

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2011

- Nettoomsättningen uppgick för 2011 till 40,6 (36,3) MSEK. För fjärde kvartalet uppgick omsättningen till 10,9 (9,2) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgår för året till -38,1 (47,4) MSEK. För fjärde kvartalet uppgick resultatet efter skatt till -36,8 (-5,7) MSEK. Förlusten är direkt hänförlig 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 på projektfastigheter till -38,9 (37,6) MSEK. Nettoförändringen blev SEK 53,9 (62,2) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för året till -0,37 (0,76) SEK. För fjärde kvartalet uppgick resultatet per aktie till -0,35 (-0,05) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 911,8 (669,1) MSEK. Den betydande ökningen i bokfört värde under fjärde kvartalet förklaras huvudsakligen av omvandlingen av markområdet i Strelna från finansiell tillgång till projektfastighet.

Händelser 2011

Januari

Investeringsavtalet för Moika / Glinky beviljas förlängning till 2014 av försvarsministern.

Mars

Momsåterbetalning i mitten av månaden om ca 28,5 MSEK utbetalas för fastigheter i Petrodvorets

Maj

En av bolagets grundare, Nils Nilsson, avlider hastigt i sitt hem i Geneve.

Juni

Två uthyrningskontrakt i Gustaf om tillsammans 800 kvm ökar uthyrningsgraden till 86 procent för kontorsfastigheterna.

September

Villkoren i tilläggsavtalet rörande Moika / Glinky blir klara

Oktober

Avstyckningen av markområdet i Strelna blir klar. En extra bolagsstämma väljer ny styrelse.

November

Adam Fischer utses till ny verkställande direktör. Den strategiska inriktningen ligger fast. En omfattande genomgång av bolaget påbörjas. Första kupongbetalning på obligationen görs med 3%.

December

Tilläggsavtalet för Moika / Glinky blir underskrivet av samtliga parter.

Januari 2012.

Som ett led i genomgången av företaget beordrades en ny oberoende fastighetsvärdering.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

Strategin är att förvalta fastigheter i S:t Petersburgs centrala delar. Härutöver skall 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.

Året som gått

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 / Glinky till 2014. Avtalet blev inte underskrivet förrän de allra sista dagarna på året. Ruric lyckades inte under året med att sälja Apraksin Dvor. Ruric försvarade 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 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 på lite längre sikt.

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.

Fastighetsbeståndet

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala S:t 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.

Fastighetsbeståndet *) har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2	Q3	Q4
Ingående balans	669,1	647,2	648,6	701,1
Förvärv	0,0	0,0	0,0	167,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i projektfastigheter	3,4	0,8	0,2	5,1
Försäljning	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	23,9	0,0	0,0	30,0
Valutakursförändring	-49,2	0,6	52,3	7,9
Utgående balans	647,2	648,6	701,1	911,8

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

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

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under året.

Pågående arbeten i eget bestånd

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

Värdeförändringar

Som ett led i den nya styrelsens omfattande genomgång av bolaget, begärdes en ny extern fastighetsvärdering. Den renommerade firmen CBRE fick uppdraget bland ett urval av internationella rådgivare att genomföra värderingen. CBREs värdering per den 31 december 2011 avvek i hög grad i både positiv och negativ riktning från den gjord av tidigare anlitat värderingsinstitut. Denna avvikelser kan delvis förklaras med den omogna ryska fastighetsmarknaden och delvis med olika värderingsmetoder. Efter moget övervägande har styrelsen beslutat sig för att införa det absoluta flertalet av de föreslagna värdena. Det är värt att påpeka att detta beslut inte medför någon påverkan på kassaflödet för bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats av styrelsen med stöd av värderingar av CBRE per 31 december 2011. Under fjärde kvartalet uppgick värdeförändringarna till 92,8 (21,4) MSEK. För hela räkenskapsåret uppgår värdeförändringarna till 92,8 (24,6) MSEK. Förklaringen till värdeförändringen ligger dels i högre intäkter i kontorsfastigheten Gustaf och dels i en generell uppgång i förväntat prisläge. Detta är också i linje med Colliers desk-top värdering från april 2011.

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

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,8) SEK/USD)	Extern 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

Projektportfölj

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

Precis som för förvaltningsfastigheterna har styrelsen baserat värderingen av projektfastigheterna och de projektfastigheter som redovisas som finansiella anläggningstillgångar på den externa värderingen per 31 december 2011, förutom på Moika / Glinky fastigheten där styrelsen har 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 projektfastigheterna sett till hela året, och till -62,8 (23,3) under fjärde kvartalet. Nedgången förklaras med en höge riskfaktor för Apraksin Dvor.

Den delägda fastigheten som redovisas under aktier och andelar (Fontanka 57) har också värderats per 31 december 2011 av CBRE. Med stöd av dessa värderingar har tillgångarna skrivits ned med netto -26,3 (-38,2) MSEK under året, och redovisas under resultatandelar i intresseföretag.

Apraksin Dvor:

Rurics strategi att avyttra dessa fastigheter så snart som möjligt kvarstår. Det kommersiella värdet på fastigheterna kommer att stiga markant om legal äganderätt kan erhållas. Projektbolagen har yrkat på att investeringsavtalet skall anses uppfyllt och att legal äganderätt därmed skall erhållas. Denna process fortgår medan diskussioner samtidigt pågår med potentiella köpare till objekten. Resultatet av dessa förhandlingar är fortfarande osäkert, och det kan inte uteslutas att detta får en negativ inverkan på resultatet.

Fontanka 57:

Projektet med denna enastående byggnad i St Petersburgs centrum fortlöper, om än med viss fördröjning. De finansiella svårigheterna för partnern i detta projekt, Scorpio, är fortfarande ett problem och Ruric finansierar för närvarande ensamt projektet, därav förseningarna. Ruric fortsätter att diskutera med potentiella medinvestorer i projektet. Avsikten är att köpa ut Scorpio under första kvartalet 2012.

Ruric har investerat c:a 13,4 MSEK under året och Scorpio ingenting.

Moika / Glinki:

Rurics största projekt, Moika/Glinkij, utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla och successivt erhålla äganderätt till fastigheten, men innehåller också ett flertal åtaganden. Ruric har fullgjort samtliga åtaganden som varit möjliga till dags dato, vilket inte de andra parterna gjort. Detta har gjort att förseningar uppstått, varför en förlängning av avtalet har varit nödvändigt. I januari gav försvarsministern order om att ett tilläggsavtal, inkluderande en sådan förlängning till december 2014, eller minst tre år, skulle tecknas. Det visade sig vara en besvärlig process att enas om villkoren i detta tilläggsavtal, men parterna enades om lydelsen i september. Avtalet färdigställdes och skrevs under i slutet av året. Denna framgång möjliggör för Ruric att attrahera partners samt söka bygglov för projektet.

Efter beskedet om förlängning har flera investerare, inhemska och internationella, kontaktat Ruric och visat stort intresse att investera i projektet. Ruric utvärderar för närvarande några av dessa förslag. Det betyder att Ruric är övertygat om att kunna slutföra projektet.

I den omedelbara närheten av Moika / Glinkij pågår en kraftig förnyelse; Armemuséet som snart öppnas, nya Marinskijteatern som är under uppförande, samt försäljningen av New Holland till Millhouse, ett brittiskt bolag ägt av Roman Abramovitch, med en renoveringsbudget uppgående till 400 MUSD vilken nu också verkar bli genomförd. Dessa projekt, tillsammans med Moika /Glinkij, kommer att omvandla området till Sankt Petersburgs kulturella centrum.

Landområdet Strelna

Avstyckning av markområdet i Strelna blev klart i början av oktober. Ruric är nu hundra procentig ägare av 33 Ha mark sydväst om Sankt Petersburgs stadskärna.

Området i Strelna har goda väg- och järnvägsförbindelser liksom tillgång till el och v/a och bedöms som mycket attraktivt. Styrelsen utvärderar för närvarande om tillgången skall säljas, utvecklas i egen regi eller tillsammans med någon partner.

För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

Fastighet	Värdering 31 december	Värdering 31 december
	2011	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 utgörs av 25% av markområdet om 132 Ha och redovisades som finansiell tillgång

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

Marknadskommentar och framtidsutsikter

Makroekonomisk statistik indikerar en ganska stabil situation i Ryssland i allmänhet och Sankt Petersburg i synnerhet. Efterfrågan på lokaler steg under året, men ökat utbud av kontorsytor har hållit tillbaka hyresnivåer och uthyrningsgrad. Konkurrenterna på marknaden är hård men de centrala lägena för Oscar, Magnus och Gustaf kommer alltid vara attraktiva, och det finns goda utsikter att öka intäkterna framöver. Hyresnivåerna förväntas fortsätta stiga under de närmaste åren. Rurics hyreskontrakt bedöms ligga på eller strax under marknadsmässiga nivåer. Vid årets utgång var 12 procent av uthyrningsbar yta vakant, vilket är jämförbart med marknaden i övrigt även om otillräckligt. Bolagets verkställande ledning avser att ha sänkt vakansgraden till under 10% vid slutet av första kvartalet 2012.

Sedan den efterlängtade förlängningen av investeringsavtalet gällande Moika /Glinkij undertecknades, har arbetet med finansieringen av projektet återupptagits. Flera lokala och internationella investerare har visat starkt intresse för projektet.

Rurics nya styrelse arbetar med ett antal lösningar för att uppnå långsiktig finansiell stabilitet.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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. För fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 8,7 (7,1) MSEK.

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

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

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under året till -12,8 (-14,0) MSEK. För rapportperioden oktober – december uppgick fastighetskostnaderna till -4,3 (-3,5) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 27,8 (22,3) MSEK under året och till 6,6 (5,7) MSEK under rapportperioden.

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 året till -34,9 (-27,9) MSEK och till -15,5 (-10,4) MSEK under rapportperioden. Beloppet innehåller kostnader för avgående VD med 2,5 MSEK samt reservering för osäker fordran om 3,2 MSEK. Under fjärde kvartalet har bolaget tagit extraordinära kostnader för att få kontroll över verksamheten och tillika insyn i tillgångarnas juridiska status.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 46,3 (51,9) MSEK och för rapportperioden oktober-december till 21,0 (35,9) MSEK. Försämringen förklaras av värdeförändringar på fastigheterna.

Finansnetto

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

Valutförändringar har påverkat det egna kapitalet med -4,3 (-44,8) MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, 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 och för rapportperioden till -27,6 (-6,3) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till -8,0 (3,1) MSEK, av vilket -0,3 (0,7) avser aktuell skatt och till -9,2 (0,6) för rapportperioden oktober - december.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -9,4 (-6,1) MSEK, varav från den löpande verksamheten -9,0 (-159,8) MSEK. För rapportperioden oktober – december var kassaflödet -23,7 (16,3) MSEK, varav -15,8 MSEK avser betalning av räntekupong. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,0 (49,5) procent. Eget kapital uppgick till 510,5 (552,9) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 41,8 (51,2) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 563,4 (510,6) 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.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2010 utvärderas fortlöpande. Även om förlängningen av Moika/Glinkijs investeringsavtal har förbättrat situationen något, kvarstår likviditetsrisken som en av de viktigaste riskfaktorerna som företagsledningen och styrelsen försöker åtgärda. Det är styrelsens åsikt att bolaget har för hög skuldsättning med påföljande höga räntekostnader. En ytterligare signifikant riskfaktor utgörs av obligationen själv vars hårda villkor på ett skadligt sätt begränsar företagsledningens manöverutrymme och möjligheter att utveckla bolaget. I Rurics nuvarande situation är snabbhet och flexibilitet väsentlig vid förhandlingar med finansiell och industriella partners. Det är styrelsens avsikt att ha avhandlat denna fråga före utgången av april.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i amerikanska dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i dollar, även om rubelkontrakt börjar bli vanligare. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 12 anställda, varav 10 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget. Den nyutträdde VDn, som är anställd på moderbolaget, kommer att arbeta halva tiden i Stockholm och halva tiden i St Petersburg.

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 -94,9 (10,3) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 8,9 (46,5) MSEK.

Aktien och ägarna

Största ägare är GANO Services Inc. Rurics B-aktie är noterad på First North vid OMX Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets så kallade certified advisor.

Transaktioner med närstående

Under perioden inga transaktioner med närstående ägt rum.

Händelser efter periodens utgång

1 januari tillträdde Adam Fischer som permanent VD för Ruric. Som ett led i den omfattande genomgången av bolaget som den nya styrelsen lät påbörja i november 2011, utsåg Ruric en ny fastighetsvärderare.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2009.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2011 kommer finnas tillgänglig på Rurics huvudkontor på Hovslagargatan 5B i Stockholm samt på bolagets webbplats www.ruric.com senast tre veckor före årsstämman.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 21 maj 2012 i Stockholm. Kallelse publiceras senast den 23 april 2012.

Kommande rapporttillfällen

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

För ytterligare information

Adam Fischer, VD

Tel	+46 8 509 00 101	(Sthlm)
tel	+7 812 703 35 50	(St. Petersburg)
e-post	afischer@ruric.com	
hemsida	www.ruric.com	

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

Stockholm den 27 februari 2012
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

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	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
MSEK	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	10,9	9,2	40,6	36,3
Fastighetskostnader	-4,3	-3,5	-12,8	-14,0
Driftöverskott	6,6	5,7	27,8	22,3
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,5	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-15,5	-10,4	-34,9	-27,9
Värdeförändringar fastigheter	30,0	44,8	53,9	62,2
Nedskrivning fastigheter	0,0	-4,1	0,0	-4,1
Rörelseresultat	21,0	35,9	46,3	51,9
Resultatandelar	-16,5	-35,0	-26,3	-38,2
Finansiella intäkter	2,6	11,0	15,5	133,6
Finansiella kostnader	-34,7	-18,2	-65,6	-103,0
Resultat efter finansiella poster	-27,6	-6,3	-30,1	44,3
Skatt	-9,2	0,6	-8,0	3,1
Periodens resultat	-36,8	-5,7	-38,1	47,4
Omräkningsdifferens	-1,8	20,2	-4,3	-44,8
Totalresultat	-38,6	14,5	-42,4	2,6
Hänförligt till moderbolagets aktieägare			-27,4	12,1
Hänförligt till minoriteten			-15,0	-9,5
Totalt			-42,4	2,6
Resultat per aktie, SEK	-0,35	-0,05	-0,37	0,76
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	0,76
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	62 204 443
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555	104 148 555	104 148 555	62 204 443

Koncernens balansräkningar			2011-12-31	2010-12-31
MSEK				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter			314,3	217,4
Projektfastigheter			597,5	451,7
Inventarier			2,0	5,5
Aktier och andelar			19,4	110,9
Uppskjuten skattefordran			20,7	21,6
Andra långfristiga fordringar			80,3	166,3
Summa anläggningstillgångar			1 034,2	973,4
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar			58,6	93,2
Likvida medel			41,8	51,2
Summa omsättningstillgångar			100,4	144,4
SUMMA TILLGÅNGAR			1 134,6	1 117,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital			510,5	552,9
Uppskjuten skatteskuld			16,1	10,2
Räntebärande skulder			563,4	510,6
Leverantörsskulder			3,1	6,8
Övriga skulder			3,5	4,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			38,0	33,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 134,6	1 117,8

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	okt-dec 2011	okt-dec 2010	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Eget kapital vid periodens början	549,1	538,4	552,9	177,3
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	386,3
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0	-13,3
Periodens totalresultat	-38,6	14,5	-42,4	2,6
Eget kapital vid periodens slut	510,5	552,9	510,5	552,9

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	okt-dec 2011	okt-dec 2010	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-27,6	-6,3	-30,1	44,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	38,8	-5,7	22,3	-134,6
Betald inkomstskatt	0,2	0,9	-0,3	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,4	-11,1	-8,1	-89,6
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-2,7	13,7	13,2	40,2
Förändring av rörelseskulder	-25,1	47,5	3,9	-110,4
Summa förändring av rörelsekapital	-27,8	61,2	17,1	-70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,4	50,1	9,0	-159,8
Investeringsverksamheten				
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5,2	-33,5	-9,5	-36,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,4	0,0
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-2,1	-0,3	-9,3	25,4
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,3	-33,8	-18,4	-11,4
Finansieringsverksamheten				
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	373,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	0,0	0,0	-207,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	0,0	165,1
Periodens kassaflöde	-23,7	16,3	-9,4	-6,1
Ingående likvida medel	65,5	34,9	51,2	57,3
Likvida medel vid periodens slut	41,8	51,2	41,8	51,2

Koncernens nyckeltal	okt-dec 2011	okt-dec 2010	jan-dec 2011	jan-dec 2010
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter			911,8	669,1
Uthyrningsgrad area, %			87,4	73,9
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %			45,0	49,5
Skulder/Tillgångar			55,0	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr			Neg	0,83
Skuldsättningsgrad, ggr			1,1	0,9
Avkastning på eget kapital, %			-7,19	13,53
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid periodens utgång,	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	62 204 443
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	104 148 555	104 148 555	62 204 443
Resultat per aktie, SEK	-0,35	-0,05	-0,37	0,76
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	4,9	5,3	4,9	5,3
Utdelning, SEK			0	0
*) Inga potentiella aktier finns				
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	22	25	23	25
Antal anställda vid periodens slut	12	24	12	24

Moderföretagets resultaträkningar	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
MSEK	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	0,4	0,3	1,8	1,1
Driftöverskott	0,4	0,3	1,8	1,1
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-10,3	-3,5	-21,4	-14,9
Nedskrivningar	-94,7	-38,2	-94,7	-38,2
Rörelseresultat	-104,7	-41,5	-114,5	-52,3
Finansnetto	24,9	77,4	19,6	62,6
Resultat före skatt	-79,8	35,9	-94,9	10,3
Skatt	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat	-79,8	35,9	-94,9	10,2

Moderföretagets balansräkningar		2011-12-31	2010-12-31
MSEK			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		0,1	4,0
Finansiella anläggningstillgångar		659,8	706,4
Summa anläggningstillgångar		659,9	710,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		360,8	320,7
Likvida medel		8,9	46,5
Summa omsättningstillgångar		369,7	367,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 029,6	1 077,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver		444,3	444,3
Balanserade vinstmedel		-4,5	90,4
Summa eget kapital		439,8	534,7
Långfristiga skulder		563,6	510,8
Kortfristiga skulder		26,2	32,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 029,6	1 077,6

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