

Årsredovisning 2007

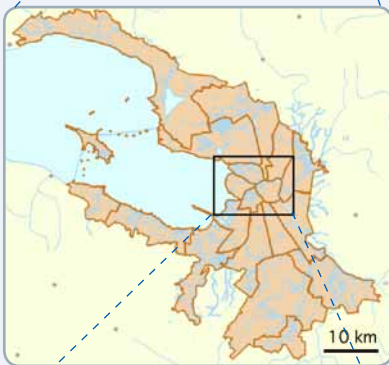
Russian Real Estate Investment Company



Russian Real estate Investment Company

Sankt Petersburg och Ruric

Sankt Petersburg är med sina cirka 4,7 miljoner invånare Europas fjärde största stad efter London, Moskva och Paris. Staden var redan från sitt grundande 1703 avsedd att utgöra Rysslands "fönster" mot Västeuropa, både kulturellt och ekonomiskt.



Med sitt geografiska läge utgör staden ett transportnav i landets ekonomi, och en allt ökande andel av rysk export/import går genom stadens hamnar. Ekonomin är i stark tillväxt och både inhemska och utländska företag etablerar sig i området. Maskin- och verkstadsindustrin är traditionellt stor, och under senaste åren har ett flertal stora utländska personbilstillverkare, bland andra Ford, Toyota och Nissan, etablerat sig med fabriker. Service- och tjänstesektorerna växer nu också snabbt.

De fyra mest centrala stadsdistrikten är Tsentralnyi, Admiralteisky, Vasileostrovsky och Petrogradsky, vilka tillsammans har nästan 1 miljon invånare. I skärningspunkten mellan dessa distrikt ligger stadens historiska centrum, vilket sedan 1990 finns på UNESCO:s världsarvslista. Flertalet byggnader i centrala staden har alltså kulturhistoriskt värde och snäva restriktioner gäller därför för ombyggnadsarbeten.

Ruric finns sedan 2004 på plats i Sankt Petersburg och ägde vid utgången av 2007 sju fastigheter, alla i de mest centrala delarna av staden, varav fem är färdigställda kontors- och butikslokaler på totalt cirka 42 000 kvm samt två är utvecklingsprojekt med planerad totalyta på cirka 240 000 kvm. Bolaget har genom framgångsrikt agerande etablerat sig som en ledande spelare på stadens växande och attraktiva fastighetsmarknad.

Kort om Ruric

Affärsidé och vision

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

Långsiktiga finansiella mål

Rurics finansiella mål är att skapa och realisera värde för Rurics aktieägare genom utdelning och värdetillväxt. Ruric har som mål att vid en konservativ belåningsnivå generera en avkastning på eget kapital om lägst 20 procent samt att erhålla en direkt-avkastning från fastighetsbeståndet om lägst 15 procent.

Strategi

Strategin att identifiera fastigheter med stor utvecklingspotential i Sankt Petersburgs centrala delar och att efter renovering erbjuda dessa kommersiella lokaler av högsta klass genomförs genom en kombination av nyckelfaktorer såsom:

- lokal närvaro och externt stöd,
- starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter,
- organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande,
- förvävsstrategi fokuserad på objekt med stort ombyggnadsbehov och företrädesvis genom "off-market sourcing".

Historik

Ruric grundades i Sverige den 20 januari 2004 och i samband därmed tillfördes Bolaget 240 MSEK genom en riktad nyemission av aktier för att investera i kommersiella fastigheter i Sankt Petersburg. Därefter har ett flertal obligations- och aktieemissioner genomförts. Våren 2006 noterades Rurics aktier på First North på Stockholmsbörsen. Ruric har hittills investerat i åtta fastighetsobjekt, varav ett har avyttrats.

Innehåll

- 3 Året i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Aktien och ägarna
- 8 Marknadsöversikt
- 10 Verksamheten
- 16 Styrelse och ledning
- 18 Förvaltningsberättelse
- 25 Finansiella rapporter
- 34 Noter
- 48 Revisionsberättelse





Альфа-Капитал

 **RURIC**

Året i korthet

■ Förvaltningsfastigheter

- färdigställda och uthyrda
- uppbyggnad av egen förvaltningsorganisation

■ Utvecklingsfastigheter

- Moika/Glinki
 - närmare 90 procent av ersättningsbyggnationen levererad till ryska armén
 - avtal tecknat med partner för gemensamt projekt
- Apraksin Dvor
 - färdigställande av tillgänglig yta och uthyrning av delar av denna
 - deltagande i konsortium för anbud på utveckling av hela området
- Fontanka 57
 - konceptgodkännande för ombyggnation har erhållits

■ Höjd profil i marknadsföring och kommunikation

■ Företrädesemission 404 MSEK

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under året:

MSEK	2007
Ingående balans	1 211,0
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	74,9
Investeringar i projektfastigheter	469,2
Försäljning	0,0
Värdeförändring	30,0
Valutakursförändring	-67,6
Utgående balans	1 717,2

Tillväxten under 2007 har finansierats genom att Ruric genomfört en företrädesemission av aktier om 404 MSEK samt att aktier tecknats i kraft av tidigare emitterade teckningsoptioner om totalt 138 MSEK.

Fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg har under 2007 varit fortsatt positiv. Marknadens karaktär är dock sådan att utbudet är relativt litet och transaktionerna få och oftast icke-transparenta. Hyresnivåerna har stigit med 10–15 procent.



VD har ordet

Konsolidering av vår ställning

Efter 2006 års stora förvärv av utvecklingsprojekt – Moika/Glinki och Fontanka 57 – har Ruric under 2007 ytterligare stärkt sin ställning som stor och viktig aktör på fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg, Rysslands andra största stad och Europas fjärde största stad.

Vi har inom Moika/Glinki-avtalet slutfört den absolut största delen av ersättningsbyggnationen för den ryska armén och vi har inlett förberedelserna för vår egen exploatering av fastigheten, vi har slutfört om- och tillbyggnationen av våra hus på Apraksin Dvor-området samt genomfört projekteringsarbeten inför om- och tillbyggnationen av huset på Fontanka 57. Vi har fördubblat ytan inom kontorsfastigheten Griffon som sedan sålts till utländsk köpare. Våra kontorsbyggnader Oscar, Magnus och Gustaf, samt stora delar av butikslokalerna inom Apraksin Dvor, har fyllts med hyresgäster och vi har börjat bygga upp en egen förvaltningsorganisation.

Med andra ord, under 2007 har Ruric fokuserat på byggnation, uthyrning och förvaltning. Den lokala organisationen har stärkts och dess kompetens har uppmärksammats genom några publika utmärkelser: Rurics COO Leonid Polonski tilldelades i november titeln "Top Manager 2007" av ryska motsvarigheten till Who is Who och i december fick vårt lokala managementbolag av en lokal branschorganisation priset som "Bästa förvaltningsbolag i Sankt Petersburg". Vi har under det gångna året inte gjort något fastighetsförvärv, men vi har inlett diskussioner med stadens ledning om ett par mycket stora och intressanta utvecklingsprojekt. Ett flertal andra objekt av något mindre omfattning har utvärderats, och Ruric har i ett konsortieformat deltagit i en anbudsprocess för utveckling av hela Apraksin Dvor-området.

Inom Moika/Glinki-projektet har ersättningsbyggnationen för den ryska arméns universitet gått snabbare än ursprungligen planerat. Dessa byggnationer har färdigställts under sommaren 2007 och den militära utbildningsverksamheten har flyttat ut från lokalerna i centrala staden. Vårt eget designkoncept har utarbetats, och kontinuerligt stämts av mot de lokala myndigheternas önskemål, och vid årets slut har detta koncept inlämnats för formellt godkännande inför planerad byggstart våren 2008. På initiativ av guvernör Matvienko har Ruric beretts möjlighet att redan nu säkra tillgång till tillräcklig elkapacitet, genom deltagande i ett av staden redan startat investeringsprogram för elförsörjning till strategiskt viktiga objekt som omfattar Mariinsky-teaterns utbyggnad, Nya Holland-projektet och Konstitutionella Domstolens nya

lokaler. Denna något forcerade process har visserligen satt viss press på vår likviditetsplan inom projektet, men eltillgång är inget man i Ryssland kan ta för givet och vi valde därför att gå med i detta program.

Bolaget har under året tagit viktiga steg för att ytterligare profilera sig i marknadsföring och kommunikation på den lokala marknaden. Detta har manifesterats genom vårt deltagande som ledande utställare vid stadens nya internationella fastighetsmässa PROEstate, genom vårt sponsorskap för ett viktigt sportevenemang samt genom styrelseordförande Nils Nilssons personliga möte med president Vladimir Putin. Genom att leverera med kvalitet i alla våra åtaganden åtnjuter Ruric idag ett anseende som ett ledande bolag i sin bransch.

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i Sankt Petersburg, en stad med höga hyresintäkter i relation till investeringsnivåer. Att i en komplex rysk miljö faktiskt kunna genomföra förvärv och ombyggnationer är dock få förunnat. Ruric har lyckats väl, genom fokusering på en tydlig strategi: att i stadens centrala områden identifiera och förvärva hus med stor potential, men också ofta med komplicerade ägarförhållanden och alltid med stort renoverings- och ombyggnadsbehov, och i egen regi upphandla, styra och kontrollera byggnadsarbetet för att sedan kunna erbjuda färdiga lokaler av högsta klass.

Fastighetsmarknaden fortsätter vara mycket attraktiv

Fastighetsmarknaden i staden karaktäriseras av en fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan för kontors- och butikslokaler av hög klass, resulterande i attraktiva hyresnivåer. För kontorslokaler får Ruric nu hyror som i vissa fall överstiger USD 800 per kvm och år. På bostadssidan föreligger samma obalans och försäljningspriserna har under året fortsatt att stiga kraftigt.

Vi är naturligtvis inte ensamma på denna spännande marknad. Det finns många andra som redan är på plats – huvud-



sakligen ryska bolag – och fler vill komma in. Det leder till ökad konkurrens om attraktiva renoveringsobjekt men också till stigande priser för färdigställda och idrifttagna objekt. Fastighetsköparens avkastningskrav minskar och transaktioner görs nu på nivåer under 9 procent, att jämföras med runt 12–15 procent bara för några år sedan.

Nya ytor tillkommer kontinuerligt på marknaden, och inom vissa stadsdelar blir tillskotten stora, men på grund av den låga utgångsnivån så kommer det totala beståndet av färdiga och attraktiva lokaler ändå under ett antal år att vara litet relativt stadens storlek. Nya ytor tillkommer huvudsakligen i stadens utkanter, inte i de centrala delarna. Komplicerade ägarförhållanden, kulturminnesmärkning, snäva byggrestriktioner, infrastrukturbrister, trög byråkrati etc samt begränsade finansieringsmöjligheter begränsar utbudstillskottet. Efterfrågan från inhemska och utländska bolag och organisationer är god och vakansgraden i kontors- och butikslokaler av hög klass är därför mycket låg.

Stark lokal organisation är nyckeln till framgång

Rurics ryska organisation har under 2007 kraftigt förstärkts och utvecklats, framförallt inom fastighetsförvaltning i syfte att på bästa sätt hantera fastighetsdrift och hyresgästrelationer.

Genom vår byggledningsenhet LLC Tekhnostrois fasta styrning av anlitate byggbolag har ersättningsbyggnationen i Moika/Glinki-projektet kunnat hålla ett tempo som innebär att den mest omfattande fasen alltså slutförts redan sommaren 2007, nästan ett år före ursprunglig plan.

En blick framåt

Våra huvudmål för år 2008 är att starta byggnadsarbeten inom Moika/Glinki och Fontanka 57 samt säkerställa fastighetsförvaltning till rätt kostnad och med rätt kvalitet. Refinansiering av färdigställda fastigheter ska arrangeras. Inom Apraksin Dvor, där ett konkurrerande bud vann anbuds-tävlan om utveckling av hela området, ska vi utvärdera lämpligt vägval för fortsatt ägande av våra fastigheter. Vi vann visserligen inte anbudstävlingen, men ser med tillförsikt fram emot att antingen delta i något format i områdets utveckling eller att avyttra på attraktiv prisnivå.

Vi ska naturligtvis även identifiera och analysera nya tänkbara förvävsobjekt.

I det närmaste perspektivet gäller det att hantera vår likviditetplan som är ansträngd till följd av den ännu icke erhållna betalningen avseende försäljningen av 50 procent av aktierna

i projektet Moika/Glinki som kommunicerades den 28 december 2007. Köparen har bekräftat sin avsikt att fullfölja transaktionen, men projektet går redan nu in i en konkret utvecklingsfas med rivning av ett antal byggnader samt grävarbeten för byggnation av bilparkering och butiksytor under marknivå. Vi behöver finansiering av de aktiviteterna. Vi har därför återupptagit diskussionerna gällande deltagande i Moika/Glinki med andra parter, som alternativ till den ursprungliga köparen om dennes betalning uteblir. Oron på den internationella kreditmarknaden, samt att vissa erforderliga myndighetsregistreringar avseende fastigheterna Gustaf och Magnus blir färdiga först under andra kvartalet 2008, har lett till att arbetet med fastighetsbelåning har dragit ut på tiden. Ett alternativ är att avyttra någon/några av dessa fastigheter, eftersom attraktiva priser erbjuds för investeringsfastigheter av denna typ. Vi har också börjat undersöka möjligheterna för ny obligationsemission.

Jag bedömer att den marknad där vi agerar kommer att fortsätta vara mycket spännande och attraktiv. Det finns oerhört mycket som behöver göras inom fastighetsbeståndet i mångmiljonstaden Sankt Petersburg. Resan har egentligen bara nyss inletts.

Jag upprepar avslutningsvis mitt budskap från förra året: Ruric har en unik position som ett utländskt bolag med väl etablerat fotfäste på Sankt Petersburgs fastighetsmarknad. Vi genererar ett gott inflöde av attraktiva investeringsmöjligheter som kontinuerligt utvärderas. Vår bevisade förmåga att genomföra utvecklingsprojekt i en komplex miljö underlättar i våra relationer med stadens myndigheter samt affärspartners och leverantörer. Vi har ambitioner att fortsätta växa. En mycket god grund är nu alltså lagd för att gå vidare i vårt arbete. Vi ska bidra till stadens attraktionskraft genom att erbjuda moderna och ändamålsenliga lokaler för hyresgäster, vi ska erbjuda stimulerande och utvecklande arbetsuppgifter för våra medarbetare och vi ska skapa värden för våra aktieägare.

Stockholm i mars 2008

Med bästa hälsningar

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

Aktien och ägarna

Rurics aktier av serie B handlas under kortnamnet RURI på First North vid Stockholmsbörsen. En handelspost omfattar 25 aktier, men handel kan även ske i färre antal aktier. Rurics Certified Advisor är Penser Fondkommission AB som är medlem vid, och har avtal med, Stockholmsbörsen. Ruric har genom Öhman Fondkommission en så kallad likviditetsgarant i samband med handeln i Bolagets aktier på First North. Som likviditetsgarant ska Öhman ställa en köp- respektive säljvolum om vardera minst fyra handelsposter så att en skillnad om högst 4 procent erhålls mellan köp- respektive säljkurs beräknat på säljkursen.

Bolagets samtliga aktier är denominerade i SEK och har ett kvotvärde om 2 SEK per aktie. Vid bolagsstämma medför varje

A-aktie i Ruric rätt till tio röster och varje B-aktie i Ruric rätt till en röst. Varje röstberättigad får rösta för sitt fulla antal aktier utan begränsning. Varje aktie ger aktieägarna samma företrädesrätt vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler i förhållande till det antal aktier de äger och medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation.

Aktiekapitalet i Ruric uppgår per 31 december 2007 till 13 769 762 SEK fördelat på 6 884 881 aktier, varav 747 133 aktier är av serie A och 6 137 748 aktier är av serie B. Av ovanstående var 101 370 aktier betalda men ännu ej registrerade per 31 december 2007.

Aktiekapitalets utveckling

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

År	Transaktion	Kvotvärde, SEK	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, SEK	Totalt aktiekapital, SEK	Teckningskurs, SEK
2004	Bolagets bildande	100	1 000 ¹⁾	1 000	100 000	100 000	100
2004	Split 50:1		49 000	50 000	–	100 000	–
2004	Riktad nyemission	2	2 450 000 ²⁾	2 500 000	4 900 000	5 000 000	100
2006	Företrädesemission	2	1 500 000 ³⁾	4 000 000	3 000 000	8 000 000	160
2006	Riktad nyemission ⁴⁾	2	55 800	4 055 800	111 600	8 111 600	160
2006	Företrädesemission	2	608 370 ⁵⁾	4 664 170	1 216 740	9 328 340	250
2007	Företrädesemission	2	1 554 723 ⁶⁾	6 218 893	3 109 446	12 437 786	260
2007	Teckning genom optionsrätter	2	564 618	6 783 511	1 129 236	13 567 022	220
2007	Teckning genom optionsrätter	2	101 370	6 884 881	202 740	13 769 762	138

1) Varav samtliga A-aktier.

2) Varav 350 000 A-aktier och 2 100 000 B-aktier.

3) Varav 240 000 A-aktier och 1 260 000 B-aktier.

4) Avser riktad nyemission av aktier som i samband med den företrädesemission som genomfördes under våren 2006 också genomfördes till innehavare av optionsrätter 2005/2007 i enlighet med gällande optionsvillkor.

5) Varav 96 000 A-aktier och 512 370 B-aktier.

6) Varav 221 333 A-aktier och 1 333 390 B-aktier.



Utestående teckningsoptioner

Potentiell utspädning av aktiekapitalet föreligger genom optionsprogram 2006/2009 samt 2007/2010. Genom dessa kan utestående antal aktier komma att öka med 75 490 aktier av serie B.

Ägarförhållanden

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital Holding AB med en sammanlagd andel av röstvärdet på 56,6 procent per den 31 december 2007.

31 december 2007	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av total
Swedbank Robur Fonder	0	804 731	804 731	11,86%	804 731	5,96%
Capital Group	0	687 688	687 688	10,14%	687 688	5,09%
Morgan Stanley	0	647 000	647 000	9,54%	647 000	4,79%
E. Öhman J:or AB	240 000	134 033	374 033	5,51%	2 534 033	18,76%
Deutsche Bank	0	344 082	344 082	5,07%	344 082	2,55%
Nordea	0	302 801	302 801	4,46%	302 801	2,24%
Cancale Förvaltnings AB	240 000	32 700	272 700	4,02%	2 432 700	18,01%
Länsförsäkringar	0	271 602	271 602	4,00%	271 602	2,01%
East Capital Holding AB	267 133	0	267 133	3,94%	2 671 330	19,78%
UBS AG	0	255 000	255 000	3,76%	255 000	1,89%
Summa 10 största ägarna	747 133	3 479 637	4 226 770	62,31%	10 950 967	81,07%
Summa övriga ägare	0	2 556 741	2 556 741	37,69%	2 556 741	18,93%
Alla ägare	747 133	6 036 378	6 783 511	100,00%	13 507 708	100,00%
Antal ägare	3	1 104	1 107			

Storleksklasser den 31 december	Antal ägare		Andel av ägare		Antal A-aktier		Antal B-aktier		Andel av kapital		Andel av röster	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
1-500	690	818	62,3%	66,2%	0	0	123 927	144 463	1,8%	3,1%	0,9%	1,4%
501-1 000	139	139	12,6%	11,2%	0	0	106 902	107 364	1,6%	2,3%	0,8%	1,0%
1 001-5 000	188	206	17,0%	16,7%	0	0	436 091	460 620	6,4%	9,9%	3,2%	4,3%
5 001-10 000	42	24	3,8%	1,9%	0	0	280 544	170 229	4,1%	3,6%	2,1%	1,6%
10 001-15 000	7	11	0,6%	0,9%	0	0	87 136	132 252	1,3%	2,8%	0,6%	1,2%
15 001-20 000	6	9	0,5%	0,7%	0	0	98 343	163 850	1,4%	3,5%	0,7%	1,5%
20 001-	35	29	3,2%	2,3%	747 133	664 000	4 903 435	2 821 392	83,3%	74,7%	91,6%	88,9%
Summa	1 107	1 236	100,0%	100,0%	747 133	664 000	6 036 378	4 000 170	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Utestående teckningsoptioner per 31 dec 2007	Serie	Teckningsperiod	Antal tecknings- optioner	Ursprungliga teckningsvillkor		Omräknade teckningsvillkor	
				Tillkommande antal aktier vid teckning	Tecknings- kurs, SEK	Tillkommande antal aktier vid teckning	Tecknings- kurs, SEK
2006/2009	10 aug-10 sept 2009	61 000	61 000	369,00	66 490	339,30	
2007/2010	30 juni-30 juli 2010	9 000	9 000	368,60	9 000	368,60	
Summa		70 000	70 000		75 490		

Marknadsöversikt

Ruric är starkt beroende av den ryska ekonomins utveckling i allmänhet och Sankt Petersburgs i synnerhet. Den ryska ekonomin har uppvisat en stark tillväxt de senaste åren, stimulerad av exporttillväxt inom främst sektorerna olja och gas. Offentliga uppgifter visar på en real tillväxt i Rysslands BNP om 6,7 procent under 2006 och 7,0 procent under 2007.

Enligt IMF:s prognoser förväntas den reala BNP-tillväxten för 2008 uppgå till 6,5 procent. Trots den starka tillväxten är BNP per capita fortfarande endast omkring 13 procent av medelvärdet för euroområdet, vilket antyder en avsevärd tillväxtpotential. Tydliga tecken på att den ryska ekonomin stärkts väsentligt är att statsbudgeten utvecklats från ett underskott på 4,2 procent av BNP i början av seklet till ett överskott på 4,0 procent 2007 samt att inflationen och statskulden minskat väsentligt. Statskuldens andel av BNP är idag mindre än 10 procent, vilket kan jämföras med 130 procent 1998. Avsevärda valutareserver innebär i praktiken att Ryssland är en nettolånggivare.

Sankt Petersburg grundades 1703 och är med sina cirka 5 miljoner invånare Rysslands näst största stad. Idag är staden den fjärde största i Europa, efter London, Moskva och Paris. Stadens läge vid Östersjön gör den till "Rysslands fönster mot Västeuropa". Hamnen är Rysslands största containerhamn genom vilken en mycket stor del av Rysslands import och export passerar. Sankt Petersburg har bra anslutningar till Finland och Sverige genom vägar och färjetrafik. Staden har även en internationell flygplats. En stor del av produktionen härrör från rederiverksamhet, verkstad och livsmedelsindustri.

Fastighetsmarknaden

Den ryska fastighetsmarknaden kännetecknas av mycket låg transparens och en relativt hög grad av komplexitet. Privatägda fastigheter är ett fenomen som återuppstått så sent som för cirka 15 år sedan i samband med kommunistregimens fall. Privatiseringsprocessen under 90-talet har lett till en komplicerad ägarbild som ofta kan vara svår att lösa. Utbudet av

kommersiella fastigheter har präglats av en vilja att snabbt bemöta en stigande efterfrågan medan medvetenheten om rådande internationella standarder ofta varit begränsad. Endast under senare tid har nybyggnationen motsvarat kraven hos stora internationella aktörer som avser att etablera sig i Ryssland.

Ett annat utmärkande drag hos den ryska fastighetsmarknaden är att nybyggnationen i de flesta fall har finansierats med inhemskt kapital beroende på att internationella investerare hämmats av oro kring politiska risker och korruption. Avsaknad av bland annat hyreskontrakt med värenummerade hyresgäster och åtminstone medellång löptid har också inneburit att traditionella internationella investerare haft svårt att hitta objekt som uppfyller deras investeringskriterier.

Sankt Petersburgs centrala delar har en mycket stor del äldre bebyggelse med starkt kulturhistoriskt värde som staden vill bevara. Kombinationen av ett begränsat utbud av kontorslokaler och det faktum att även utländska företag börjat etablera dotterbolag/filialer i Sankt Petersburg har skapat stor efterfrågan på lokaler av hög standard i centrala lägen. Många internationella storföretag har etablerat sig i Sankt Petersburg, däribland flera bilproducenter. Mer intressant för Rurics del är att ett flertal stora tjänsteföretag inom revision, rådgivning, reklam med mera etablerat sig inne i centrala Sankt Petersburg.

Administrationen i Sankt Petersburg är investerarvänlig och särskilt internationella investeringar ses med positiva ögon. En trend som har kunnat noteras de senaste åren är privatisering. Privatiseringen sker bland annat i syfte att finansiera en utbyggd kommunal infrastruktur, för vilken behovet är stort i Sankt Petersburg även i relation till andra ryska städer.

Mot bakgrund av bland annat en starkt växande ekonomi, stor brist på högkvalitativa verksamhetslokaler, ett starkt politiskt stöd, samt en växande tilltro till det ryska legala systemet har intresset för kommersiella fastigheter stadigt ökat de senaste åren.



Ersättningsbyggnation för ryska militären i Petrodvorets: kasern för officersaspiranter.

Verksamheten

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i Sankt 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 Sankt Petersburg-regionen inom sitt segment.

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i Sankt 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.

Renoverings- och ombyggnadsarbetet sker under ledning av Rurics egna bygglidningsbolag, Tekhnostroi. Detta är en anledning till att Ruric framgångsrikt lyckats genomföra om- och tillbyggnationer inom uppsatta kostnadsramar och inom tidsramar som är bättre än normalt i den ryska marknaden.

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.

Måluppfyllelse

Avkastning på eget kapital skall ses över lite längre perspektiv än den korta tid som Ruric än så länge funnits. De färdigställda fastigheterna genererar tillsammans initialt 14 procent direktavkastning i förhållande till total investering.

Fastighetsbestånd

Rurics fastighetsbestånd består av fyra färdigställda förvaltningsfastigheter som vid årets slut var fullt kontrakterade, (dock var alla hyresgäster ännu ej inflyttade), och en projektportfölj innefattande tre områden/fastigheter. 2007 präglades av en kraftig aktivitet i projektportföljen med färdigställandet av ersättningsbygget för de ryska järnvägstrupperna som den största milstolpen. Det bokförda värdet för fastigheterna ökade från 1211 MSEK till 1717 MSEK varav 469 MSEK avsåg projektfastigheter och 75 MSEK investeringar i förvaltningsfastigheter. Den totala byggnadsytan förväntas efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till cirka 280 000 kvm varav cirka 210 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg.

Förvaltningsfastigheter

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december till 549,9 MSEK. Externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna har inhämtats (förutom Griffon House som är sålt). Värderingen av detta bestånd är baserad på en direktavkastning på cirka 10 procent, och för Griffon det pris som har avtalats med köparen. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav.

Fastighet	Uthyrningsbar yta (6,5 SEK/USD)	Driftnetto	Avkastningskrav				Extern värdering
			8%	9%	10%	11%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,5	131,3	116,7	105,0	95,5	107,9
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 378	13,5	168,8	150,0	135,0	122,7	137,8
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	12,0	150,0	133,3	120,0	109,1	128,7
Ul. Dostoyevskovo 19/21 (Griffon House)	6 143	16,1	201,3	178,9	161,0	146,4	181,1–194,0
Förvaltningsfastigheter	20 440	52,1	651,3	578,9	521,0	473,6	561,4
Bokfört värde			549,9	549,9	549,9	549,9	549,9
Återstående investering/hyresgäst Anpassning			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övervärde			96,4	24,0	-33,9	-81,3	6,5



Detalj från Apraksin Dvor.

Rurics bedömning är att avkastningen på fastigheterna kommer att öka och att avkastningskraven kommer att sjunka i det lite kortare perspektivet. Detta kommer, trots högre fastighetskostnader, sålunda att leda till högre värden på fastigheterna.

Ruric har från och med 2007 kommit in i ett förvaltningskede för del av fastighetsbeståndet. För organisationen innebär det nya utmaningar att ta hand om hyresgäster och kostnadseffektivt sköta om förädlade fastigheter och på så sätt kontinuerligt öka direktavkastningen. Denna omställning är inte helt problemfri. Som ett bevis på att utvecklingen går åt rätt håll erhöll bolagets ryska managementbolag, LLC Ruric Management utmärkelsen "Bästa fastighetsbolag i Sankt Petersburg".



Verksamheten

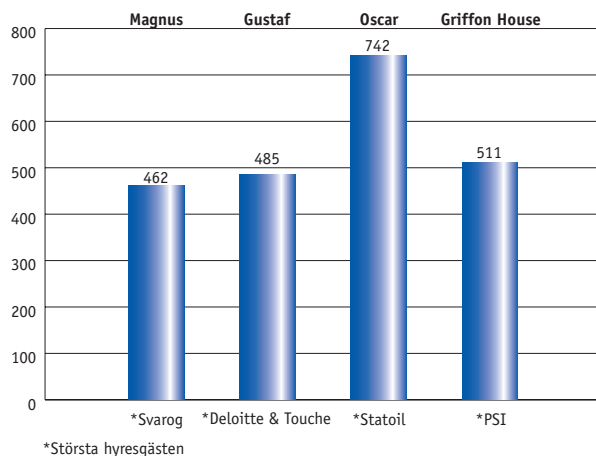
Hyresmarknaden

Efterfrågan på högkvalitativa lokaler i Sankt Petersburgs A-lägen är stor. Rurics bestånd av såväl färdigförädlade fastigheter som projektfastigheter är lokaliserade i sådana lägen att den ekonomiska uthyrningsgraden bör vara i det närmaste 100 procent. Rurics strategi att äga fastigheter av högsta klass, innebär att bolaget vänder sig till lite större, ibland internationella, hyresgäster, vilket också innebär att det kan bli en viss fördröjning mellan färdigställande och inflyttning.

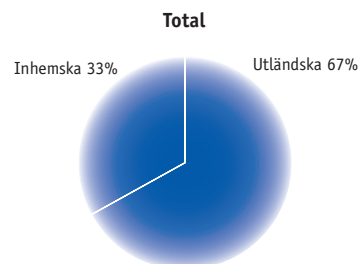
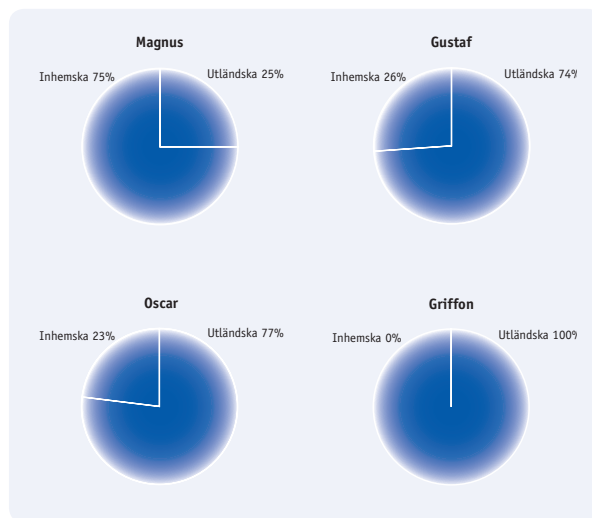
Av Rurics färdigställda yta om 32 900 kvm var 26 100 kvm (14 100) kontrakterade vid årsskiftet. Ytan som ännu ej är uthyrd avser ytor inom Apraksin Dvor-området. Hyresnivåerna för uthyrd yta ligger i intervallet 350–975 USD/kvm och år, där de högsta avser butiksytor i Apraksin Dvor-området.

Nedan ett diagram med hyresnivåer och största hyresgäst.

Genomsnittshyra \$/kvm



Rurics strategi att erbjuda lokaler av högsta klass till hyresgäster som är beredda att betala för sådana leder inte sällan till att det är internationella aktörer som blir hyresgäster. Ovan till höger illustreras detta faktum.

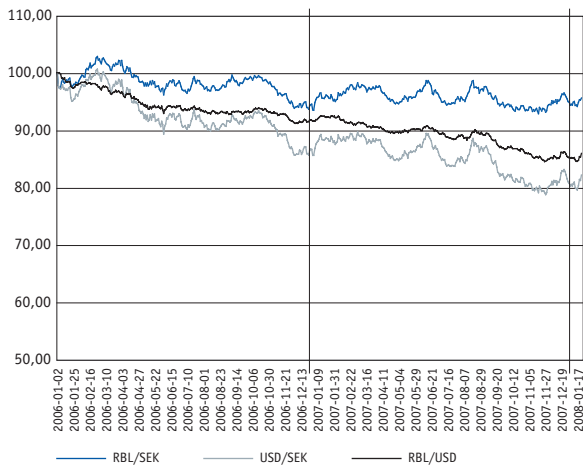


Rurics hyreskontrakt

Hyreskontrakt tecknas normalt i amerikanska dollar. Alla hyresbetalningar erläggs emellertid i ryska rubel, där bolaget erhåller minst 27 rubel/dollar, vilket i dagsläget innebär en positiv indexering på 12,5 procent i dollartermer. Det finns idag få makroekonomiska signaler på att rubeln skall falla mot dollarn. Rurics policy är att skriva hyreskontrakten på 3–5 år, med en hyresuppräkningsgrad på 5–10 procent per år. Innan fastigheten är slutligt registrerad och godkänd är det inte, enligt rysk lag, tillåtet att skriva avtal på längre löptid än 11 månader. Avtalen konstrueras dock så att det finns ömsesidiga skyldigheter att förlänga hyresperioderna i enlighet med de ursprungliga intentionerna.

Valutaförändringar

Index 100 = SEK



Projektfastigheter

I Ryssland är det vanligt att fastighetsaffärer med offentliga organ görs upp i form av ett investeringsavtal, där rättigheterna till fastigheten tillfaller köparen först efter det att köparen uppfyllt vissa åtaganden gentemot säljaren eller avseende fastigheten.

Apraksin Dvor



I Apraksin Dvor-området, som är en centralt belägen och mycket livfull handelsplats, har Ruric tecknat investeringsavtal som ger bolaget rättigheterna till två fastigheter av främst butikskaraktär. Under året har kvarvarande yta, cirka 10 000 kvm, färdigställt på bolagets båda hus med beteckning 15/16 och 33 på området. Stora delar är uthyrda till ett

par handelsföretag som flyttat in under tredje kvartalet 2007. Hyran för all uthyrd yta uppgår i genomsnitt till 715 USD/kvm och år. Under hösten 2007 genomförde stadens ledning en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2008. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande anbud vann. Det annalkande, mycket omfattande, ombyggnadsarbetet har lett till en avmattning i efterfrågan för butikslösningar som kräver investeringar från hyresgästers sida i inredning och utrustning. Många hyresgäster har dessutom blivit osäkra på om nuvarande hyresvärdar, vissa med oklar äganderätt till lokalerna, kommer att kunna tillhandahålla önskade ytor på längre sikt. I avvaktan på klarhet om vad som gäller framöver på området i stort har även vissa delar av Rurics färdigställda ytor ännu inte blivit uthyrda. Förhandlingar pågår med nuvarande och potentiella hyresgäster om lämpliga hyreskonstruktioner för denna speciella situation.

Fontanka 57



Längs Fontanka-floden i direkt anslutning till Apraksin Dvor-området ligger Rurics senaste förvärf från augusti 2006, med adress Fontanka 57. Ruric har för fastigheten, som nyttjas genom en 49-årig finansiell lease, under slutet av året erhållit godkännande för ett koncept för utbyggnad från 18 000 kvm till 27 000 kvm totalyta. Fastigheten angränsar till Apraksin Dvor-området. Vid slutet av året har förhandlingar förts med olika parter om hur denna fastighet ska kunna ingå i moderniseringen av hela området. Ruric har tecknat avtal med en part som syftar till gemensamt ägande av fastigheten för att kunna utveckla den på bästa sätt.

Verksamheten

Moika/Glinki



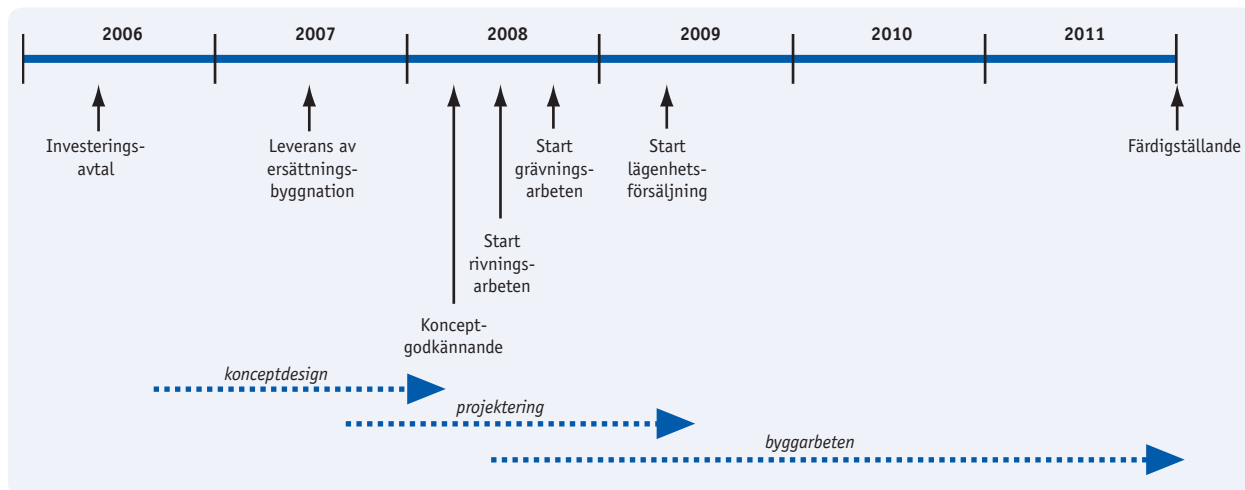
Rurics absolut största projekt vid Moika/ul. Glinki är ett relativt omfattande kvarter, drygt 3 hektar, i centrala Sankt Petersburgs västra del som har tillhört den ryska armén. På området, med en total byggnadsyta om cirka 47 000 kvm, finns ett flertal universitetsbyggnader som har använts för utbildning av ryska officerare samt bostäder och logement för de studerande. I övrigt består området främst av öppna gårdar som går att bebygga.

Moika/Glinki ligger i ett vackert område där det främst går att finna bostadshus och kulturella institutioner. Intill den östra sidan ligger en allmän park och norrsidan vetter mot Moika-kanalen. Väst om och i direkt anslutning till Moika/Glinki ligger Mariinsky teatern, en av Rysslands viktigaste kulturella scener. Där genomförs en satsning med en tillbygg-

nad i två etapper som kommer att öka genomströmningen och attraktionskraften ytterligare i detta område. Ruric betraktar den västra delen av Sankt Petersburgs stadskärna som mycket intressant mot bakgrund av flera nybyggnationer. Nyligen privatiserades ett stort område, New Holland, som ligger nordväst om Moika/Glinki. Avsikten är att detta område skall exploateras, vilket kommer att resultera i ett antal nya hotell, butiker och utställningslokaler. Även infrastrukturen kommer inom en snar framtid att förbättras då, enligt uppgift från staden, en tunnelbanestation kommer att anläggas, med en uppgång i närheten av Moika/Glinki.



Arbetet har i dess inledande fas (ersättningsbyggnationen för den ryska arméns universitet) gått snabbare än ursprungligen planerat. Dessa byggnationer har färdigställts under sommaren 2007 och den militära utbildningsverksamheten har flyttat ut från lokalerna i centrala staden. Under hösten har projekte-



ring för rivnings- och grävningssarbeten inletts och en upphandlingsprocess har avslutats. Bolaget har under året 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 kommer ha möjlighet att riva stora delar av de befintliga byggnaderna då endast ett par mindre fristående byggnader är minnesmärkta. I december lämnades ansökan för conceptgodkännande på totalt drygt 200 000 kvm byggnadsyta in till relevanta myndigheter och preliminärt klartecken har erhållits. Slutligt och formellt godkännande förväntas under våren 2008.

Under året har diskussioner förts med flera tänkbara partners i detta projekt, och den 28 december tecknades slutligen ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i en hittills helägd dotterbolagsstruktur. Parterna kommer att med gemensam ledning utveckla detta projekt som förväntas bli ett landmärke i den pågående förnyelsen av Rysslands näst största stad. Köparen har ännu ej betalt för aktierna, men har aviserat sin avsikt att fullfölja affären. Transaktion innebär, om den genomförs, ett kassatillskott för Ruric på cirka 1,3 miljarder SEK (vid en valutakurs om 6,5 SEK/USD) och ett positivt resultatillskott på 0,9 miljarder SEK efter skatt men före transaktionskostnader. Utöver detta så visar transaktio-

nen på ett övervärde, ej upptaget i räkenskaperna, på över 0,9 miljarder SEK för den 50 procentandel som Ruric behåller i projektbolaget.

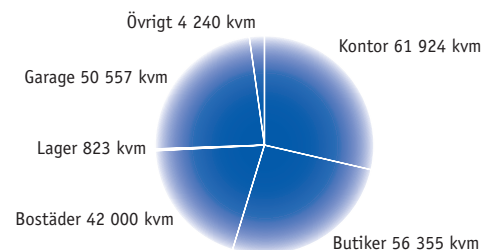
Ruric skall tillsammans med partnern i detalj fastställa vilken typ av fastigheter som exploateringen ska komma att avse. Detta slutgiltiga beslut kommer att föregås av noggrant genomförda analyser, bland annat med avseende på faktorer såsom kostnad för exploatering, utveckling av hyresnivåer för olika typer av fastigheter och lämplig risknivå på den totala fastighetsportföljen. Med hänsyn till fastighetens belägenhet är det dock sannolikt att en icke oväsentlig andel bostäder kommer att byggas samtidigt som andelen kontor bedöms bli relativt liten. Även parkering, hotell och butiker kommer att ingå.

Till följd av att den planerade exploateringen ännu inte har konkretiserats i detalj, är den bedömda kostnaden för kommande ombyggnation ännu ej definierad. En preliminär uppskattning av denna kostnad uppgår till omkring 3 000 MSEK. Den totala kostnaden är dessutom beroende av exploaterings omfattning, vilken ännu ej är slutligen fastställd. Baserat på denna bedömning skulle den totala investeringen, inklusive initialt förvärvsbelopp samt kostnaden för åtaganden och exploatering, understiga 20 000 SEK/kvm för den totala ytan.

Följande räkneexempel kan illustrera hur en skattning av potentiella övervärden i projektportföljen skulle kunna se ut, under förutsättning att projekten genomförs enligt plan utan signifikanta problem och alla nödvändiga tillstånd etc erhålls:

Fastighet	Uthyrningsbar yta (kvm)	Potentiellt driftnetto	Bokfört värde	Totalkostnad färdigställt	Planerat färdigställande	Potentiellt värde	Odiskonterat övervärde (MSEK)
Apraksin Dvor 15/16, 33	12 275	40	303	360	2007	520	160
Fontanka 57	23 200	70	206	525	2009	715	190
Moika / Glinki totalt	150 000	300	658	3 900		5 700	1 800
Bostäder	42 000				2011	2 200	
Kommersiellt inkl park.	108 000	300			2011	3 500	
Total	185 475	410	1 167	4 785		6 935	2 150

När samtliga fastigheter, inklusive förvaltningsfastigheter, är färdigställda är fördelningen av uthyrningsbar yta approximativt enligt nedan.



Styrelse och ledning



Nils Nilsson

Collonge-Bellerive, Schweiz, född 1961.
Styrelseordförande, invald i styrelsen 2004.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i Nordnet Holding AB, Nordnet Family AB, Nordnet Bank AB, 11 Real Asset Fund AB, Malka Oil AB samt Director i Bellatin SaRL, Luxemburg och Hun Research PTY LTD, Singapore.

Aktier i Ruric: 120 000 aktier av serie A och 16 350 aktier av serie B via ägarandel i Cancale Förvaltnings AB.



Tom Dinkelspiel

Saltsjöbaden, född 1967.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2004.
Övriga nuvarande uppdrag: VD E. Öhman J:or Fondkommission AB, VD och koncernchef Öhmangruppen samt styrelsemedlem i koncernen ingående bolag. Styrelsemedlem i Chevron AB, KOGMOT AB, Konsumentkredit i Sverige AB, MPS Holding AB, Nordnet Holding AB, Nordnet Family AB, Nordnet Bank AB, 11 Real Asset Fund AB och Svenska Fondhandlareföreningen. Styrelsesuppleant i GummessonGruppen AB.

Aktier i Ruric: 4 000 aktier av serie B.



Jens Engwall

Stockholm, född 1956.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2006.
Övriga nuvarande uppdrag: Tengbomgruppen AB, Kungsleden AB, Vasallen AB, FastPartner AB, Chengde Intressenter AB, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Cityfastigheter AB, Runsvengruppen AB ordförande, North European Properties Ltd ordförande, Reinhold Polska AB.

Aktier i Ruric: 0.

Teckningsoptioner i Ruric: 7 000 teckningsoptioner av serie 2006/2009.



Gert Tiivas

Tallinn, Estland, född 1973.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2006.
Övriga nuvarande uppdrag: Verkställande direktör i East Capital Explorer AB. Styrelsemedlem i Arco Varavalitsemise AS, AS Baltika, Avec Asset Management AS, Avec Baltic Property Fund AB, East Capital Explorer Investments AB och East Capital Power Utilites fund, Cantik Enterprises Ltd., Pervomayskaya Zarya Ltd., Tallinn Stock Exchange och TEO LT AB.

Aktier i Ruric: 0.

Teckningsoptioner i Ruric: 0.



Ulrika Hagdahl

Lidingö, född 1962.
Suppleant, invald i styrelsen 2004.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem och VD i Cancale Förvaltnings AB, Nils Arousell Nilsson AB, Lannion AB och Baltenergo AB. Styrelsemedlem i IFS AB. Av dessa bolag är Ulrika Hagdahl delägare i Cancale Förvaltnings AB, Lannion AB, Beijer Electronics AB och Baltenergo AB.

Aktier i Ruric: 120 000 aktier av serie A och 16 360 aktier av serie B via ägarandel i Cancale Förvaltnings AB.



Harald Kjessler

Saltsjöbaden, född 1963.
Suppleant, invald i styrelsen 2004.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i E. Öhman J:or Fondkommission AB och X5 Music Group AB samt VD och styrelsemedlem i Konsumentkredit i Sverige AB.

Aktier i Ruric: 7 566 aktier av serie B.

Ledande befattningshavare



Thomas Zachariasson

Djursholm, född 1963.
Verkställande direktör.
Tillträdde 2004.

Aktier i Ruric: 11 672 aktier av serie B.

Teckningsoptioner i Ruric: 50 000.



Anders Larsson

Stockholm, född 1964.
Chief Financial Officer.
Tillträdde 2007.

Aktier i Ruric: 810 aktier av serie B.

Teckningsoptioner i Ruric: 8 000.

*Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem
i FastProp Holding AB.*



Leonid Polonski

Sankt Petersburg, född 1946.
Chief Operating Officer.
Tillträdde 2006.

Aktier i Ruric: 0.

Teckningsoptioner i Ruric: 5 000

Övriga nuvarande uppdrag: Inga.

Revisor

Björn Fernström

Täby, född 1950.

Huvudansvarig revisor

Ernst & Young

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

Auktoriserad revisor och ledamot i FAR.

Revisor sedan 2004.

Förvaltningsberättelse 2007

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

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

Verksamheten

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

Fastighetsbestånd

Ruric ägde vid årets utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre är färdigställda, i en pågår en tillbyggnad av befintlig fastighet, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter). Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	2007	2006
Ingående balans	1 211,0	288,8
Förvärv	0,0	337,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	74,9	23,5
Investeringar i projektfastigheter	469,2	443,4
Försäljning	0,0	-10,8
Värdeförändring	30,0	154,6
Valutakursförändring	-67,6	-26,0
Utgående balans	1 717,2	1 211,0

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under året, men genom ett avtal som bland annat innefattar lån har Ruric skaffat sig möjligheten att delta i ägandet och utvecklingen av ett attraktivt landområde utanför centrala Sankt Petersburg.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 543,8 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav cirka 350 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen samt projektering inom Moika/Glinki-projektet och cirka 107 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

Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 med tillträde senast 30 november 2007 och till ett pris på cirka 26 MUSD. Färdigställandet av en ny byggnad inom fastigheten blev försenat och parterna enades om att bryta avtalet. Därefter har ny överenskommelse gjorts med ett norskt fastighetsbolag om försäljning av fastigheten för 28-30 MUSD. Tillträde skall ske under första kvartalet 2008.

Den 28 december tecknades avtal om försäljning av 50 procent av projektet Moika/Glinky genom dotterföretag. Köpeskillingen om 200 MUSD som skulle betalats senast den 25 januari har ännu inte erlagts. Försäljningen har inte tagits upp i räkenskaperna.

Förvaltningsfastigheter

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 året. Transaktioner på marknaden avseende färdigställda kommersiella objekt är emellertid fortfarande så pass få att värderingsinstituten behöver längre tid på sig att kunna påvisa generella förändringar i marknadsvärden. Dock kan noteras att bud har erhållits under sommaren 2007 från en internationell fastighetsinvestor för köp av Rurics färdigställda kontorshus på nettoavkastningsnivån 9 procent, vilket avvisats.

Vid årets slut har nya externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna inhämtats från värderingsföretaget Knight Frank (förutom Griffon House som är sålt). Värderingen av detta bestånd är baserad på en direktavkastning på cirka 10 procent. Förvaltningsfastigheterna har under året stigit i värde med 78,6 MSEK utgörande 74,9 MSEK i investeringar, främst i Griffon House, och -26,3 MSEK i valutaförändring, samt 30,0 MSEK i värdeförändring. Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december till 549,9 MSEK. I tabellen överst på nästa sida åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta (6,5 SEK/USD)	Driftnetto	8%	Avkastningskrav			Extern värdering
				9%	10%	11%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,5	131,3	116,7	105,0	95,5	107,9
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 378	13,5	168,8	150,0	135,0	122,7	137,8
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	12,0	150,0	133,3	120,0	109,1	128,7
Ul. Dostoyevskovo 19/21	6 143	16,1	201,3	178,9	161,0	146,4	181,1-194,0
Förvaltningsfastigheter	20 440	52,1	651,3	578,9	521,0	473,6	561,4
Bokfört värde			549,9	549,9	549,9	549,9	549,9
Återstående investering/ hyresgästanpassning			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övervärde			96,4	24,0	-33,9	-81,3	6,5

Vid årets slut var samtliga ytor i förvaltningsfastigheterna kontrakterade.

Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet, inkl förvaltningsfastigheter, kommer efter avslutad ombyggnation och renovering att uppgå till cirka 280 000 kvm varav 210 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Årets investeringar i projektfastigheterna fördelar sig enligt följande:

Fastighet	(MSEK)
Apraksin Dvor 15/16, 33	107,2
Fontanka 57	10,2
Moika / Glinki totalt	351,8
Summa	469,2

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar förvaltningsfastigheterna samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33, uppgick till 46,0 (16,6) MSEK under året.

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

Flerårsöversikt

Räkenskapsåret 2007 är bolagets fjärde räkenskapsår.

Koncernen

	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, MSEK	46,0	16,6	10,4	0,0
Resultat efter skatt, MSEK	-15,9	41,8	-16,3	-2,0
Balansomslutning, MSEK	2 041,7	1 463,0	476,8	239,7
Soliditet, procent	54,1	44,0	48,2	99,7
Antal anställda i medeltal	57	25	9	4

Fastighetskostnader

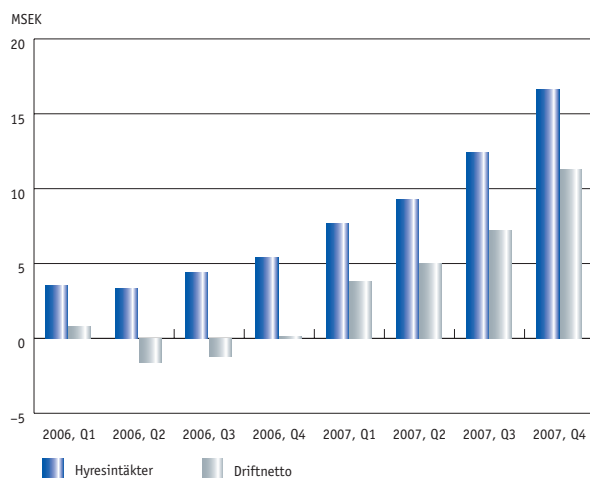
Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvodena etc uppgick under året till -18,4 (-18,5) MSEK. Kostnadsfördelningsprinciperna har reviderats i takt med att fastigheter färdigställts. Motsvarande justeringar har gjorts för jämförelseperioderna.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 2,2 procent på bokfört värde i de ryska dotterföretagen. Från det bokförda värdet dras vissa aktiverade kostnader såsom aktiverad ränta och vissa andra kostnader för externa konsulter, till exempel arkitekter. Normalt räknar man i Ryssland med att cirka 70 procent av bokfört värde belastas med fastighetsskatt. För Ruric innebär det cirka 500 SEK/kvm. Denna kostnad har endast till begränsad del belastat bolagets räkenskaper 2007, då denna skatt börjar gälla först då man fått vissa godkännanden.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 27,6 (-1,9) MSEK under året. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående diagram.



Proforma, då alla hyresintäkter och direkta fastighetskostnader är beräknade på årsbasis och fastighetsskatten börjat debiteras, är direktavkastningen på de färdigställda förvaltningsfastigheterna 14,3 procent i förhållande till nedlagda investeringen.

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 -35,5 (-32,3) MSEK. Under året har Ruric lagt ned omfattande arbete på lokal marknadsföring i syfte att tydliggöra bolagets ambitioner att spela en betydande roll i utvecklingen av Sankt Petersburgs fastighetsbestånd.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 21,7 (120,1) MSEK. Den stora minskningen beror på värdeförändring av fastigheter i samband med omklassificering till förvaltningsfastigheter under jämförelseperioden.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -24,4 (-32,8) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 49,5 (18,1) MSEK. Det kraftiga dollarfallet har påverkat det egna kapitalet med -61,2 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -5,3 (1,3) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till -2,7 (87,3) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden uppgick under året till -13,2 (-45,5) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten. Inkomstskatten i Ryssland är 24 procent, men det är svårare att agera skatteeffektivt, då det till exempel inte är tillåtet att skatteutjämna inom en koncern genom koncernbidrag. Det finns också regler för internprissättning av tjänster och kapital som försvårar sådan skatteutjämning.

För jämförelseperioden avser större delen av skattebeloppet uppskjuten skatt i samband med värdeförändring av fastigheter. Eftersom det inte heller är tillåtet att skattemässigt kostnadsföra ränta intill dess byggnaden är slutgodkänd, vilket ingen av bolagets förvaltningsfastigheter ännu var på balansdagen, hade dessa bolag för verksamhetsåret full skattebelastning på hela rörelseresultatet. Efter årets slut har fastigheten på Fontanka 13 (Oscar) slutgodkänts och erhållit erforderlig registrering.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -119,4 (0,5) MSEK, varav från den löpande verksamheten 46,8 (-59,0) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,1 (44,0) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 104,6 (643,9) MSEK. Likvida medel uppgick till 33,5 (152,9) MSEK och räntebärande skulder till 737,5 (730,8) MSEK. Periodens investeringar om totalt 704,1 MSEK har finansierats dels genom en företrädesemission och konvertering av teckningsoptioner om totalt 537,8 MSEK efter emissionskostnader, dels genom kassan.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgörs av två obligationslån och skuld avseende finansiell leasing av en fastighet (Fontanka 57). Obligationslånen är inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market).

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån på 226 MSEK, med återbetalningsdag 29 april 2008. Nominellt belopp uppgår till 250 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta till och med 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0 procent 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 till och med 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5 procent per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

Under hela 2007 har förts diskussioner med banker om belåning av den färdigställda fastighetsportföljen. Den senaste tidens oro på finansmarknaderna har fördröjt processen, men förhoppningen kvarstår att lånet skall kunna utbetalas under april 2008. För att kunna pantsätta fastigheter krävs att fastighetens slutgodkännande registrerats hos relevant myndighet, vilket ännu inte är fallet för fastigheterna Gustaf och Magnus. Lånebeloppet är tänkt att användas till att återbetala den första av ovanstående obligationslån.

Personal och organisation

Ruric har en bolagsstruktur där principen är att varje förvärvad fastighet skall ägas av ett ryskt bolag (ett separat bolag för varje enskild fastighet) som i sin tur ägs av ett svenskt dotterbolag (ett separat bolag för varje enskild fastighet) till moderbolaget Russian Real Estate Investment Company AB. Detta ger en hög grad av flexibilitet vid framtida eventuella avyttringar.

Russian Real Estate Investment Company AB är moderbolag i en koncern som vid årets slut bestod av sju svenska dotterbolag, med i sin tur sex helägda ryska dotterbolag och ett delägt cypriskt dotterbolag, samt två av moderbolaget helägda ryska bolag. All management i Sankt Petersburg hante-

ras av det helägda dotterbolaget LLC Ruric Management. Bolagen har sina säten i Stockholm samt Sankt Petersburg och Nicosia.

Koncernen hade vid utgången av räkenskapsåret 79 anställda, varav 76 i de ryska dotterbolagen i Sankt Petersburg samt två vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm. En person är anställd i moderbolaget och är stationerad i Sankt Petersburg.

I Ryssland har Ruric valt att arbeta med tre separata organisationer: en enhet för management som hanterar uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik; en enhet för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt; ett servicebolag som under slutet av året har startats som skall ta hand om fastighets-skötsel för främst förvaltningsfastigheterna, men även viss skötsel på projektfastigheterna. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en 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 tre personer vid årets utgång, varav en är stationerad i Sankt Petersburg.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,2 (0,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -51,1 (-94,9) MSEK. Utlåningen till dotterföretagen, vilket utgör merparten av verksamheten, sker på marknadsmässiga villkor, normalt med ett års löptid.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 20,1 (123,3) MSEK.

Ägarförhållanden

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

Grundarna E. Öhman J:or AB, Cancale Förvaltnings AB och East Capital äger tillsammans bolagets samtliga 747 133 st A-aktier samt därutöver 166 733 B-aktier. Det sammanlagda aktieinnehavet representerade 56,6 procent av röstvärdet vid årets utgång. Resterande 5 869 645 B-aktier representerade 43,4 procent av rösterna. Bolaget hade vid utgången av året 1 107 (1 236) ägare.

Risikfaktorer och riskhantering

Nedan följer en översikt av väsentliga potentiella risker i Ruric:

Finansiella risker:

Likviditetsrisk

Beaktande Bolagets förväntade kassaflödesutveckling samt budgeterade renoveringskostnader kommer Bolaget framgent att behöva tillföras kapital. Misslyckande med att erhålla ytterligare finansiering vid rätt tillfälle kan medföra att Bolaget måste skjuta upp, minska eller avsluta verksamheter eller försälja fastigheter till för Bolaget ogynnsamma villkor. Ovan nämnda diskussioner med banker om refinansiering syftar till att långfristigt trygga likviditeten.

Ränterisk

Koncernens krediter utgörs av två obligationslån. Räntesatserna i dessa är bundna under lånens löptid. Inlösenvillkoren är inte knutna till räntenivån vid eventuell förtida inlösen varför inte någon ränterisk föreligger. Koncernen tillgodohavande förvaltas på räntebärande bankkonton. Räntenivån på dessa följer marknadsnivåernas svängningar.

Kreditrisk

Motpartsrisiker föreligger främst i samband med hyresavtal. Då bolagets verksamhet hittills främst har bestått i ombyggnation och renoveringsarbeten – och endast i begränsad omfattning till uthyrningsverksamhet – har denna risk hittills varit begränsad.

Kreditriskerna utgörs även av motpartsrisiker i samband med förvaltning av likvida medel. Då tillgodohavandena placeras i svensk bankinlåning bedöms dessa risker som försumbara.

Valutarisk/Kassaflödesrisk

Koncernens inlåning har hittills skett genom eget kapitalökningar och upptagande av obligationslån i SEK. Koncernens nettoutflöde är i huvudsak baserat på USD. Valutaexponeringen har hittills inte säkrats.

Valutarisk/omräkningar

Koncernens tillgångar värderas i huvudsak i USD, medan skuldsidan är denominerad i SEK. Denna omräkningsrisk har Ruric inte säkrat. En valutaförändring med + –5 procent påverkar Rurics egna kapital med + –57 MSEK.

Övriga risker:

- Ruric verkar på en marknad som karaktäriseras av en politisk risk som kan komma att ha en inverkan på investeringsviljan.
- Det juridiska systemet i Ryssland är inte till fullo utvecklat och heller inte fullt jämförbart med de västeuropeiska systemen. Reformen av de rättsliga systemen tenderar att gå långsamt. Sammantaget kan detta medföra en negativ inverkan på Ruric. Bolaget genomför årsvis en så kallad "legal health check" för att utvärdera dessa risker.
- Fastighetsmarknaden är ur investeringssynpunkt attraktiv, vilket kan medföra att ytterligare aktörer kommer att etablera verksamhet. Konkurrensen om attraktiva investeringsobjekt skulle därmed öka.

Händelser efter balansdagen

- Ruric deltog, i samverkan med en rysk fastighetsutvecklare, i stadens anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området. Den 25 januari utsågs ett konkurrerande bud till vinnare. Bolaget för diskussioner med vinnaren om försäljning och/eller samverkan.
- Vid sammanträde den 31 mars 2008 beslutade styrelsen att undersöka möjligheterna för ett nytt obligationslån om maximalt 400 MSEK.

Framtidsutsikter

Finansiering

Sedan drygt ett år tillbaka för Ruric diskussioner med ett antal banker om möjligheterna att finansiera en del av de färdigställda och uthyrda portföljfastigheterna med banklån. Diskussionerna har dragit ut på tiden till följd av oron på den internationella kreditmarknaden samt att vissa erforderliga myndighetsregistreringar avseende fastigheterna Gustaf och Magnus ännu ej har kommit till stånd. En försäljning av fastig-

heten med adress ul. Dostoyevskovo 19/12 (genom dotterbolaget ZAO Griffon) i linje med den avsiktsförklaring som Ruric ingått med E-Star Property AS förväntas genomföras enligt plan. Betalning av försäljningslikvid beräknas ske först under andra halvåret 2008 efter att erforderliga tillstånd har erhållits. Därtill har betalning avseende försäljningen av 50 procent av aktierna i fastighetsutvecklingsprojektet Moika/Glinki som kommunicerades den 28 december 2007 försenats på grund av bankernas compliance regler. Till följd härav för Ruric parallella försäljningsdiskussioner gällande Moika/Glinki med ett flertal andra parter i syfte att framgångsrikt kunna färdigställa projektet i tid.

Rurics avsikt har tidigare varit att återbetala Obligationslån 2005/2008 med medel från upptagna banklån och/eller ovan nämnda försäljningslikvider. I syfte att säkerställa återbetalningen av Obligationslån 2005/2008 samt bolagets utvecklingsverksamhet till dess att medel har erhållits från ovan nämnda källor, har styrelsen givit E. Öhman J:or Fondkommission AB i uppdrag att utreda förutsättningarna för en kapitalanskaffning på obligationsmarknaden med en maximal volym om 400 miljoner kronor. Med antagande om att inga medel inflyter från banklån eller fastighetsförsäljningar samt med den planerade takten i utvecklingsarbetet, är det bolagets bedömning att den föreslagna kapitalanskaffningen är tillräcklig för att finansiera Rurics verksamhet till november/december 2008. Skulle inga medel influtit intill dess, bör en nyemission övervägas.

Fastighetsmarknaden

Det är Bolagets förväntan att Sankt Petersburg även framöver kommer att uppvisa en positiv utveckling i många avseenden, genom sin geografiska belägenhet och genom sin roll som Rysslands andra största stad. Naturligtvis är detta avhängigt den övergripande ekonomiska utvecklingen och den politiska situationen i landet i stort.

Fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg är inte helt transparent vilket försvårar en kvantifiering av tillgängliga ytor, efterfrågan, uthyrningsgrad, hyresnivåer och värdetillväxt. Det är dock styrelsens och den verkställande ledningens bedömning att marknaden, som ett led i hela Rysslands för-

väntade fortsatta tillväxt, kommer att karaktäriseras av fortsatt obalans mellan efterfrågan och utbud för kontors- och butikslokaler av hög standard, samt att Ruric genom sin starka lokala förankring kommer att kunna agera framgångsrikt i denna miljö.

Uppnådd uthyrning i förvaltningsfastigheterna, samt de inom Apraksin Dvor, leder till att Ruric förväntas redovisa ett positivt resultat efter finansnetto från och med inledningen av 2008.

Styrelsens arbete

Styrelsen bestod vid årets utgång av fyra ordinarie ledamöter samt två suppleanter.

Sammanträden skall, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2007 hölls 17 sammanträden, varav fem per telefon och två ägde rum i Sankt Petersburg. Styrelsens arbete fokuserades främst på bolagets fortsatta uppbyggnad och organisation, beslut om fastighetsinvesteringar/försäljningar och finansiering av dessa.

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

Styrelsen sammansättning, antal möten och närvaro 2007

Ledamot	Invald	Antal möten Ordinarie	Telefon/per capsulam
Nils Nilsson	2004	8	9
Tom Dinkelspiel	2004	8	9
Gert Tiivas	2006	7	7
Jens Engvall	2006	8	7

Årsstämma 2007

Årsstämman 2007 avhölls i E. Öhman J:or Fondkommissions AB lokaler vid Berzelii park den 23 april. På stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat – och balansräkningarna samt att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. Årsstämman beslutade också, i enlighet med styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning samt att omvälja ledamöterna Nils Nilsson, Tom Dinkelspiel, Gert Tiivas och Jens Engvall, samt att omvälja suppleanterna Harald Kjessler och Ulrika Hagdal.

Övergång till redovisning enligt IFRS regelverket

Mot bakgrund av att noteringsavtalet med NGM (New Growth Market) – där bolagets obligationslån är noterade – föreskriver en övergång till redovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standards) regelverket, har en övergång till IFRS redovisning skett. Denna årsredovisning är den första årsredovisningen som upprättats enligt IFRS. Övergångsdatum till IFRS standard är 1 januari 2006.

Övergången till IFRS berör främst IAS 40 – förvaltningsfastigheter – varvid koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärden samt orealiserade vinster och förluster redovisas över resultaträkningen. Effekterna finns kvantifierade i Not 1 Nya redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria vinstmedel:

	SEK
Överkursfond efter avdrag för emissionskostnader	923 467 801
Balanserat resultat	-110 587 856
Årets förlust	-51 144 399
Summa	761 735 546

Styrelsen föreslår att årets resultat i moderbolaget förs till balanserat resultat.

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

	Not	2007-01-01– 2007-12-31	2006-01-01– 2006-12-31
Hysesintäkter	2	46,0	16,6
Fastighetskostnader	3	-18,4	-18,5
Driftsresultat		27,6	-1,9
Avskrivning inventarier	11	-0,4	-0,3
Övriga rörelsekostnader	6, 7	-35,5	-32,3
Värdoförändringar fastigheter	11	30,0	154,6
		-5,9	122,0
Rörelseresultat		21,7	120,1
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9,3	3,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-33,7	-36,6
		-24,4	-32,8
Resultat före skatt		-2,7	87,3
Skatt på årets resultat	10	-13,2	-45,5
Årets resultat		-15,9	41,8
Resultat per aktie före utspädning		-2,66	11,71
Resultat per aktie efter utspädning		-2,66	10,21

Hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Finansiella rapporter

Koncernens balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	6,2	2,3
Förvaltningsfastigheter		549,9	474,0
Pågående fastighetsprojekt		1 167,3	737,0
		1 723,4	1 213,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	36,4	-
Övriga långfristiga fordringar	12	169,2	44,6
Uppskjuten skattefordran	10	6,1	1,6
		211,7	46,2
Summa anläggningstillgångar		1 935,1	1 259,5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4,8	2,2
Övriga fordringar	15	35,6	37,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	32,7	11,3
		73,1	50,6
<i>Kassa och bank</i>	17	33,5	152,9
Summa omsättningstillgångar		106,6	203,4
SUMMA TILLGÅNGAR		2 041,7	1 463,0

	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (aktier)		13,6	9,3
Reserver		156,7	217,7
		170,3	227,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		950,2	375,1
Årets resultat		-15,9	41,8
		934,3	416,9
Summa eget kapital		1 104,6	643,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	684,7	678,9
Övriga långfristiga skulder	19	101,3	51,9
Uppskjuten skatteskuld	10	51,1	43,4
Summa långfristiga skulder		837,1	774,2
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12,7	8,8
Övriga kortfristiga skulder	20	46,5	2,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	40,8	33,5
Summa kortfristiga skulder		100,0	44,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 041,7	1 463,0
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansiella rapporter

Förändringar Eget kapital

Koncernen	Antal	Aktiekapital	Tillskjutna medel	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital tidigare principer		5,0	236,0		-18,9	222,1
Omräkning enligt ändrade redovisningsprinciper				7,0	0,5	7,5
Eget kapital 1 januari 2006	2 500 000	5,0	236,0	7,0	-18,4	229,6
Nyemission	2 164 170	4,3			396,7	401,0
Emissionskostnader					-6,5	-6,5
Teckninsoptionslikvid					3,0	3,0
Omräkningsdifferens				-25,0		-25,0
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-0,3		0,3	0,0
Årets resultat					41,8	41,8
Eget kapital 31 december 2006	4 664 170	9,3	235,7	-18,0	416,9	643,9
Eget kapital 1 januari 2007	4 664 170	9,3	235,7	-18,0	416,9	643,9
Nyemission	2 119 341	4,3			524,5	528,8
Emissionskostnader					-5,2	-5,2
Pågående nyemission	101 370		0,2		13,8	14,0
Teckningsoptionslikvid					0,2	0,2
Omräkningsdifferens				-61,2		-61,2
Årets resultat					-15,9	-15,9
Eget kapital 31 december 2007	6 884 881	13,6	235,9	-79,2	934,3	1 104,6
Omräkningsdifferenser i eget kapital			2007-12-31	2006-12-31		
Ingående omräkningsdifferenser i koncernens egna kapital			-18,0	7,0		
Årets omräkningsdifferenser i koncernens egna kapital			-61,2	-25,0		
Utgående omräkningsdifferenser i eget kapital			-79,2	-18,0		
Moderbolaget	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital	
Eget kapital 1 januari 2006	2 500 000	5,0	236,0	-12,8	228,2	
Nyemission	2 164 170	4,3		396,7	401,0	
Emissionskostnader				-6,5	-6,5	
Teckninsoptionslikvid				3,0	3,0	
Lämnade aktieägartillskott				-3,8	-3,8	
Omvärderingsreserv			138,8		138,8	
Årets resultat				-97,0	-97,0	
Eget kapital 31 december 2006	4 664 170	9,3	374,8	279,6	663,7	
Eget kapital 1 januari 2007	4 664 170	9,3	374,8	279,6	663,7	
Nyemission	2 119 341	4,3		524,5	528,8	
Emissionskostnader				-5,2	-5,2	
Pågående nyemission	101 370		0,2	13,8	14,0	
Teckningsoptionslikvid				0,2	0,2	
Årets resultat				-51,1	-51,1	
Eget kapital 31 december 2007	6 884 881	13,6	375,0	761,7	1 150,3	

Antal aktier per 31 december 2007 uppgick till 6 884 881 med ett kvotvärde om SEK 2 per aktie, varav 101 370 ännu ej var registrerade per 31 december 2007.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2007-01-01– 2007-12-31	2006-01-01– 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-2,7	87,3
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Värdförändringar fastigheter	11	-30,0	-154,6
Avskrivningar	11	0,4	0,3
Kursdifferenser		2,1	-2,2
Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto		5,8	37,1
Övriga poster		0,5	-3,2
Betald inkomstskatt		-10,5	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-34,2	-38,9
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-22,5	-38,2
Förändring av rörelseskulder		103,5	18,1
Summa förändringar av rörelsekapital		81,0	-20,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46,8	-59,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-543,1	-732,2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	11,9
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-161,0	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-704,1	-748,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		537,6	394,5
Teckningsoptioner		0,2	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder		0,1	410,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		537,9	807,5
Årets kassaflöde		-119,4	0,5
Likvida medel vid årets början		152,9	152,4
Likvida medel vid årets slut		33,5	152,9

Finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2007-01-01– 2007-12-31	2006-01-01– 2006-12-31
Nettoomsättning	2	1,2	0,3
Driftsresultat		1,2	0,3
Centrala kostnader		-26,0	-12,3
Personalkostnader	5,6	-7,7	-8,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-0,1	-0,1
		-33,8	-20,9
Rörelseresultat	4	-32,6	-20,6
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	126,2	35,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-144,7	-110,1
		-18,5	-74,3
Resultat före skatt		-51,1	-94,9
Skatt på årets resultat	10	-	-2,1
Årets resultat		-51,1	-97,0

Moderbolagets balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	3,9	0,1
		3,9	0,1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12, 13	231,5	206,3
Fordringar hos koncernföretag		1 606,5	1 027,0
Övriga långfristiga fordringar	12	1,9	-
		1 840,0	1 233,3
Summa anläggningstillgångar		1 843,9	1 233,3
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0,5	0,0
Övriga fordringar	15	0,4	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30,5	8,6
		31,4	9,0
Kassa och bank	17	20,1	123,3
Summa omsättningstillgångar		51,6	132,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 895,5	1 365,6

Finansiella rapporter

	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		13,6	9,3
Överkursfond		236,2	236,0
Uppskrivningsfond		138,8	138,8
		388,6	384,1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		812,8	376,6
Årets resultat		-51,1	-97,0
		761,7	279,6
Summa eget kapital		1 150,3	663,7
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	684,7	678,9
Övriga långfristiga skulder		0,2	-
Summa långfristiga skulder		684,9	678,9
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,9	0,2
Övriga kortfristiga skulder	20	34,3	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	25,2	22,6
Summa kortfristiga skulder		60,3	23,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 895,5	1 365,6
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2007-01-01 – 2007-12-31	2006-01-01 – 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-51,1	-94,9
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	11	0,1	0,1
Kursdifferenser	9	75,6	56,5
Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto		-117,0	19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-92,4	-18,7
Förändring i rörelsekapital			
Ökning+/Minskning– av leverantörsskulder		0,7	-1,5
Ökning+/Minskning– av övriga rörelsefordringar		-18,5	-8,8
Ökning+/Minskning– av övriga rörelseskulder		37,3	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-72,9	-27,9
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-25,2	-48,4
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-539,1	-739,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,9	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-568,2	-787,4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		537,7	394,5
Teckningsoptioner		-	3,0
Förändring av långfristiga låneskulder		0,2	410,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		537,9	807,5
Årets kassaflöde		-103,2	-7,8
Likvida medel vid årets början		123,3	131,1
Likvida medel vid årets slut		20,1	123,3

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Russian Real Estate Investment Company (publ.) (556653-9705) "Ruric" är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 2006 noterat på handelsplatsen First North vid OM Stockholmsbörsen. Koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen. Koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 februari 2007. Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 29 april för fastställande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) samt gällande tolkningar av International Financial Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2007. Vidare tillämpar koncernen även redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under rubriken Moderföretaget nedan. Denna årsredovisning är den första som bolaget upprättar i enlighet med IFRS.

Rurics funktionella valuta är amerikanska dollar medan rapporteringsvalutan är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om inte annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade på basis av historiska anskaffningsvärden, utom förvaltningsfastigheter som är upptagna till verkligt värde.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Omräkning av utlandsverksamhet

Utlandsverksamhet vars funktionella valuta än rapportvalutan räknas om genom att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs för den period bolagen varit verksamma och balansräkningarna till balansdagskursen. Den omräkningsdifferens som uppstår har redovisats i koncernens egna kapital, som en omräkningsdifferens. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som en del i realisationsvinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Intresseföretag

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

Joint Ventures

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

Transaktioner som elimineras

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

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Till den del lånekostnader är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning inräknas de i till-

gångens anskaffningsvärde. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad alternativt efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ruric har ingått ett finansiellt leaseavtal i samband med indirekt förvärv av en fastighet. (se not 11).

Finansiella instrument

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

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och lån bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. Ruric har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde.

Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar är redovisade till anskaffningsvärde. Eventuella nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommit då företaget tillhandahållit pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras den som långfristig fordran och om den förväntade innehavstiden är kortare än ett år klassificeras den som kortfristig. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavande samt eventuella kortfristiga depåplaceringar med kortare löptid än tre månader. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Likvida medel i utländsk

valuta omräknas till balansdagskurs. Omräkningsdifferens redovisas i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder utgörs av upptagna obligationslån. Obligationerna är emitterade till underkurs, varvid mellanskillnaden periodiseras enligt effektivräntemetoden. Skulden redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde.

Transaktioner i utländsk valuta

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter vars syfte är att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för eventuella transaktionsutgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på interna värdebedömningar vilka stöds av externa värderingar som genomförs årsvis. Värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter

Pågående byggnadsprojekt redovisas till anskaffningskostnad minskad med eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda (löner, bonus, semesterersättning, sjukersättning med mera), samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Rurics anställda har enbart avgiftsbestämda planer, vilket innebär att företaget inte har några ytterligare pensionsåtaganden än vad som erlaggs i premie.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagens samt-

Noter

liga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarna eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

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

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

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer). RR32 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbe-

stämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Koncernbidrag som kan jämföras med aktieägartillskott redovisas som sådant. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NOT 1 NYA 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 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	2006-12-31
Eget kapital tidigare principer	222,1	681,7
Omräkningsdifferens dagskurs	7,0	-18,7
Återläggning uppskrivningsfond		-138,8
Återläggning avskrivning		2,7
Omvärdering fastigheter	0,6	154,6
- skatt	-0,1	-37,6
Eget kapital nya principer	229,6	643,9

Fastigheter	2006-01-01	2006-12-31
Fastigheter tidigare principer	281,2	1 254,9
Omvärdering till dagskurs	7,0	-18,7
Återläggning uppskrivning/avskrivning		-182,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-10,2	-317,2
Summa Projektfastigheter nya principer	278,0	737,0
Omklassificering från projektfastigheter	10,2	317,2
Värdeförändring fastigheter	0,6	156,8
Summa Förvaltningsfastigheter nya principer	10,8	474,0
Totalsumma fastigheter	288,8	1 211,0

Koncernens resultaträkningar	Tidigare principer jan-dec 2006	just	IFRS jan-dec 2006
MSEK			
Hysesintäkter	16,6		16,6
Fastighetskostnader	-18,5		-18,5
Driftöverskott	-1,9		-1,9
Resultat försäljning av fastigheter	1,2	-1,2	0,0
Värdeförändringar	0,0	154,6	154,6
Avskrivningar	-3,0	2,7	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-32,3		-32,3
Rörelseresultat	-36,0	156,1	120,1
Finansiella intäkter	3,8		3,8
Finansiella kostnader	-36,6		-36,6
Resultat efter finansiella poster	-68,7	156,1	87,4
Skatt	-7,9	-37,6	-45,5
Resultat efter skatt	-76,7	118,5	41,8

Noter

NOT 2 SEGMENTINFORMATION

Koncernen

Hyresintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2007		2006	
	Hyresintäkter	Driftsresultat	Hyresintäkter	Driftsresultat
Ryssland	46,0	27,6	16,6	-1,9
Summa	46,0	27,6	16,6	-1,9

Moderbolaget

Hyresintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2007		2006	
	Hyresintäkter	Driftsresultat	Hyresintäkter	Driftsresultat
Sverige	1,0	0,4	0,0	0,0
Ryssland	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1,0	0,4	0,0	0,0

Moderbolagets hyresintäkter ingår ej i koncernens omsättning.

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2007	2006
Fastighetsskatt	1,6	0,6
Övriga fastighetskostnader	16,8	17,9
Summa	18,4	18,5

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av årets inköp avser 0 (0) inköp från andra koncernbolag.

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2007		2006	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	2	1	1
Ryssland	1	1	5	3
Totalt moderbolaget	3	3	6	4
Dotterbolag				
Ryssland	54	30	19	11
Koncernen totalt	57	33	25	15

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007		2006	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	5,5	2,7 (0,9)	7,2	1,9 (0,5)
Dotterbolag	18,4	2,0 (1,5)	4,5	0,9
Koncernen totalt	23,9	4,7	11,7	2,8

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter med flera och anställda.

	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	5,0	0,5	3,3	0,2
Ryssland (filial)	–	–	–	3,7
	5,0	0,5	3,3	3,9
Dotterbolag utomlands				
Ryssland	4,2	14,2	–	4,5
	4,2	14,2	–	4,5
Koncernen totalt	9,2	14,7	3,3	8,4

	2007			2006		
	Grundlön/styrelsearvode	Bonus	Pensionskostnad	Grundlön/styrelsearvode	Bonus	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande	0,1			0,1		–
Övriga styrelseledamöter	0,3			0,3		–
Verkställande direktören	2,0	1,3	0,5	1,5	1,1	0,5
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	2,0	3,4	0,4	1,1	2,2	–
Summa	4,4	4,7	0,9	3,0	3,3	0,5

Ersättningar till styrelsen utgår med 400 TSEK att fördelas mellan styrelsens ledamöter.

Verkställande direktören erhåller en fast årslön om 1 800 000 kronor. Utöver fast lön erhåller verkställande direktören prestationsbaserad årlig rörlig lön, med ett belopp om maximalt 75 procent av fast årslön. Under 2007 har bonus utgått med 1 328 TSEK. Verkställande direktören innehar 50 000 teckningsoptioner. Erlagd optionslikvid har beräknats på marknadsmässiga villkor. Tilldelningen av teckningsoptioner beslutades på extra bolagsstämma den 16 augusti 2006.

Verkställande direktören äger rätt att säga upp anställningsavtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader. Bolaget äger rätt att säga upp avtalet med iakttagande av en uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören, utöver uppsägninglönen, berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, eller tolv månadslöner om verkställande direktören fyllt 50 år.

Bolaget skall göra årliga pensionsavsättningar till verkställande direktören med ett belopp som motsvarar 25 procent av verkställande direktörens fasta lön. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Är verkställande direktören i tjänst vid 60 års ålder har verkställande direktören eller bolaget rätt att påkalla avgång ur tjänst varvid ålderspension skall utgå med 70 procent av senaste årslön. Sådan pension utgår tills ordinarie pensionsålder inträder. Ersättningar och övriga villkor för VD beslutas av styrelsens ordförande.

Till övriga ledande befattningshavare (2 st) har under året utbetalats lön 2 017 TSEK samt bonus om 3 410 TSEK. Pensionspremier har erlagts om 389 TSEK. Ersättningar och övriga villkor för ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören. Ingen ledande befattningshavare har en uppsägningstid överstigande 12 månader. Det finns inga förmånsbaserade pensionsplaner i bolaget.

Noter

NOT 7 UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1,4	0,9	0,7	0,5
Andra uppdrag	0,4	0,5	0,4	0,5
	1,8	1,4	1,1	1,0
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdrag	0,3	0,2	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
	0,3	0,2	-	-

NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter	9,1	3,8	126,2	35,7
Valutakursvinster	0,3	-	-	-
Summa	9,3	3,8	126,2	35,7

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader	-25,8	-37,3	-66,7	-51,9
Kostnad i samband med upptagande av obligationslån	-2,1	-1,3	-2,1	-1,3
Övriga finansiella kostnader	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4
Valutakursförluster	-5,5	2,3	-75,6	-56,5
Summa	-33,7	-36,6	-144,7	-110,1

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skattekostnad	-2,9	-3,4	-	-
Uppskjuten skatt	-10,3	-42,1	0,0	-2,1
Redovisad skattekostnad	-13,2	-45,5	0,0	-2,1

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Redovisat resultat före skatt	-2,7	87,3	-51,1	-94,9
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land	4,5	-16,7	14,3	26,4
<i>Skattemässiga justeringar:</i>				
Ej avdragsgilla poster	6,4	1,3	-1,8	-
Avdragsgilla poster som ej ingår i redovisat resultat	3,5	-	5,8	1,5
Ändrad taxering avseende tidigare år	0,2	-	-	-
Ej aktiverad del av årets underskott	-27,8	-29,3	-18,3	-29,3
Ianspråktagande av tidigare års aktiverade underskottsavdrag	-	-0,8	-	-0,7
Redovisad skattekostnad	-13,2	-45,5	0,0	-2,1

Nominell skattesats i Sverige – exklusive filialen – uppgår till 28 procent och i den ryska verksamheten till 24 procent.

Vid årets utgång beräknas koncernens totala ej aktiverade underskottsavdrag till knappt 200 MSEK.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående balans	1,6	0,7	0,0	0,7
Omvärdering outnyttjade underskottsavdrag		-0,7		-0,7
Temporära skillnader	4,5	1,6		-
Utgående bokfört värde	6,1	1,6	0,0	0,0

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott, årets och tidigare års, har i moderbolaget ej aktiverats.

	Koncernen	
	2007	2006
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående balans	43,4	0,1
Värdet förändring fastigheter	0,0	37,6
Övriga temporära skillnader	7,7	5,7
Utgående bokfört värde	51,1	43,4

Noter

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärden	3,0	2,8	0,1	0,5
Inköp	4,4	0,5	3,9	0,0
Avyttringar/Utrangeringar	0,0	-0,2	-	-0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,4	3,0	4,0	0,1
Ingående avskrivningar	-0,7	-0,5	0,0	-0,1
Avyttringar/Utrangeringar	0,0	0,1	-	0,2
Årets avskrivningar	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
Övriga förändringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,2	-0,7	-0,1	0,0
Utgående planenligt restvärde	6,2	2,3	3,9	0,1

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2007	2006
Verkligt värde vid årets början	474,0	10,8
Omklassificering / färdigställande	-	317,2
Investeringar	74,6	23,5
Försäljningar	-	-10,8
Värdeförändring	30,0	154,6
Valutakursförändring	-28,7	-21,3
Verkligt värde vid årets slut	549,9	474,0

Pågående fastighetsprojekt

	Koncernen	
	2007	2006
Ingående Balans	737,0	278,0
Omklassificering / färdigställande	-	-317,2
Investeringar	469,2	780,9
Försäljningar	-	-
Värdeförändring	-	-
Valutakursförändring	-38,9	-4,7
Utgående balans	1 167,3	737,0

Låneutgifter har aktiverats som pågående fastighetsprojekt med 49,5 (13,8).

De räntesatser, som använts för att fastställa beloppet för de låneutgifter som aktiverats uppgår i genomsnitt till 9,1 (5,5) procent. Värdet av pågående arbete är minskat med 4,3 MSEK avseende apparbetad vinst i koncernföretaget LLC Tekhnostroi.

forts Not 11 – Materiella anläggningstillgångar**Finansiell leasing**

Under 2006 har LLC Litera förvärvats. Detta bolag hade innan förvärvstillfället ingått ett 50 årigt hyresavtal avseende fastigheten Fontanka 57. Hyresavtalet löper till och med 29 december 2054. Vid förvärvstidpunkten återstod cirka 48,5 år av löptiden. Hyresavtalet har klassificerats som finansiell leasing. Den årliga hyreskostnaden uppgår till USD 1 234 351.

Hyreskostnad	Nominellt, MSEK	Nuvärde
År 2008	0,8	7,4
År 2009–2012	31,9	20,8
År 2013–2054	335,3	26,4
	375,2	54,6

Redovisat värde avseende detta finansiella leasingavtal ingår i Pågående fastighetsprojekt med 59,5 MSEK.

NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Andelar i dotterföretag**

	Moderbolaget	
	2007	2006
Ingående anskaffningsvärden	206,5	19,3
Uppskrivning	–	138,8
Lämnade tillskott och koncernbidrag	17,9	–
Inköp	7,3	48,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231,7	206,5
Ingående nedskrivningar	–0,2	–0,2
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–0,2	–0,2
Utgående bokfört värde	231,5	206,3

Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Lånefordran	78,7	–	1,9	–
Fastighetsmoms	90,5	44,6	–	–
Övrig långfristig fordran	–	0,0	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169,2	44,6	1,9	–
Utgående bokfört värde	169,2	44,6	1,9	–

Verkligt värde på lånefordran bedöms uppgå till redovisat värde. Lånets löptid är högst 5 år och räntesatsen är 7 procent.

Noter

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 07-12-31	Bokfört värde 06-12-31
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	100%	100%	1 000	2,9	0,8
Limited Liability Company Ruric 1	100%	100%	100 000		
Limited Liability Company Tekhnostroi	100%	100%	1		
Limited Liability Company Service	100%	100%	1		
Limited Liability Company Ruric Management	100%	100%	1	0,2	0,2
Closed Joint-Stock Company Griffon	100%	100%	100	84,3	83,9
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100%	100%	100 000	1,8	0,3
Limited Liability Company Ruric 2	100%	100%	349 099		
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100%	100%	100 000	15,4	15,4
Limited Liability Company Ruric 3	100%	100%	100		
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100%	100%	100 000	16,0	16,0
Limited Liability Company Ruric 4	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	100%	100%	1 000	6,1	0,1
Cofulek Limited Liability Company	65,5%	65,5%	72 019		
Limited Liability Company Crocus	100%	100%	1		
Limited Liability Company Incom	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	100%	100%	100 000	91,1	89,6
Limited Liability Company Glinky 2	100%	100%	1		
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	100%	100%	1 000	6,4	0,1
Limited Liability Company Litera	100%	100%	1		
PD Finance Sweden AB	100%	100%	1 000	7,3	
Summa				231,5	206,3

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer/registreringsnummer och säte:

	Org.nr/Reg.nr	Säte
Limited Liability Company Ruric 1	104 785 503 9210	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Ruric 2	104 785 509 3846	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Ruric 3	104 785 508 6916	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Ruric 4	104 785 504 6227	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Ruric Management	105 781 268 3928	Sankt Petersburg
Closed Joint-Stock Company Griffon	103 784 300 2834	Sankt Petersburg
Cofulek Limited Liability Company	HE 166876	Nicosia
Limited Liability Company Crocus	103 786 102 5542	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Incom	103 782 800 1738	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Tekhnostroi	105 781 320 3469	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Ruric Service	107 784 756 4442	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Glinky 2	106 784 720 5810	Sankt Petersburg
Limited Liability Company Litera	105 781 307 8300	Sankt Petersburg
Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB	556653-9721	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	556662-7161	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	556662-7286	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	556662-7971	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	556656-5841	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Shest AB	556662-8011	Stockholm
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	556656-6799	Stockholm
PD Finance Sweden AB	556717-7968	Stockholm

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	2007	2006
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Inköp	36,4	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36,4	–
Utgående bokfört värde	36,4	–

Årets inköp avser långfristiga värdepappersinnehav i det förvärvade koncernbolaget PD Finance Sweden AB.

	Org.nr/Reg.nr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde 07-12-31	Bokfört värde 06-12-31
PDH Sweden AB	556717-6895	Stockholm	5,1%	51	36,4	–

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsmoms	14,9	16,7	0,2	0,1
Skattefordringar	12,4	–	–	–
Övriga fordringar	8,3	20,4	0,2	0,3
Summa	35,6	37,1	0,4	0,4

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förutbetalda kostnader avseende obligationslån	6,1	7,9	6,1	8,0
Förutbetald försäljningsomkostnad	10,5	–	10,5	–
Övriga poster	16,1	3,4	13,9	0,6
Summa	32,7	11,3	30,5	8,6

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kassa och bank	33,5	152,9	20,1	123,3

Noter

NOT 18 OBLIGATIONSLÅN

Ett obligationslån gavs ut under andra kvartalet 2005 och tillförde bolaget 226 MSEK efter emissionskostnader. Lånet skall återbetalas 29 april 2008. Lånet löpte utan ränta under de första 12 månaderna och sedan med 9 procent ränta under följande två år. Räntan betalas årsvis i efterskott, vilket innebär att ränteutbetalning om 22,5 MSEK genomfördes första gången den 29 april 2007. En andra räntebetalning kommer att ske i samband med obligationslånets återbetalningsdag den 29 april 2008. Obligationslånet är på nominellt 250 MSEK.

Ytterligare ett obligationslån har under andra kvartalet 2006 tillfört bolaget 410 MSEK. Lånet skall återbetalas 16 november 2010. Lånet löpte utan kupongränta till och med 16 november 2006. Från 17 november till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5 procent. Ränteförfallodagar är den 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010. Obligationslånet är på nominellt 451,5 SEK.

Bolaget har åtagit sig att tillse att relationen mellan totala skulder och totala tillgångar aldrig överstiger 60 procent.

Obligationslånen är noterade på MGN och värderades vid årskiftet till 699,6 MSEK.

NOT 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Finansiell leasing skuld	52,8	50,8	–	–
Övriga långfristiga låneskulder	48,5	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	1,1	0,2	–
Summa	101,3	51,9	0,2	0,0

Övriga långfristiga skulder avser lån till koncernföretaget Ruric Syem AB. Lånet löper utan ränta och avser ett förskott på försäljning av andelar i LLC Litera.

NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Erlagd handpenning	32,7	–	32,7	–
Övriga kortfristiga skulder	13,8	2,6	1,6	0,2
Summa	46,5	2,6	34,3	0,2

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förinbetalda hyresintäkter	12,9	6,9	0,1	–
Upplupna räntekostnader obligationslån	19,7	19,7	19,7	19,7
Upplupna personalkostnader	4,8	5,3	4,8	1,9
Övriga poster	3,4	1,6	0,6	1,0
Summa	40,8	33,5	25,2	22,6

NOT 22 NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER**UPPDATERA**

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2007 erhållit 5,2 MSEK i arvode för rådgivning i samband med, och genomförande av, kapitalanskaffning i form av företrädes- och obligationsemission.
- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2007 utöver ovanstående erhållit 0,3 MSEK i arvode i egenskap av likviditetsgarant med mera.
- Delar av koncernledningen tecknade enligt beslut på extra bolagsstämma på marknadsmässiga villkor sammanlagt 9 000 st optionsrätter 2007/2010. Varje optionsrätt 2006/2009 skall berättiga till teckning av en aktie av serie B i Ruric AB om nominellt två kronor och nyteckning av aktier i Ruric AB med stöd av optionsrätter kan ske från och med den 10 juni 2010 till och med den 10 juli 2010 till en omräknad teckningskurs om 368,25 SEK per aktie.
- Styrelseordförande Nils Nilsson erhåller kostnadsersättning om 1,0 MSEK som kompensation för resor med mera.

Stockholm den 4 april 2008

Nils Nilsson
Styrelsens ordförande

Tom Dinkelspiel

Jens Engwall

Gert Tiivas

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2008

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Org.nr 556653-9705

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Russian Real Estate Investment Company AB (publ) för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar resultatet i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2008

Ernst & Young AB

Björn Fernström

Auktoriserad revisor

Ruric

Huvudkontor

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Hovslagargatan 5 B

111 48 Stockholm

Sverige

Tel: +46 8 509 00 100

E-post: info@ruric.com

Hemsida: www.ruric.com

Ryskt kontor

LLC Ruric Management

Moika 98

190000 Sankt Petersburg

Ryssland

Tel: +7 812 703 35 50

Fax: +7 812 703 35 51