

# Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2011

---

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 29,7 (27,1) MSEK. Under tredje kvartalet uppgick omsättningen till 9,4 (10,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -1,3 (55,1) MSEK. I jämförelseperioden ingick en ackordsvinst om 117,4 MSEK. För tredje kvartalet uppgick resultat efter skatt till 8,7 (-21,2) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till -0,01 (1,15) SEK och för tredje kvartalet till 0,08 (0,20) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 701,1 (669,1) MSEK.

---

## Händelser 2011

### Januari

Investeringsavtalet för Moika / Glinky beviljas förlängning till 2014.

### Mars

Momsåterbetalning om ca 28,5 MSEK utbetalas

### Maj

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

### Juni

Två förhyrningar 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. Första kupongbetalning på obligationen görs med 3%.

## 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.

## Fastighetsbeståndet

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter), samt i ett landområde sydväst om stadskärnan.

Fastighetsbeståndet \*) har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2	Q3
<b>Ingående balans</b>	<b>669,1</b>	<b>647,2</b>	<b>648,6</b>
Förvärv	0,0	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0
Investeringar i projektfastigheter	3,4	0,8	0,2
Försäljning	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	23,9	0,0	0,0
Valutakursförändring	-49,2	0,6	52,3
<b>Utgående balans</b>	<b>647,2</b>	<b>648,6</b>	<b>701,1</b>

\*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

### Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under perioden.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

### Värdeförändringar

Styrelsen har valt att stödja sin värdering per 30 september 2011 på Auroras värdering per 31 december 2010 samt på en second opinion från Colliers i april. Bedömningen är att ingen värdeförändring skett under delårsperioden. Dollaruppgången gav emellertid en positiv effekt under tredje kvartalet.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 september 2010 till 219,4 (217,4) MSEK, vilket motsvarar c:a 15 250 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,8) SEK/USD)	Extern värdering 31 december 2010
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	8,1	67,9
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463*	9,3	78,2
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	9,5	73,4
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 382</b>	<b>26,9</b>	<b>219,4</b>

### Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinkij 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Härutöver äger Ruric 25 procent av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 och landområdet redovisas som finansiella tillgångar under aktier och andelar.

Precis som för förvaltningsfastigheterna har styrelsen baserat värderingen per 30 september av projektfastigheterna och de projektfastigheter som redovisas som finansiella anläggningstillgångar, på extern värdering från 31 december 2010 samt på en second opinion från Colliers i april. Under tredje kvartalet bokfördes inga värdeförändringar.

Under tredje kvartalet har 0,2 MSEK investerats i fastighetsportföljen och avser Moika/ Glinkij projektet.

#### *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 först 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. Ruric avser att lösa tvisterna och slutföra en försäljning under fjärde kvartalet. Det kan inte uteslutas att detta får en negativ inverka 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 påbörjar nu förhandlingar med potentiella medinvestorer i projektet.

Ruric har, genom lån, investerat c:a 6,8 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, skulle tecknas. Det visade sig vara en besvärlig process att enas om villkoren i detta tilläggsavtal, men parterna enades om lydelsen i september. Avtalet är dock ännu inte påskrivet av samtliga parter men förväntas bli det under november månad.

Efter beskedet om förlängning har flera investorer, inhemska och internationella, kontaktat Ruric och visat stort intresse att investera i projektet. Det betyder att Ruric är övertygade om att kunna slutföra projektet nu när tilläggsavtalet kommit på plats. Den nyutträdde styrelsen arbetar nu mycket aktivt med partnerlösningar.

I den omedelbara närheten av Moika / Glinkij pågår en kraftig förnyelse; Armemuséet som snart öppnas, nya Marinskijteatern under uppförande, samt försäljningen av New Holland till Millhouse, en brittiskt bolag ägt av Roman Abramovitch, med en renoveringsbudget uppgående till 400 MUSD vilken nu också börjat implementeras. Dessa projekt, tillsammans med Moika /Glinkij, kommer att förvandla området till ett kulturellt centrum i Sankt Petersburg.

#### *Landområdet Strelna*

Avstyckning av markområdet i Strelna blev klart i början av oktober. Under förhandlingarna med majoritetsägaren, har Ruric accepterat att lånet som en del i transaktionen, omvandlas till eget kapital, i utbyte mot äganderätten. En ny värdering av Colliers visar att den avstyckade helägda delen är mer värd än den tidigare andelen. I motsats till bedömningen i förra delårsrapporten bedöms nu avstyckningen få en mindre positiv inverkan på resultatet under fjärde kvartalet.

Området i Strelna har goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik och har dessutom tillgång till el och v/a varför det bedöms som mycket attraktivt. Initiala diskussioner har förts med intressenter som vill förvärva denna tillgång.

För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

### **Framtidsutsikter - finansiering**

Vändningen i den ryska ekonomin har varit stabil men inte snabb, åtminstone inte i fastighetssektorn. Efterfrågan på kontorslokaler har ökat sakta, men ett ökat utbud håller tillbaka hyresnivåerna. Konkurrensen är hög, men cityläget för Oscar, Magnus och Gustaf ökar givetvis deras attraktionskraft.

Tendensen från slutet på fjärde kvartalet och början av 2011 om viss förbättring i Rurics bestånd fortsätter. Såväl i Oscar som i Gustaf har hyrorna i genomsnitt höjts tillbaka nästan till nivåer som gällde innan finanskrisen slog till. Efter detta har uthyrningsgraden långsamt förbättrats vilket också tillför högre hyresintäkter.

Sedan den efterlängtade förlängningen av investeringsavtalet gällande Moika /Glinkij beordrades av den ryska försvarsministern, har arbetet med finansieringen av projektet initierats. Flera lokala och internationella investerare har visat starkt intresse, främst av bostadsdelen i projektet. Förseningen och svårigheterna att slutföra tilläggsavtalet har fördröjt dessa diskussioner, men kommer att återupptas så snart tilläggsavtalet är på plats.

Rurics nya styrelse arbetar också med andra lösningar för att uppnå långsiktig finansiell stabilitet.

## **KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oscar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 23,5 (24,2) MSEK under delårsperioden och till 8,5 (8,0) MSEK för tredje kvartalet.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick till 5,2 (1,6) MSEK. Inga ytterligare intäkter väntas från dessa tillgångar. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Efterfrågan på lokaler har långsamt ökat. Per 30 september var 9 (26) procent av uthyrningsbar yta vakant.

### **Fastighetskostnader**

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvodet etc uppgick under delårsperioden till -8,5 (-10,5) MSEK och till -2,3 (-4,1) MSEK under tredje kvartalet.

### **Driftsöverskott**

Driftsöverskottet uppgick till 21,2 (16,6) MSEK under delårsperioden och till 7,1 (6,4) MSEK för tredje kvartalet.

### **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 -19,4 (-17,5) MSEK under delårsperioden och till -7,0 (-5,1) för tredje kvartalet. Detta inkluderar en avskrivning om 3,4 MSEK av en tavla som hänger på Anna Akhmatova - museet i Sankt Petersburg.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 25,3 (18,0) MSEK. Förbättringen beror såväl på bättre driftnetto som på värdeförändringar. För tredje kvartalet uppgick rörelseresultatet till 0,0 (1,1) MSEK.

### **Finansnetto**

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -27,8 (37,8) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -9,8 (-3,2) MSEK. Jämförelseperioden innehöll en ackordsvinst om 117,4 MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med 7,5 (52,6) MSEK på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 2,6 (-14,5) MSEK.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -2,5 (52,6) MSEK och till 0,3 (-22,2) för tredje kvartalet.

## Skatt

Skattekostnaden uppgick till 1,2 (2,5) MSEK och avser främst uppskjuten skatteintäkt.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick under delårsperioden till 14,3 (-22,4) MSEK, varav från den löpande verksamheten 25,4 (-97,0) MSEK. C:a 28 MSEK avser återbetalning av investeringsmoms avseende byggnationen i Petrodvorets som utbetalades i mars. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 48,4 (49,5) procent. Eget kapital uppgick till 558,6 (552,9) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 65,5 (51,2) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 510,6 (510,6) MSEK.

### Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 510,6 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 sålunda ökade skulden med 10 procent. Detta leder till att fjärde kvartalet kommer att belastas av en ytterligare räntekostnad om 15,8 MSEK.

## Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2010 utvärderas fortlöpande. Efter föregående års företagsrekonstruktion och emissioner har bolaget utrymme att driva färdigställandet av Fontanka 57, men för att kunna fortsätta utveckla projektet Moika / Glinkij krävs ytterligare finansiering. Risknivån gällande Apraksin Dvor har ökat i samband med förändring i det politiska styret i staden.

### 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 ofta tecknade i dollar, men rubelkontrakt börjar bli vanligare. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 23 anställda, varav 21 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget (varav VD verksam huvudsakligen i S:t 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 1,4 (0,8) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -15,1 (-25,6) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 28,8 (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

Efter periodens utgång har avstyckningen av markområdet i Strelna blivit slutfört, vilket ger Ruric 100% ägande av 32 Ha mark istället för ett indirekt ägande av 25% av ett markområde om 132 Ha.

Den 10 oktober valde en extra bolagsstämma en ny styrelse i Ruric, och 7 november utsågs Adam Fischer till ny VD. Han tillträder sin tjänst senast 1 januari 2012. Avtalat avgångsvederlag till avgående VD, Craig Anderson, kommer att påverka fjärde kvartalet med c:a 2,3 MSEK.

Den nya styrelsen har påbörjat en översyn av Ruric för att få en komplett bild av bolagets status och möjligheter framöver. Så här långt ser inte styrelsen någon anledning att förändra Rurics strategi i någon större omfattning.

### 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.

### Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2011

februari 2012

### För ytterligare information

Anders Larsson, CFO

Tel +46 8 509 00 100

e-post [anders@ruric.com](mailto:anders@ruric.com)

hemsida [www.ruric.com](http://www.ruric.com)

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

Stockholm den 24 november 2011  
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](mailto:info@ruric.com)    Hemsida: [www.ruric.com](http://www.ruric.com)  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar MSEK	juli-sept 2011	juli-sept 2010	jan-sept 2011	jan-sept 2010	jan-dec 2010
Hysesintäkter	9,1	10,5	29,7	27,1	36,3
Fastighetskostnader	-2,3	-4,1	-8,5	-10,5	-14,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>6,8</b>	<b>6,4</b>	<b>21,2</b>	<b>16,6</b>	<b>22,3</b>
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,2	-0,4	-0,5	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-7,0	-5,1	-19,4	-17,5	-27,9
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	23,9	19,4	62,2
Nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>25,3</b>	<b>18,0</b>	<b>51,9</b>
Resultatandelar	-9,5	6,6	-9,8	-3,2	-38,2
Finansiella intäkter	21,6	-8,7	12,9	122,6	133,6
Finansiella kostnader	-11,8	-21,2	-30,9	-84,8	-103,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,3</b>	<b>-22,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>52,6</b>	<b>44,3</b>
Skatt	8,4	1,0	1,2	2,5	3,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>8,7</b>	<b>-21,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>55,1</b>	<b>47,4</b>
Omräkningsdifferenser	50,3	-104,0	-2,5	-65,0	-44,8
<b>Totalresultat</b>	<b>59,0</b>	<b>-125,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-9,9</b>	<b>2,6</b>
Resultat per aktie, SEK	0,08	-0,20	-0,01	1,15	0,76
Resultat per aktie utspädning, SEK	0,08	n.a	n.a	1,15	0,76
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	47 789 980	62 204 443
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555	104 148 555	104 148 555	47 789 980	62 204 443

Koncernens balansräkningar MSEK	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	219,4	194,0	217,4
Projektfastigheter	481,7	391,2	451,7
Inventarier	1,5	5,3	5,5
Andelar i intresseföretag	101,1	144,0	110,9
Uppskjuten skattefordran	25,7	20,9	21,6
Andra långfristiga fordringar	173,2	194,7	166,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 002,6</b>	<b>950,1</b>	<b>973,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	77,3	113,1	93,2
Likvida medel	65,5	34,9	51,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>142,8</b>	<b>148,0</b>	<b>144,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 145,4</b>	<b>1 098,1</b>	<b>1 117,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	549,1	540,4	552,9
Uppskjuten skatteskuld	12,6	12,7	10,2
Obligationslån	510,6	510,6	510,6
Leverantörsskulder	2,8	9,9	6,8
Övriga skulder	3,6	2,5	4,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66,7	22,0	33,3
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 145,4</b>	<b>1 098,1</b>	<b>1 117,8</b>

<b>Koncernens förändring av eget kapital</b>					
<b>MSEK</b>	<b>juli-sept</b>	<b>juli-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	490,1	665,6	552,9	177,3	177,3
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	170,8	170,8
Kvittningsemision	0,0	0,0	0,0	215,5	215,5
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0	-13,3	-13,3
Uppskrivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>59,0</b>	<b>-125,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-9,9</b>	<b>2,6</b>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>549,1</b>	<b>540,4</b>	<b>549,1</b>	<b>540,4</b>	<b>552,9</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalyser</b>					
<b>MSEK</b>	<b>juli-sept</b>	<b>juli-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	0,3	-22,2	-2,5	55,6	44,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2,7	3,2	-16,5	-101,6	-134,6
Betald inkomstskatt	0,4	0,0	-0,5	-0,2	0,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2,0</b>	<b>-19,0</b>	<b>-19,5</b>	<b>-62,4</b>	<b>-89,6</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-7,4	19,8	15,9	26,5	40,2
Förändring av rörelseskulder	8,5	-34,3	29,0	-61,1	-110,4
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>1,1</b>	<b>-14,5</b>	<b>44,9</b>	<b>-34,6</b>	<b>-70,2</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-0,9</b>	<b>-33,5</b>	<b>25,4</b>	<b>-97,0</b>	<b>-159,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,5	-4,3	-3,3	-36,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,4	34,0	0,4	34,0	0,0
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-2,7	-3,5	-7,2	-8,3	25,4
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2,4</b>	<b>30,0</b>	<b>-11,1</b>	<b>22,4</b>	<b>-11,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	0,0	0,0	0,0	373,1	373,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	0,0	0,0	-320,9	-207,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>52,2</b>	<b>165,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>14,3</b>	<b>-22,4</b>	<b>-6,1</b>
Ingående likvida medel	68,8	38,4	51,2	57,3	57,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>65,5</b>	<b>34,9</b>	<b>65,5</b>	<b>34,9</b>	<b>51,2</b>



Koncernens nyckeltal	jul-sept 2011	jul-sept 2010	jan-sept 2011	jan-sept 2010	jan-dec 2010
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm			26 400	26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter			701,1	674,7	669,1
Uthyrningsgrad area, %			90,8	74,9	73,9
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			47,9	54,7	49,5
Skulder/Tillgångar			52,1	45,3	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr			0,15	1,87	0,83
Skuldsättningsgrad, ggr			0,9	0,8	0,9
Avkastning på eget kapital, %			-0,25	9,80	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	104 148 555
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	104 148 555	104 148 555	47 789 980	62 204 443
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	104 148 555	104 148 555	47 789 980	62 204 443
Resultat per aktie, SEK	0,08	4,23	-0,01	4,00	0,76
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			5,3	6,4	5,3
Utdelning, SEK			0	0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det inte föreligger några potentiella aktier					
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	23	24	23	25	25
Antal anställda vid periodens slut	23	24	23	24	24

<b>Moderföretagets resultaträkningar</b>					
<b>MSEK</b>	<b>jul-sept</b>	<b>jul-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-sept</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	0,3	0,2	1,4	0,8	1,1
<b>Driftöverskott</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>
Avskrivningar inventarier	-0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-4,7	-3,2	-11,1	-11,4	-14,9
Nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-38,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-9,8</b>	<b>-10,8</b>	<b>-52,3</b>
Finansnetto	33,6	-123,7	-5,3	-14,8	62,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>29,2</b>	<b>-126,8</b>	<b>-15,1</b>	<b>-25,6</b>	<b>10,3</b>
Skatt	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>29,2</b>	<b>-126,8</b>	<b>-15,1</b>	<b>-25,7</b>	<b>10,2</b>

<b>Moderföretagets balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>		<b>2011-09-30</b>	<b>2010-09-30</b>
			<b>2010-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar		0,1	4,1
Finansiella anläggningstillgångar		706,6	799,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>706,7</b>	<b>803,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		368,3	192,9
Likvida medel		28,8	27,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>397,1</b>	<b>220,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 103,8</b>	<b>1 024,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital och reserver		444,3	444,3
Balanserade vinstmedel		84,8	46,2
<b>Summa eget kapital</b>		<b>529,1</b>	<b>490,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>510,8</b>	<b>510,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>63,9</b>	<b>22,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 103,8</b>	<b>1 024,1</b>

## 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