARS 2007

- Fastighetsmarknaden i S:t Petersburg har under det första kvartalet 2007 karaktäriserats av fortsatt ökad aktivitet från fler aktörer, både inom utvecklings- och förvaltningsfastigheter
- Ruric har under perioden fokuserat på
 - ersättningsbyggnationer för ryska militären inom Moika/Glinki-projektet
 - projektering av den egna utvecklingen av Moika/Glinki-fastigheten
 - projektering av fastigheten på adressen Fontanka 57
 - ombyggnationer inom fastigheterna på adressen Apraksin Dvor 15/16 och 33
- Bokfört värde för fastigheterna har under perioden ökat från 1 211,0 MSEK till 1 329,3 MSEK
- Nettoomsättningen uppgick för perioden januari-mars till 7,7 (3,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick för perioden januari-mars till -10,9 (-14,5) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick för perioden januari-mars till -2,34 (-5,80) SEK
- Efter rapportperiodens slut har Ruric avtalat om försäljning av fastigheten på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 för preliminärt 25 MUSD med tillträde tidigast 31 augusti 2007



Del av ersättningsbyggnationen för ryska militären, inom Moika/Glinki avtalet

Verksamheten

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

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

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

Finansiella mål

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

Fastighetsbestånd

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

	MSEK
Ingående balans	1 211,0
Förvärv	0,0
Investeringar i egna fastigheter	107,9
Försäljning	0,0
Värdeförändring	0,0
Valutakursförändring	10,4
Utgående balans	1 329,3

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 118,3 MSEK utgörande nettoinvesteringar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 107,5 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 53 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen inom Moika/Glinki-projektet och ca 55 MSEK inom övrigt eget bestånd, huvudsakligen Apraksin Dvor 15/16 och 33.



Del av utvecklingsfastigheten på adressen Apraksin Dvor 15/16, där Ruric genomfört omfattande ombyggnation under första kvartalet 2007

Försäljning

Avsiktsförklaring har under perioden ingåtts om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21, och slutligt avtal har träffats efter periodens utgång.

Värdeförändringar

Nya värderingar har inhämtats från externt värderingsföretag avseende förvaltningsfastigheterna. De nya värderingarna påvisar inte någon värdeförändring.

Fastighetsportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 225 000 kvm varav ca 190 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Adress	Uthyrningsbar yta ¹⁾ kvm	Bedömt hyresvärde MSEK	Färdigställande
Fontanka 13	2 872	13,0	Färdigställd
9-aya V.O. Linia 34	6 389	19,0	Färdigställd
Sredny Prospekt 36/40	4 907	13,4	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 1	2 957	7,7	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 2	3 649	12,5	Q3 2007
Apraksin Dvor 15/16/33 (ägs till 65%)	15 000	63,0	Q4 2006 - Q3 2007
Fontanka 57	23 000	90,0	2009
ul. Glinki 2	130 000	²⁾	2011
Summa	188 774		

¹⁾ efter planerad om- och tillbyggnad

²⁾ del av yta (lägenheter) kommer att säljas

Färdigställda ytor

Inga ytterligare ytor har färdigställts under perioden.

Övrigt

Rurics Moika/Glinki-projekt utgjorde en officiell del av staden S:t Petersburgs utställning vid MIPIM-mässan i Cannes, den 13-16 mars 2007, och förevisades bl.a. för den ryske handelsministern German Gref.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden, som omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus) och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), hela nuvarande byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 uppgick till 7,7 (3,5) MSEK under första kvartalet. Fastigheten på Fontanka 13 (Oscar) som färdigställdes vid årsskiftet har inte haft några hyresintäkter ännu. Hyresgästanpassningar pågår, och första hyresgästen IBM betalar hyror från och med maj månad.

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

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under rapportperioden till 3,9 (2,7) MSEK. Kostnadsfördelningsprinciperna har reviderats i takt med att fastigheter färdigställts. Motsvarande justeringar har gjorts för jämförelseperioderna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 5,1 (0,2) MSEK under rapportperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda. Totalt driftsöverskott uppgick till 3,8 (0,8) MSEK.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under rapportperioden till 1,4 (6,9) MSEK. Skillnaden förklaras främst av betydligt lägre kostnader för externa konsulter och juridisk rådgivning.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för rapportperioden uppgick till 2,3 (-6,2) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för rapportperioden till -10,4 (-6,7) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 5,8 (2,9) MSEK. Valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -1,0 (-1,0) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under rapportperioden till -8,1 (-12,9) MSEK.

Skatt

Skattkostnaden uppgick under rapportperioden till -2,8 (-1,6) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under rapportperioden uppgick till -87,7 (-99,3) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43,8 (44,2) procent varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 657,3 (643,9) MSEK. Likvida medel uppgick till 65,2 (152,9) MSEK och räntebärande skulder till 733,2 (730,8) MSEK. Periodens investeringar har finansierats genom kassan.

Räntebärande skulder

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

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

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

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

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 55 anställda, 53 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

I Ryssland har Ruric valt arbeta med två separata organisationer: en för management som hanterar uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik, samt en för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en väsentligt mycket bättre kontroll över sina åtaganden, jämfört med externa lösningar.

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 rapportperioden uppgick till 0,0 (0,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -9,5 (-16,2) MSEK.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 32,7 (123,3) MSEK .

Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med en sammanlagd andel av röstvärdet på 65,27% per den 31 mars 2007.

2007-03-31	A-aktier	B-aktier	totalt antal aktier	andel av aktier	totalt antal röster	andel av röster
SWEDBANK ROBUR FONDER	0	579 874	579 874	12,43%	579 874	5,45%
SSB CL OMNIBUS AC	0	514 170	514 170	11,02%	514 170	4,83%
EAST CAPITAL	184 000	287 864	471 864	10,12%	2 127 864	20,00%
MORGAN STANLEY & CO INC	0	349 950	349 950	7,50%	349 950	3,29%
E. ÖHMAN J:OR AB	240 000	16 000	256 000	5,49%	2 416 000	22,71%
CANCALE FÖRVALTNINGS AB	240 000	0	240 000	5,15%	2 400 000	22,56%
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FONDER	0	222 935	222 935	4,78%	222 935	2,10%
DEUTSCHE BANK AG	0	169 700	169 700	3,64%	169 700	1,59%
BEAR, STERNS & CO	0	125 000	125 000	2,68%	125 000	1,17%
AKTIEBOLAGET BONINVEST	0	78 900	78 900	1,69%	78 900	0,74%
Summa 10 största ägarna	664 000	2 344 393	3 008 393	64,50%	8 984 393	84,44%
Summa övriga ägare	0	1 655 777	1 655 777	35,50%	1 655 777	15,56%
Alla ägare	664 000	4 000 170	4 664 170	100,00%	10 640 170	100,00%

Händelser efter periodens utgång

- En av byggnaderna inom Apraksin Dvor, nr 33, har färdigställts och hyresavtal har tecknats med en hyresgäst som tar alla butiksytor på husets fyra våningar, till en genomsnittlig hyra om ca SEK 4 900 per kvm och år
- Bolaget har genomfört en företrädesemission om 404 MSEK under april 2007
- Ruric har avtalat om försäljning av fastigheten på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 för preliminärt 25 MUSD med tillträde tidigast 31 augusti 2007

Redovisningsprinciper - Övergång till IFRS 2007

Från 1 januari 2007 övergår Ruric AB till nya redovisningsprinciper, IFRS. Detta är ett krav för företag som har aktier eller skuldebrev noterade på en reglerad marknad. Ruric har obligationslån noterat vid NGM. Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas. IFRS 1 kräver att jämförelseuppgifter omräknas i enlighet med de standarder som gäller för den aktuella perioden. Denna delårsrapport för första kvartalet 2007 är den första finansiella rapport som upprättas enligt IFRS.

I Bilaga A, efter de finansiella rapporterna nedan, redovisas övergångseffekterna av de nya redovisningsprinciperna.

Kommande rapporttillfällen

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

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

Stockholm den 31 maj 2007
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD
tel 08-509 00 100/101, 070-563 77 14
e-post thomas@ruric.com
hemsida www.ruric.com

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

Russian Real Estate Investment Company (publ) AB
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 509 00 105 E-post: info@ruric.com Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar			
MSEK	jan-mars	jan-mars	jan-dec
	2007	2006	2006
Hysesintäkter	7,7	3,5	16,6
Fastighetskostnader	-3,9	-2,7	-30,5
Driftöverskott	3,8	0,8	-13,9
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-1,4	-6,9	-20,3
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	154,6
Rörelseresultat	2,3	-6,2	120,1
Finansiella intäkter	0,7	0,6	3,8
Finansiella kostnader	-11,1	-7,3	-36,6
Resultat efter finansiella poster	-8,1	-12,9	87,3
Skatt	-2,8	-1,6	-45,5
Resultat efter skatt	-10,9	-14,5	41,8
Resultat per aktie, SEK	-2,34	-5,80	11,71
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	n.a.	n.a.	9,80
Antal aktier vid periodens utgång	4 664 170	2 500 000	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	4 664 170	2 500 000	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	5 160 105	2 595 000	4 264 664

Koncernens balansräkningar			
MSEK	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	492,9	10,8	474,0
Projektfastigheter	836,4	310,9	737,0
Inventarier	2,3	2,3	2,3
Aktier och andelar	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	2,9	0,7	1,6
Andra långfristiga fordringar	63,5	76,3	44,6
Summa anläggningstillgångar	1 398,0	401,0	1 259,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	38,1	21,7	50,6
Likvida medel	65,2	53,0	152,9
Summa omsättningstillgångar	103,3	74,7	203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 501,3	475,7	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	657,3	216,7	643,9
Uppskjuten skatteskuld	48,0	0,1	43,4
Räntebärande skulder	733,2	245,1	730,8
Leverantörsskulder	15,6	5,6	8,8
Övriga skulder	2,0	3,8	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,2	4,4	33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 501,3	475,7	1 463,0

Koncernens förändring av eget kapital			
MSEK	jan-mars	jan-mars	jan-dec
	2007	2006	2006
Eget kapital vid periodens början	643,9	229,6	229,6
Företrädesemission	0,0	0,0	401,0
Emissionskostnader	0,0	0,0	-6,5
Teckningsoptioner	0,0	0,0	3,0
Valutaomräkningsdifferens	24,3	1,6	-25,0
Periodens resultat	-10,9	-14,5	41,8
Eget kapital vid periodens slut	657,3	216,7	643,9

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	jan-mars 2007	jan-mars 2006	jan-dec 2006
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-8,1	-12,9	87,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9,3	4,6	-122,6
Betald inkomstskatt	-3,8	-1,4	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2,6	-9,7	-38,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	12,6	-8,8	-38,2
Förändring av rörelseskulder	5,0	4,9	18,1
Summa förändring av rörelsekapital	17,6	-3,9	-20,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,0	-13,6	-59,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83,8	-29,2	-732,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	11,9
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-18,9	-56,6	-27,7
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102,7	-85,8	-748,0
Finansieringsverksamheten			
Företrädesemission	0,0	0,0	394,5
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	0,0	410,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	807,5
Periodens kassaflöde	-87,7	-99,4	0,5
Ingående likvida medel	152,9	152,4	152,4
Likvida medel vid periodens slut	65,2	53,0	152,9

Koncernens nyckeltal			
	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>			
Uthyrningsbar yta, kvm	18 300	3 100	18 300
Bokfört värde fastigheter, MSEK	1 329,3	321,7	1 211,0
Uthyrningsgrad area, %	77,1	100,0	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>			
Soliditet, %	43,8	45,6	44,0
Skulder/Tillgångar, %	56,2	54,4	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	0,27	neg	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1
Avkastning på eget kapital, %	-1,68	-6,61	9,65
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>			
Antal aktier vid periodens utgång	4 664 170	2 500 000	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	4 664 170	2 500 000	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	5 160 105	2 595 000	4 264 664
Resultat per aktie, SEK	-2,34	-5,80	11,71
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, SEK	141	87	138
Utdelning, SEK	0	0	0
<i>Medarbetare</i>			
Genomsnittligt antal anställda	50	10	25
Antal anställda vid periodens slut	55	11	44

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Soliditet

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

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång

BILAGA A

Övergång till IFRS 2007

Från 1 januari 2007 övergår Ruric AB till nya redovisningsprinciper, IFRS. Detta är ett krav för företag som har aktier eller skuldebrev noterade på en reglerad marknad. Ruric har obligationslån noterat vid NGM. Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas". IFRS 1 kräver att jämförelseuppgifter omräknas i enlighet med de standarder som gäller för den aktuella perioden. Denna delårsrapport för första kvartalet 2007 är den första finansiella rapport som upprättas enligt IFRS.

För Rurics del är den största förändringen att förvaltningsfastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Avskrivningarna på fastigheter försvinner. Värderingen av fastigheterna har till större delen gjorts av externa värderingsföretag. En annan följd av detta är att den tidigare gjorda uppskrivningen återförs, då projektfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för nedlagda investeringar.

Omklassificering av utländska dotterföretag

Rurics ryska dotterföretag är numer att klassificera som självständiga utlandsverksamheter. I enlighet med IAS 21, Effekter av ändrade valutakurser, innebär det att dagskursmetoden skall användas vid omräkning av balansräkningen.

Nedan beskrivs såväl effekten av IFRS-övergången samt valutaeffekten av IAS 21 på eget kapital och fastigheter:

Eget kapital	2006-01-01	2006-03-31	2006-12-31
Eget kapital tidigare principer	222,1	207,3	681,7
Omräkningsdifferens dagskurs	7,0	8,9	-18,7
Återläggning uppskrivningsfond			-138,8
Omvärdering fastigheter	0,6	0,6	157,3
- skatt	-0,1	-0,1	-37,6
Eget kapital nya principer	229,6	216,7	643,9

Fastigheter	2006-01-01	2006-03-31	2006-12-31
Fastigheter tidigare principer	281,2	312,2	1254,9
Omvärdering till dagskurs	7,0	8,9	-18,7
Återläggning uppskrivning			-182,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-10,2	-10,2	-317,2
Summa Projektfastigheter nya principer	278,0	310,9	737,0
Omklassificering från projektfastigheter	10,2	10,2	317,2
Värdeförändring fastigheter	0,6	0,6	156,8
Summa Förvaltningsfastigheter nya principer	10,8	10,8	474,0
Totalsumma fastigheter	288,8	321,7	1211,0

Koncernens resultaträkningar						
MSEK	Tidigare principer jan-mars 2006	Justering	IFRS jan-mars 2006	Tidigare principer jan-dec 2006	Justering	IFRS jan-dec 2006
Hyresintäkter	3,5		3,5	16,6		16,6
Fastighetskostnader	-7,7		-7,7	-43,0		-43,0
Driftöverskott	-4,2		-4,2	-26,4	0,0	-26,4
Resultat försäljning av fastigheter				1,2	-1,2	0,0
Värdeförändringar	0,0		0,0	0,0	154,6	154,6
Avskrivningar	-0,5	0,4	-0,1	-3,0	2,7	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-1,9		-1,9	-7,8		-7,8
Rörelseresultat	-6,5	0,4	-6,1	-36,0	156,1	120,1
Finansiella intäkter	0,6		0,6	3,8		3,8
Finansiella kostnader	-7,3	0,0	-7,3	-36,6		-36,6
Resultat efter finansiella poster	-13,2	0,4	-12,8	-68,7	156,1	87,4
			0,0			0,0
Skatt	-1,5	-0,1	-1,6	-7,9	-37,6	-45,5
Resultat efter skatt	-14,8	0,3	-14,5	-76,7	118,5	41,8

Koncernens balansräkningar						
MSEK	Tidigare principer 31 mars 2006	Justering	IFRS 31 mars 2006	Tidigare principer 31 december 2006	Justering	IFRS 31 december 2006
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	0,0	10,8	10,8	0,0	474,0	474,0
Fastigheter/Projektfastigheter	312,2	-1,3	310,9	1 254,9	-517,9	737,0
Inventarier	2,3		2,3	2,3		2,3
Aktier och andelar	0,0		0,0	0,0		0,0
Uppskjuten skattefordran	0,7		0,7	1,6		1,6
Andra långfristiga fordringar	76,3		76,3	44,6		44,6
Summa anläggningstillgångar	391,4	9,5	400,9	1 303,4	-43,9	1 259,5
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar	21,7		21,7	50,7		50,7
Likvida medel	53,0		53,0	152,9		152,9
Summa omsättningstillgångar	74,8	0,0	74,8	203,5		203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	466,2	9,5	475,7	1 506,9	-43,9	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	207,3	9,4	216,7	681,7	-37,8	643,9
Uppskjuten skatteskuld	0,0	0,1	0,1	49,5	-6,1	43,4
Räntebärande skulder	245,1		245,1	730,8		730,8
Leverantörsskulder	5,6		5,6	8,8		8,8
Övriga skulder	3,8		3,8	2,6		2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,4		4,4	33,5		33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466,2	9,5	475,7	1 506,9	-43,9	1 463,0

Avstämning eget kapital

Eget Kapital tidigare principer	207,3			681,7		
IAS 40 Förvaltningsfastigheter		0,5			-19,1	
IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser		8,9			-18,7	
Total justering av eget kapital		9,4			-37,8	
Eget kapital nya principer			216,7			643,9