

# Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2008

---

- Nettoomsättningen uppgick för delårsperioden till 30,1 (17,0) MSEK, och ökningen förklaras av uthyrning av färdigställda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgick för delårsperioden till 41,7 (-20,2) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till 6,06 (-3,54) SEK
- Bokfört värde för fastigheterna har under delårsperioden minskat från 1 717,2 MSEK till 1 567,5 MSEK vilket förklaras av försäljning och valutaförändringar
- Efter periodens utgång har:
  - Craig Anderson tillträtt som ny VD och koncernchef
  - En ny ledningsplan har tagits fram
  - Styrelsen beslutat att söka ett bemyndigande för en företrädesemission om c:a 300 MSEK

## Beskrivning av Ruric AB

### Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler (företagskontors- och butikslokaler) av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana. Varje fastighet utvärderas fortlöpande avseende dess potentiell värde i enlighet med bolagets strategi.

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

### Finansiella mål

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

## Fastighetsbeståndet

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav fyra är färdigställda, 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
<b>Ingående balans</b>	<b>1 717,2</b>
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14,9
Investeringar i projektfastigheter	82,7
Försäljning	-207,4
Värdeförändring (orealiserad)	32,0
Valutakursförändring	-71,9
<b>Utgående balans</b>	<b>1 567,5</b>

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter minskat med netto 149,7 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdeförändringar, försäljningar och valutakursförändring.

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under delårsperioden.

### Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 97,6 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 79 MSEK av projektering inom Moika/Glinki-projektet.

### Försäljning

Under delårsperioden har det tidigare kommunicerade partnerskapet gällande Fontanka 57 lett till att hälften av aktierna i ägarbolaget sålts för 15 MUSD. Resultateffekten om 28 MSEK syns under värdeförändringar i resultaträkningen. Partnerskapet syftar till att utveckla fastigheten gemensamt.

Under rapportperioden har försäljningsavtal tecknats avseende fastigheten på ul Dostoyevskovo 19/21. Parterna inväntar nu ryska konkurrensmyndighetens godkännande för att kunna slutföra affären. Eftersom affären juridiskt ännu inte är slutförd, har den heller inte bokförts som sådan i räkenskaper.

### Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Svårigheterna på kreditmarknaden börjar sätta sina spår. Aktörerna på fastighetsmarknaden lånar idag såväl dyrare som lägre belåningsgrad, varför avkastningskraven snarare är på väg upp än ned, vilket påverkar prisnivån nedåt. Hyresnivåerna fortsätter upp med 10-12% på årsbasis, vilket motverkar ett potentiell tryck nedåt på marknadsvärdena.

Under delårsperioden har inga nya externa värderingar avseende förvaltningsfastigheterna inhämtats. En intern värdering har gjorts vilken ger vid handen en värdeförändring på 32,0 MSEK under första kvartalet, vilket motsvarar en direktavkastning på c:a 9,2% på budgeterat driftnetto. Värdet på förvaltningsfastigheterna har ändå inte stigit i värde då dollarnedgången påverkat värdet med -43,9 och investeringar gjorts med 14,9 MSEK. Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 juni till 549,9 MSEK. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto (6,0 SEK/USD)	Avkastningskrav				Extern värdering 31/12 – 2007
			8%	9%	10%	11%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	10,4	130,0	115,6	104,0	94,5	99,5
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	13,2	165,0	146,7	132,0	120,0	126,7
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	11,7	146,2	130,0	117,0	106,4	118,6
Ul. Dostoyevskovo 19/21	5 917	15,0	186,3	165,6	149,0	135,5	160,6-172,6
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>20 299</b>	<b>50,3</b>	<b>627,5</b>	<b>557,9</b>	<b>502,0</b>	<b>456,4</b>	<b>511,4</b>
Bokfört värde			549,9	549,9	549,9	549,9	549,9
<b>Övervärde</b>			<b>77,6</b>	<b>8,0</b>	<b>-47,9</b>	<b>-93,5</b>	

#### Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinky 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Ruric utvärderar för närvarande möjligheterna till att skala ned befintliga projektplaner mot bakgrund av svårigheterna på de finansiella marknaderna.

#### *Apraksin Dvor:*

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2009. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. För Ruric innebär detta att bolaget kan välja att kvarstå som ägare på området, söka samverka med vinnaren eller avyttra till marknadspris till vinnaren.

Vinnarens kommande ombyggnadsarbete, som kraftigt påverkar hela området, har lett till en avmattning i efterfrågan för butikslösningar som kräver investeringar från hyregästers sida i inredning och utrustning. Även kundtillströmningen har avtagit. I avvaktan på klarhet om vad som gäller framöver på området i stort har vissa delar av Rurics färdigställda ytor därför ännu inte blivit uthyrda. Förhandlingar har pågått med nuvarande och potentiella hyresgäster om lämpliga hyreskonstruktioner för denna speciella situation och Ruric har efter periodens utgång tecknat ett nytt avtal som ger en enda hyresgäst rättigheterna till området, på kortfristig basis, och tar hand om all förvaltning. Ruric har behövt reservera 5,5 MSEK i befarad hyresförlust under perioden för tidigare kontrakterad yta.

#### *Fontanka 57:*

Tillsammans med projektpartnern har ett nytt, mindre, koncept tagits fram för att minska kapitalbehovet. Givetvis blir det potentiella övervärdet på fastigheten lägre, men delar av fastigheten kan utvecklas i senare skede.

#### *Moika / Glinki:*

Rurics största projekt, vid Moika/ ul. Glinki, 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.

Diskussioner förs med flera tänkbara partners i detta projekt. I december 2007 lämnades ansökan för konceptgodkännande in till relevanta myndigheter och preliminärt klartecken har erhållits. Eftersom förhandlingar pågår med partners kan konceptet komma att behöva ändras varför Ruric i dagsläget avsiktligt inte påskyndar processen för ett slutligt och formellt godkännande. Parallellt har ett mindre koncept tagits fram, som innehåller en större andel bostäder. Styrelsen utvärderar fortlöpande vilken lösning som ger bäst avkastning till en skälig risknivå.

## Övrigt

Under 2007 skaffade sig Ruric möjligheten att delta i ägandet och utvecklingen av ett attraktivt landområde utanför centrala S:t Petersburg. Under delårsperioden har Ruric medverkat i en nyemission om c:a 23 MSEK och ökat ägarandelen i projektet.

## KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus) och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), hela den redan i drifttagna byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick för delårsperioden till 30,1 (17,0) MSEK. För rapportperioden april-juni uppgick hyresintäkterna till 14,7 (9,3) MSEK. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

<b>Driftnettoutveckling</b>	2008, Q2	2008, Q1	2007, Q4	2007, Q3	2007, Q2	2007, Q1	2006, Q4	2006, Q3	2006, Q2
Hyresintäkter	14,9	15,2	16,6	12,4	9,3	7,7	5,4	4,4	3,3
Fastighetskostnader	-6,1	-5,2	-5,3	-5,2	-4,3	-3,9	-5,3	-5,6	-4,9
Driftnetto	8,8	10,0	11,3	7,2	5,0	3,8	0,1	-1,2	-1,6

Försämringen jämfört med sista kvartalet 2007 förklaras av uteblivna betalningar från hyresgästerna inom Apraksin Dvor området, där c:a 5,5 MSEK tagits upp som befarad hyresförlust.

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

### Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -11,3 (-8,2) MSEK. För rapportperioden april – juni uppgick fastighetskostnaderna till -6,1 (-4,3) MSEK.

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 18,8 (8,8) MSEK under delårsperioden och 8,8 (5,0) MSEK för rapportperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda.

### Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under delårsperioden till -16,3 (-8,7) MSEK och till -9,0 (-7,3) MSEK för rapportperioden.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 62,6 (0,0) MSEK och för rapportperioden till -0,3 (-2,3) MSEK.

### Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -7,2 (-15,3) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 32,9 (20,7) MSEK. Dollarfallet under första kvartalet har påverkat det egna kapitalet med -97,6 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 1,7 (-0,4) MSEK.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 55,4 (-15,3) MSEK och för rapportperioden till -7,2 (-7,2) MSEK.

### Skatt

Skattkostnaden uppgick under delårsperioden till -13,7 (-4,9) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten (-6,0) och uppskjuten skatt pga värdeförändringar. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag och heller inte tillåtet att skattemässigt

kostnadsföra ränta intill dess byggnaden är slutgodkänd, vilket endast en (Oscar, Fontanka 13) av bolagets förvaltningsfastigheter ännu var vid periodens utgång.

### **Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning**

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till 39,9 (12,1) MSEK, varav från den löpande verksamheten -48,8 (14,3) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 50,9 (54,1) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 048,5 (1 104,6) MSEK. Likvida medel uppgick till 73,4 (33,5) MSEK och räntebärande skulder till 837,8 (737,6) MSEK. Periodens investeringar om totalt 219,3 MSEK har finansierats dels genom upptagande av ett nytt obligationslån om 400 MSEK och dels genom försäljningen av 50% av projektfastigheten på Fontanka 57.

#### Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid delårsperiodens slut av två obligationslån, det ena inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market) och det andra vid OMX.

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån (nr. 1) på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Lånet har återbetalats under delårsperioden, då ett nytt obligationslån (2008/2010, nr 3) om 400 MSEK har upptagits med kupongränta om 16% per annum.

Obligationen (nr. 2) tillförde under andra kvartalet 2006 bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5% per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

Under det senaste året har diskussioner förts med banker om belåning av den färdigställda fastighetsportföljen. Den senaste tidens oro på finansmarknaderna och svårigheterna att pantsätta fastigheterna, har fördröjt processen. För att kunna pantsätta fastigheter krävs att fastighetens slutgodkännande registrerats hos relevant myndighet, vilket ännu inte är fallet för fastigheterna Gustaf och Magnus.

### **Riskbedömning**

De riskfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2007 utvärderas fortlöpande. Utvecklingen på kreditmarknaden har varit ofördelaktig och påverkat bolaget negativt, främst genom ofördelaktiga villkor på den nyemitterade obligationen och på fördröjning av bankinlåning.

### **Personal och organisation**

Koncernen hade vid periodens slut 87 anställda, varav 84 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 3 i moderbolaget (varav 1 verksam huvudsakligen i S:t 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 fastighetsprojekt; ett servicebolag som har startats och som skall ta hand om fastighetsskötsel för förvaltningsfastigheterna. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en väsentligt mycket bättre kontroll över sina åtaganden, jämfört med externa lösningar.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering och rapportering. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 3 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för delårsperioden uppgick till 0,4 (0,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -134,8 (-18,4) MSEK. Av detta avser -85,6 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 15,2 (20,1) MSEK .

## Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med en sammanlagd andel av röstvärdet på 53,3% per den 30 juni 2008.

	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	% av total	Antal	% av röster
Swedbank Robur Fonder		879 919	879 919	12,78	879 919	6,83
Deutsche Bank		845 063	845 063	12,27	845 063	6,57
Morgan Stanley & Co Inc		812 075	812 075	11,79	812 075	6,31
Öhman J:or AB	240 000	134 033	374 033	5,43	2 534 033	19,69
Cancale Förvaltnings AB	240 000	32 700	272 700	3,96	2 432 700	18,9
Länsförsäkringar		271 602	271 602	3,95	271 602	2,11
UBS AG		258 978	258 978	3,76	258 978	2,01
Capital Group		228 700	228 700	3,32	228 700	1,78
East Capital Holding AB	185 133	38 975	224 108	3,26	1 890 305	14,69
Bear Stems & Co		166 666	166 666	2,42	166 666	1,29
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>665 133</b>	<b>3 668 711</b>	<b>4 333 844</b>	<b>62,94</b>	<b>10 320 041</b>	<b>80,18</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>0</b>	<b>2 551 037</b>	<b>2 551 037</b>	<b>37,06</b>	<b>2 551 037</b>	<b>19,82</b>
<b>Alla ägare</b>	<b>665 133</b>	<b>6 219 748</b>	<b>6 884 881</b>	<b>100,00</b>	<b>12 871 078</b>	<b>100,00</b>
<b>Antal ägare</b>	<b>3</b>	<b>1 249</b>	<b>1 252</b>			

## Händelser efter periodens utgång

Den 1 juli tillträdde Craig Anderson som VD och koncernchef i Ruric med placering på bolagets kontor i St. Peterburg. Efter 15 år i Ryssland har Craig en gedigen erfarenhet av rysk affärskultur i allmänhet och, som en följd av att ha arbetat för Bolaget på konsultbasis under det senaste året, av Bolagets affärskultur i synnerhet.

## Ledningsplan

Rurics expansion under de senaste åren har finansierats med eget kapital och obligationer. Som en konsekvens av de allt kärvare förhållandena på de finansiella marknaderna, bolagets kvarvarande åtaganden inom tecknade investeringsavtal (Moika/Glinky) samt återkommande förseningar vad gäller bankfinansiering och försäljningslikvider, har styrelsen beslutat om att genomföra åtgärder som under det närmaste året syftar till att återfokusera på Bolagets kärnverksamhet. Planen innebär bland annat:

1. Fokus på kärnverksamheten inom fastighetsutveckling medförande omprövning av det tidigare ställningstagandet att behålla de färdigställda kontorsfastigheterna. Som en följd kan dessa fastigheter komma att avyttras.
2. Med bolagets VD baserad i St. Petersburg kommer kortsiktigt fokus att riktas mot:
  - a. Fortsatt arbete att inbjuda lämpliga potentiella partners i Moika / Glinky-projektet så väl som framtagande av ett nedskalat koncept innehållande en större andel bostäder som bolaget kan genomföra i egen regi om ingen lämplig partner hittas.
  - b. Bolagets ryska organisation kommer som en följd av ovanstående att omstruktureras.

För att stärka bolagets finansiella ställning och skapa förutsättningar att genomföra den nya ledningsplanen har styrelsen idag beslutat söka bemyndigande att genomföra en företrädesemission om c:a 300 MSEK. Styrelsen avser kalla till extra bolagsstämma för att erhålla detta bemyndigande. Närmare villkor för bemyndigandet kommer att presenteras i samband med kallelsen till bolagsstämman.

## Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september 2008  
Bokslutskommuniké 2008

28 november 2008  
27 februari 2009

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

Stockholm den 29 augusti 2008  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

## För ytterligare information

Craig Anderson, VD

tel +7 812 571 52 00 mob. +7 921 425 97 89  
e-post craig@ruric.com  
hemsida www.ruric.com

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

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)  
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige  
Telefon: 08 – 509 00 100    Telefax: 08 – 611 77 99    E-post: info@ruric.com    Hemsida: www.ruric.com  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm

<b>Koncernens resultaträkningar</b>					
<b>MSEK</b>	<b>apr-juni</b>	<b>apr-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
Hysesintäkter	14,9	9,3	30,1	17,0	46,0
Fastighetskostnader	-6,1	-4,3	-11,3	-8,2	-18,4
<b>Driftöverskott</b>	<b>8,8</b>	<b>5,0</b>	<b>18,8</b>	<b>8,8</b>	<b>27,6</b>
Avskrivningar inventarier	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-9,0	-7,3	-16,3	-8,7	-35,5
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	60,3	0,0	30,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>62,6</b>	<b>0,0</b>	<b>21,7</b>
Finansiella intäkter	2,4	1,2	5,3	1,9	9,3
Finansiella kostnader	-9,3	-6,1	-12,5	-17,2	-33,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>55,4</b>	<b>-15,3</b>	<b>-2,7</b>
Skatt	2,0	-2,1	-13,7	-4,9	-13,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-5,2</b>	<b>-9,3</b>	<b>41,7</b>	<b>-20,2</b>	<b>-15,9</b>
Resultat per aktie, SEK	-0,76	-1,50	6,06	-3,54	-2,66
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	6,06	n.a	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	6 884 881	6 218 893	6 884 881	6 218 893	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	6 884 881	5 700 652	6 884 881	5 182 411	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 884 881	6 230 320	6 884 881	5 709 409	6 050 948

<b>Koncernens balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>		<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>
			<b>2007-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		549,9	510,6
Projektfastigheter		1 017,6	965,7
Inventarier		7,1	6,2
Aktier och andelar		127,4	-
Uppskjuten skattefordran		4,3	3,9
Andra långfristiga fordringar		199,7	202,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 906,0</b>	<b>1 689,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		78,5	55,4
Likvida medel		73,4	165,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>151,9</b>	<b>220,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 057,9</b>	<b>1 909,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital		1 048,5	1 031,5
Uppskjuten skatteskuld		59,0	49,2
Räntebärande skulder		837,8	732,6
Leverantörsskulder		11,5	17,6
Övriga skulder		50,4	38,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50,7	40,8
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 057,9</b>	<b>1 909,7</b>



<b>Koncernens förändring av eget kapital</b>					
<b>MSEK</b>	<b>apr-juni 2008</b>	<b>apr-juni 2007</b>	<b>jan-juni 2008</b>	<b>jan-juni 2007</b>	<b>jan-dec 2007</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	1 053,9	657,3	1 104,6	643,9	643,9
Företrädesemission	0,0	404,2	0,0	404,2	542,8
Emissionskostnader	0,0	-5,2	0,0	-5,2	-5,2
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Valutakursdifferens	-0,2	-15,5	-97,8	8,8	-61,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-9,3</b>	<b>41,7</b>	<b>-20,2</b>	<b>-15,9</b>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 048,5</b>	<b>1 031,5</b>	<b>1 048,5</b>	<b>1 031,5</b>	<b>1 104,6</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalyser</b>					
<b>MSEK</b>	<b>apr-juni 2008</b>	<b>apr-juni 2007</b>	<b>jan-juni 2008</b>	<b>jan-juni 2007</b>	<b>jan-dec 2007</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-7,2	-7,2	55,4	-15,3	-2,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-25,6	-19,1	-56,6	-9,8	-21,2
Betald inkomstskatt	1,3	2,4	-6,0	-1,4	-10,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-31,5</b>	<b>-23,9</b>	<b>-7,2</b>	<b>-26,5</b>	<b>-34,2</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-11,0	-17,4	-5,4	-4,8	-22,5
Förändring av rörelseskulder	-7,3	40,6	-35,8	45,6	103,5
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-18,3</b>	<b>23,2</b>	<b>-41,2</b>	<b>40,8</b>	<b>81,0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-49,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>-48,4</b>	<b>14,3</b>	<b>46,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av andelar	-1,9	0,0	-91,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43,3	-159,1	-97,8	-242,9	-543,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	207,4	0,0	0,0
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	3,7	-139,4	-30,5	-158,3	-161,0
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41,5</b>	<b>-298,5</b>	<b>-11,9</b>	<b>-401,2</b>	<b>-704,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Företrädesemission	0,0	399,0	0,0	399,0	537,6
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Förändring av långfristiga låneskulder	142,5	0,0	100,2	0,0	0,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>142,5</b>	<b>399,0</b>	<b>100,2</b>	<b>399,0</b>	<b>537,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>51,2</b>	<b>99,8</b>	<b>39,9</b>	<b>12,1</b>	<b>-119,4</b>
Ingående likvida medel	22,2	65,2	33,5	152,9	152,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>73,4</b>	<b>165,0</b>	<b>73,4</b>	<b>165,0</b>	<b>33,5</b>

Koncernens nyckeltal	apr-jun 2008	apr-jun 2007	jan-jun 2008	jan-jun 2007	jan-dec 2007
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm <sup>1)</sup>			32 900	29 670	32 900
Bokfört värde fastigheter			1 567,5	1 476,3	1 717,2
Uthyrningsgrad area, %			82,8	76,5	79,3
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			50,9%	54,0%	54,1%
Skulder/Tillgångar			49,1%	46,0%	45,9%
Räntetäckningsgrad, ggr			0,61	0,11	0,03
Skuldsättningsgrad, ggr			0,8	0,7	0,7
Avkastning på eget kapital, %			7,95	-2,41	-2,88
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	6 884 881	4 664 170	6 884 881	6 218 893	4 664 170
Genomsnittligt antal aktier	6 884 881	4 664 170	6 884 881	5 182 411	3 569 826
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	6 884 881	5 158 924	6 884 881	5 709 409	4 264 664
Resultat per aktie, SEK	-0,76	-1,99	6,06	-3,90	11,71
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			152	166	138
Utdelning, SEK			0	0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger börskursen vid periodens slut					
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	83	53	82	52	57
Antal anställda vid periodens slut	87	54	87	54	79

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter

### Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

### Soliditet

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

### Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång