

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2007

- Bokfört värde för fastigheterna har under perioden ökat från 1 211,0 MSEK till 1 598,2 MSEK
- Nettoomsättningen uppgick för perioden januari-september till 29,4 (11,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick för perioden januari-september till -11,7 (-59,4) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick för perioden januari-september till -2,05 (-17,66) SEK
- Uppnådd uthyrning av färdigställda lokaler leder till att Ruric kommer att redovisa ett positivt resultat efter finansnetto, exklusive värdeförändringar, fr.o.m. inledningen av 2008
- Den mest omfattande fasen av ersättningsbyggnationerna för ryska militären inom Moika/Glinki-projektet har avslutats och invigningsceremoni har genomförts. Militäruniversitetet har därefter till största delen omlokaliseras och Ruric har beretts tillgång till Moika/Glinki-fastigheten för vilken bolaget nu inväntar slutligt konceptgodkännande för egen exploatering, med planerad start direkt i inledningen av 2008
- Efterfrågan på lokaler i centrala S:t Petersburg är fortsatt stark vilket avspeglas i goda hyresnivåer för kommersiella ytor samt stigande priser för fastigheter



Invigningsceremoni för Moika/Glinki-projektets ersättningsbyggnation på militäranläggning i Petrodvorets

Beskrivning av Ruric AB

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 (företagskontors- 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 er hålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbeståndet

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 (delvis avslutad i en av dessa fastigheter). Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

	MSEK
Ingående balans	1 211,0
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	70,6
Investeringar i projektfastigheter	311,2
Försäljning	0,0
Värdeförändring	30,0
Valutakursförändring	-24,6
Utgående balans	1 598,2

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 387,2 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdeförändringar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under delårsperioden har 381,8 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 216 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinki-projektet och ca 90 MSEK inom Apraksin Dvor 15/16 och 33. Av resterande del har det mesta använts till tillbyggnationen på Griffon House, på ul. Dostoyevskovo 19/21.

Försäljning

Tidigare under året har avtal ingåtts om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 för preliminärt 25 MUSD. Tillträde skall ske då fastigheten är färdigställd och utyrd. Under rapportperioden har byggnaden färdigställts till "nivå före hyresgästpassning", och efter periodens utgång har avsiktsförklaring om hyresavtal ingåtts med den hyresgäst som redan hyr den existerande kontorsbyggnaden intill. Preliminärt beräknas tillträde kunna ske vid årsskiftet. Den beräknade totalkostnaden för nybyggnationen och hyresgästpassningen, samt utfallet i hyresförhandlingarna ger ett preliminärt resultat om 30 MSEK vilket bokförts som värdeförändring under perioden.

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

De fundamentala faktorer som styr värdet på fastigheter - hyresnivåer och avkastningskrav, vilka i sig styrs av efterfrågan - har samtliga rört sig i positiv riktning under delårsperioden. Transaktioner på marknaden avseende färdigställda kommersiella objekt är emellertid fortfarande så pass få att värderingsinstituterna behöver längre tid på sig att kunna påvisa generella förändringar i marknadsvärden. Dock kan noteras att bud har erhållits från en internationell fastighetsinvestor för köp av Rurics färdigställda kontorshus på avkastningsnivån 9%, vilket avvisats. Värderingen av Rurics bestånd är baserad på en direktavkastning på 10-11%.

Under perioden har inga nya externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna inhämtats. En intern bedömning har gjorts, vilken, förutom förändringen föranledd av försäljningen av Griffon house, inte leder till någon värdeförändring i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheterna har ändå stigit i värde med 76,0 MSEK utgörande 70,6 MSEK i investeringar, främst i Griffon House, och -24,6 MSEK i valutaförändring, samt 30 MSEK i värdeförändring. Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 september till 550,0 MSEK. I nedanstående tabell åskadliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto (6,5 SEK/USD)	Avkastningskrav			
			8%	9%	10%	11%
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2976	11,0	138,1	122,8	110,5	100,5
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6463	15,0	186,9	166,1	149,5	135,9
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4943	13,0	162,5	144,4	130,0	118,2
Ul. Dostoyevskovo 19/21 ¹⁾	5917	16,3	203,1	180,6	162,5	147,7
Förvaltningsfastigheter	20299	55,3	690,6	613,9	552,5	502,3
Bokfört värde			550,0	550,0	550,0	550,0
Återstående investering/hyresgästanpassning			20,0	20,0	20,0	20,0
Övervärde			120,4	43,7	-17,5	-67,7

Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 260 000 kvm varav drygt 200 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Under rapportperioden har kvarvarande möjlig yta färdigställts på Apraksin Dvor-området, ca 10.000 kvm totalyta. Stora delar av uthyrningsbar yta är nu uthyrd till ett handelsföretag som flyttat in under tredje kvartalet. Hyran uppgår i genomsnitt till 715 USD/kvm och år.



Men som följd av nu pågående anbudsprocess för modernisering av hela området, med förväntad byggstart under 2008, har det skett en avmattning i efterfrågan på långfristiga butikslokaler som kräver investeringar från hyresgästers sida i inredning och utrustning. Delar av färdigställd yta är därför ännu inte uthyrd och förhandlingar pågår med nuvarande och potentiella hyresgäster om lämpliga hyreskonstruktioner för denna speciella situation.

I nedanstående tabell presenteras projektfastigheternas potentiella övervärde i förhållande till bokfört värde.

Projektfastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)	Potentiellt driftnetto	Bokfört värde	Totalkostnad färdigställt	Planerat färdigställande	Potentiellt värde	Odiskonterat övervärde
Apraksin Dvor	12 275	46	325	358	2007 ^{*)}	520	163**)
Fontanka 57	23 200	70	208	520	2009	715	195
Moika / Glinki bostäder	42 000				2011	2 000	
Moika / Glinki kommersiellt inkl parkering	108 000	306			2011	3 500	
Mioka / Glinki totalt	150 000	306	553	3 900		5 500	1 600
Total	185 300	423	1 086	4 778		6 735	1 958

*) Rurics fastigheter inom Apraksin Dvor-området är färdigställda så långt det för närvarande är möjligt. När staden anvisat omlokalisering av brandstationen ökar denna yta.

***) Förutsätter full uthyrning och färdigställande av hela området Apraksin Dvor.

Övrigt

Bolaget har säkerställt att Moika/Glinki-projektet får tillgång till tillräcklig elkapacitet, genom deltagande i ett av staden initierat investeringsprogram för elförsörjning till strategiskt viktiga objekt som även omfattar Mariinsky-teaterns utbyggnad, Nya Holland-projektet och Konstitutionella Domstolens nya lokaler.

Ruric var en av de ledande utställarna vid PROEstate, den nya internationella fastighetsmässan som lanserats av stadens ledning och som hölls i början av september månad.



S:t Petersburgs stadsledning har i september publicerat en anbudsfrågan för modernisering och renovering av hela området Apraksin Dvor, på ca 16 ha mark och idag med ca 150 000 kvm byggnadsyta. Ruric, som ju redan har fastigheter inom området, har under perioden därför inlett förberedelser för sådant anbud.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hysesintäkter

Hysesintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus) och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), hela den redan idrifttagna byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 uppgick till 29,4 (11,2) MSEK under delårsperioden. För rapportperioden juli-september uppgick hyresintäkterna till 12,4 (4,4) MSEK.

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

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -13,4 (-13,2) MSEK. Kostnadsfördelningsprinciperna har reviderats i takt med att fastigheter färdigställts. Motsvarande justeringar har gjorts för jämförelseperioderna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 16,0 (-2,0) MSEK under delårsperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda.

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 delårsperioden till 26,8 (27,9) MSEK. Under delårsperioden har Ruric lagt ned omfattande arbete på lokal marknadsföring i syfte att tydliggöra bolagets ambitioner att spela en betydande roll i utvecklingen av S:t Petersburgs fastighetsbestånd.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 19,0 (72,7) MSEK och för rapportperioden till 19,0 (94,4) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -18,0 (-23,1) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 26,4 (11,4) MSEK. Det kraftiga dollarfallet har påverkat det egna kapitalet med -32,4 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 1,2 (1,9) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 1,0 (49,6) MSEK och för rapportperioden till 16,3 (88,9) MSEK.

Skatt

Skattkostnaden uppgick under delårsperioden till -12,7 (-4,9) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag och heller inte tillåtet att skattemässigt kostnadsföra ränta intill dess byggnaden är slutgodkänd, vilket ingen av bolagets förvaltningsfastigheter ännu blivit.

Proforma, då alla hyresintäkter och direkta fastighetskostnader är beräknade på årsbasis och fastighetsskatten börjat debiteras, är direktavkastningen på de färdigställda förvaltningsfastigheterna 15,2% i förhållande till nedlagda investeringen. Uppnådd uthyrning av dessa färdigställda lokaler, samt de inom Apraksin Dvor, leder till att Ruric kommer att redovisa ett positivt resultat efter finansnetto fr.o.m. inledningen av 2008.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till -66,7 (45,5) MSEK, varav från den löpande verksamheten 4,1 (-32,6) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 56,3 (44,0) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 093,3 (643,9) MSEK. Likvida medel uppgick till 86,2 (152,9) MSEK och räntebärande skulder till 731,7 (730,8) MSEK. Periodens investeringar om totalt 594,1 MSEK har finansierats dels genom en företrädesemission och konvertering av teckningsoptioner om totalt 523,8 MSEK efter emissionskostnader, dels 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 löpte 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 banker om refinansiering av den färdigställda fastighetsportföljen. Lånet beräknas kunna vara klart för utbetalning under fjärde kvartalet 2007 eller under inledningen av 2008. Den senaste tidens oro på finansmarknaderna fördröjt denna process.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 65 anställda, varav 61 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 4 i moderbolaget (varav 2 verksamma huvudsakligen i S:t Petersburg).

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. Under perioden har ett servicebolag startats som skall ta hand om fastighetsskötsel för förvaltningsfastigheterna.

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 4 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för rapportperioden uppgick till 0,3 (0,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -92,5 (-77,4) MSEK.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 49,2 (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 58,4% per den 30 september 2007.

2007-09-28	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	% av total	Antal	% av total
Capital Group	0	915 133	915 133	13,49%	915 133	6,49%
Swedbank Robur Fonder	0	776 064	776 064	11,44%	776 064	5,51%
Morgan Stanley	0	614 150	614 150	9,05%	614 150	4,36%
E. Öhman J:or AB	272 700	101 333	374 033	5,51%	2 828 333	20,06%
Nordea	0	343 183	343 183	5,06%	343 183	2,43%
Deutsche Bank	0	324 244	324 244	4,78%	324 244	2,30%
Länsförsäkringar	0	300 227	300 227	4,43%	300 227	2,13%
Cancale Förvaltnings AB	272 700	0	272 700	4,02%	2 727 000	19,35%
East Capital Holding Aktiebolag	267 133	0	267 133	3,94%	2 671 330	18,95%
UBS AG	0	255 000	255 000	3,76%	255 000	1,81%
Summa 10 största ägarna	812 533	3 629 334	4 441 867	65,48%	11 754 664	83,39%
Summa övriga ägare	0	2 341 644	2 341 644	34,52%	2 341 644	16,61%
Alla ägare	812 533	5 970 978	6 783 511	100,00%	14 096 308	100,00%
Antal ägare	3	1 116	1 119			

Händelser efter periodens utgång

Diskussioner och förhandlingar angående Moika/Glinki-projektet förs med flera potentiella medinvestorer med relevant erfarenhet av liknande projekt.

Ruric har ingått överenskommelse om att i konsortieformat förbereda och inlämna anbud för modernisering och renovering av hela området Apraksin Dvor. Konsortiets anbud kommer att inlämnas senast den 10 december 2007 och vinnande anbud presenteras den 25 januari 2008. Rurics projektfastighet på adressen Fontanka 57, som ligger i direkt anslutning till det område som ingår i anbudsfrågan, kommer därför att utvecklas i samverkan med konsortiedeltagare.

Redovisningsprinciper - Övergång till IFRS 2007

Från 1 januari 2007 övergick 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. I Bilaga A, efter de finansiella rapporterna nedan, redovisas övergångseffekterna av de nya redovisningsprinciperna.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké januari-december 2007	28 februari 2008
Delårsrapport januari-mars 2008	30 maj 2008
Delårsrapport januari-juni 2008	29 augusti 2008
Delårsrapport januari-september 2008	28 november 2008

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

Stockholm den 30 november 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 kontor/butiker samt lägenheter 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 AB (publ)
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-post: info@ruric.com Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar MSEK	juli-sept 2007	juli-sept 2006	jan-sept 2007	jan-sept 2006	jan-dec 2006
Hysesintäkter	12,4	4,4	29,4	11,2	16,6
Fastighetskostnader	-5,2	-5,6	-13,4	-13,2	-30,5
Driftöverskott	7,2	-1,2	16,0	-2,0	-13,9
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,2	-0,2	-0,4	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-18,1	-7,2	-26,8	-27,9	-20,3
Värdeförändringar fastigheter	30,0	103,0	30,0	103,0	154,6
Rörelseresultat	19,0	94,4	19,0	72,7	120,1
Finansiella intäkter	4,6	1,1	6,5	2,8	3,8
Finansiella kostnader	-7,3	-6,6	-24,5	-25,9	-36,6
Resultat efter finansiella poster	16,3	88,9	1,0	49,6	87,3
Skatt	-7,8	-30,5	-12,7	-33,7	-45,5
Resultat efter skatt	8,5	58,4	-11,7	15,9	41,8
Resultat per aktie, SEK	1,25	14,40	-2,05	4,73	11,71
Resultat per aktie utspädning, SEK	1,23	12,75	n.a	4,09	9,80
Antal aktier vid periodens utgång	6 783 511	4 055 800	6 783 511	4 055 800	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	6 783 511	4 055 800	5 716 330	3 364 333	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 900 414	4 580 312	5 824 550	3 888 845	4 264 664

Koncernens balansräkningar MSEK	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	550,0	422,1	474,0
Projektfastigheter	1 048,2	547,7	737,0
Inventarier	6,2	2,3	2,3
Aktier och andelar			
Uppskjuten skattefordran	5,1	1,9	1,6
Andra långfristiga fordringar	256,5	30,2	44,6
Summa anläggningstillgångar	1 866,0	1 004,2	1 259,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	43,4	27,1	50,6
Likvida medel	86,2	197,9	152,9
Summa omsättningstillgångar	129,6	225,0	203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 995,6	1 229,2	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 123,3	493,7	643,9
Uppskjuten skatteskuld	51,1	28,8	43,4
Räntebärande skulder	731,7	673,1	730,8
Leverantörsskulder	9,3	5,8	8,8
Övriga skulder	22,6	6,8	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57,6	21,0	33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 995,6	1 229,2	1 463,0

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	juli-sept 2007	juli-sept 2006	jan-sept 2007	jan-sept 2006	jan-dec 2006
Eget kapital vid periodens början	1 031,5	426,6	643,9	229,6	229,6
Företrädesemission	124,6	0,0	528,8	248,9	401,0
Emissionskostnader	0,0	-0,3	-5,2	-3,1	-6,5
Teckningsoptioner	0,2	3,0	0,2	3,0	3,0
Valutakursdifferens	-41,5	6,0	-32,7	-0,6	-25,0
Periodens resultat	8,5	58,4	-11,7	15,9	41,8
Eget kapital vid periodens slut	1 123,3	493,7	1 123,3	493,7	643,9

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	juli-sept 2007	juli-sept 2006	jan-sept 2007	jan-sept 2006	jan-dec 2006
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	16,3	88,9	1,0	49,6	87,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-31,3	-100,7	-41,1	-86,3	-122,6
Betald inkomstskatt	-6,2	-0,6	-7,6	-4,2	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-21,2	-12,4	-47,7	-40,9	-38,9
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	12,0	13,8	7,2	-14,2	-38,2
Förändring av rörelseskulder	-1,0	-0,6	44,6	22,5	18,1
Summa förändring av rörelsekapital	11,0	13,2	51,8	8,3	-20,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10,2	0,8	4,1	-32,6	-59,0
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139,3	-336,3	-382,2	-570,5	-732,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	11,9
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-53,6	-12,4	-211,9	-10,5	-27,7
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192,9	-348,7	-594,1	-581,0	-748,0
Finansieringsverksamheten					
Företrädesemission	124,6	-2,8	523,6	246,1	394,5
Teckningsoptionslikvid	0,2	3,0	0,2	3,0	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder	-0,5	0,0	-0,5	410,0	410,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	124,3	0,2	523,3	659,1	807,5
Periodens kassaflöde	-78,8	-347,7	-66,7	45,5	0,5
Ingående likvida medel	165,0	545,6	152,9	152,4	152,4
Likvida medel vid periodens slut	86,2	197,9	86,2	197,9	152,9

Koncernens nyckeltal			2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			29 670	6 200	18 300
Bokfört värde fastigheter			1 598,2	969,8	1 211,0
Uthyrningsgrad area, %			77,1	100,0	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			56,3%	40,2%	44,0%
Skulder/Tillgångar			43,7%	59,8%	56,0%
Räntetäckningsgrad, ggr			neg	neg	neg
Skuldsättningsgrad, ggr			0,7	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, %			-2,08	4,44	9,65
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	6 783 511	4 055 800	6 783 511	4 055 800	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	6 783 511	4 055 800	5 716 330	3 364 333	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 900 414	4 580 312	5 824 550	3 888 845	4 264 664
Resultat per aktie, SEK	1,25	14,40	-2,05	4,73	11,71
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	166	122	166	122	138
Utdelning, SEK	0	0	0	0	0
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	60	29	55	20	25
Antal anställda vid periodens slut	65	34	65	34	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 är upprättad 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	2006-09-30	2006-12-31
Eget kapital tidigare principer	222,1	550,2	681,7
Omräkningsdifferens dagskurs	7,0	6,8	-18,7
Återläggning uppskrivningsfond		-138,8	-138,8
Återläggning avskrivning		1,3	2,7
Omvärdering fastigheter	0,6	103,0	154,6
- skatt	-0,1	-28,8	-37,6
Eget kapital nya principer	229,6	493,7	643,9
Fastigheter	2006-01-01	2006-09-30	2006-12-31
Fastigheter tidigare principer	281,2	1041,3	1254,9
Omvärdering till dagskurs	7,0	6,8	-18,7
Återläggning uppskrivning /avskrivning		-181,3	-182,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-10,2	-319,1	-317,2
Summa Projektfastigheter nya principer	278,0	547,7	737,0
Omklassificering från projektfastigheter	10,2	319,1	317,2
Värdeförändring fastigheter	0,6	103,0	156,8
Summa Förvaltningsfastigheter nya principer	10,8	422,1	474,0
Totalsumma fastigheter	288,8	969,8	1211,0

Koncernens resultaträkningar	Tidigare principer		IFRS	Tidigare principer		IFRS
	jan-sept 2006	just	jan-sept 2006	jan-dec 2006	just	jan-dec 2006
MSEK						
Hysesintäkter	11,2		11,2	16,6		16,6
Fastighetskostnader	-13,2		-13,2	-43,0		-43,0
Driftöverskott	-2,0		-2,0	-26,4	0,0	-26,4
Resultat försäljning av fastigheter				1,2	-1,2	0,0
Värdeförändringar	0,0	103,0	103,0	0,0	154,6	154,6
Avskrivningar	-1,7	1,3	-0,4	-3,0	2,7	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-27,9		-27,9	-7,8		-7,8
Rörelseresultat	-31,6	104,3	72,7	-36,0	156,1	120,1
Finansiella intäkter	2,8	0,0	2,8	3,8		3,8
Finansiella kostnader	-25,9	0,0	-25,9	-36,6		-36,6
Resultat efter finansiella poster	-54,7	104,3	49,6	-68,7	156,1	87,4
			0,0			0,0
Skatt	-4,9	-28,8	-33,7	-7,9	-37,6	-45,5
Resultat efter skatt	-59,6	75,5	15,9	-76,7	118,5	41,8

Koncernens balansräkningar	Tidigare principer		IFRS	Tidigare principer		IFRS
	30 sept 2006	just	30 sept 2006	31 dec 2006	just	31 dec 2006
MSEK						
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	0,0	422,1	422,1	0,0	474,0	474,0
Fastigheter/Projektfastigheter	1 041,3	-493,6	547,7	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	1,9		1,9	1,6		1,6
Andra långfristiga fordringar	30,2		30,2	44,6		44,6
Summa anläggningstillgångar	1 075,7	-71,5	1 004,2	1 303,4	-43,9	1 259,5
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar	27,1		27,1	50,7		50,7
Likvida medel	197,9		197,9	152,9		152,9
Summa omsättningstillgångar	225,0	0,0	225,0	203,5		203,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 300,7	-71,5	1 229,2	1 506,9	-43,9	1 463,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	550,2	-56,5	493,7	681,7	-37,8	643,9
Uppskjuten skatteskuld	43,8	-15,0	28,8	49,5	-6,1	43,4
Räntebärande skulder	673,1		673,1	730,8		730,8
Leverantörsskulder	5,8		5,8	8,8		8,8
Övriga skulder	6,8		6,8	2,6		2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,0		21,0	33,5		33,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 300,7	-71,5	1 229,2	1 506,9	-43,9	1 463,0

Avstämning eget kapital

Eget kapital tidigare principer	550,2		681,7	
IAS 40 Förvaltningsfastigheter		-63,3		-19,1
IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser		6,8		-18,7
Total justering av eget kapital		-56,5		-37,8
Eget kapital nya principer			493,7	643,9