

Delårsrapport

JANUARI – MARS 2008

- Nettoomsättningen uppgick för delårsperioden till 15,2 (7,7) MSEK, och ökningen förklaras av uthyrning av färdigställda fastigheter
- Resultat efter skatt uppgick för delårsperioden till 46,9 (-10,9) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till 6,91 (-2,34) SEK
- Bokfört värde för fastigheterna har under delårsperioden minskat från 1 717,2 MSEK till 1 492,3 MSEK vilket förklaras av försäljning och valutaförändringar
- Hälften av aktierna i ägarbolaget för fastigheten Fontanka 57 har sålts för ca 90 MSEK med resultat 28 MSEK
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna uppgår till 32,0 MSEK på grund av fortsatt stark efterfrågan på kommersiella lokaler i centrala S:t Petersburg
- Styrelsen bedömer att den tidigare kommunicerade affären rörande Moika/Glinki inte kommer att genomföras. Långt framskridna förhandlingar förs med andra tänkbara partners.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler (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.

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
Ingående balans	1 717,2
Förvärv	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8,5
Investeringar i projektfastigheter	46,0
Försäljning	-207,4
Värdetförändring (orealiserad)	32,0
Valutakursförändring	-97,8
Utgående balans	1 492,3

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter minskat med netto 224,9 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdetförändringar, försäljningar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under delårsperioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 54,5 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 38 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 värdetförändringar i resultaträkningen. Partnerskapet syftar till att utveckla fastigheten gemensamt. Partnern har även visat intresse att förvärva resterande andel i ägarbolaget.

Beträffande försäljningen av fastigheten på ul Dostoyevskovo 19/21, som beräknades kunna ske under första kvartalet, har försäljningsavtal tecknats efter periodens utgång. Parterna inväntar nu ryska konkurrensmyndighetens godkännande, samt fastighetsregistrering, för att kunna slutföra affären.

Värdetförändringar 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. 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 delårsperioden från en internationell fastighetsinvestor för köp av Rurics färdigställda kontorshus på nettoavkastningsnivån 8,4%, vilket avvisats. Föregående år diskuterades bud på nivån 9%.

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, vilket motsvarar en direktavkastning på c:a 9,2% på budgeterat driftnetto. Förvaltningsfastigheterna har ändå sjunkit i värde med 4,3 MSEK utgörande 8,5 MSEK i investeringar och -43,9 MSEK i valutaförändring, samt 32,0 MSEK i värdeförändring. Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 mars till 545,6 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	14,9	186,3	165,6	149,0	135,5	160,6-172,6
Förvaltningsfastigheter	20 299	50,2	627,5	557,9	502,0	456,4	511,4
Bokfört värde			545,6	545,6	545,6	545,6	545,6
Återstående investering/hyresgästanpassning							
Övervärde			81,9	12,3	-43,6	-89,2	

Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för projektbeståndet kommer efter avslutad ombyggnation och renovering att uppgå till ca 235 000 kvm varav c:a 175 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta (projektfastigheterna Apraksin Dvor och Fontanka 57 är delägda 65% respektive 50%).

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 hyresgästers 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 pågår med nuvarande och potentiella hyresgäster om lämpliga hyreskonstruktioner för denna speciella situation. Ruric har härvid behövt reservera 3,2 MSEK i befarad hyresförlust under perioden för tidigare kontrakterad yta.

Fontanka 57:

På fastigheten Fontanka 57 har ett koncept för utbyggnad från 18 000 kvm till 27 000 kvm totalyta godkänts av myndigheterna. Fastigheten angränsar till Apraksin Dvor-området. Ruric har under perioden avyttrat hälften av detta projekt och bedriver nu ett gemensamt arbete för att kunna nyttja fastigheten på bästa sätt.

Moika / Glinki:

Rurics absolut 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.

Under 2007 har diskussioner förts med flera tänkbara partners i detta projekt. Den 28 december 2007 tecknades ett avtal om försäljning av 50% av aktierna i en hittills helägd dotterbolagsstruktur. Köparen har ännu ej betalt för aktierna, men har aviserat sin vilja att fullfölja affären. Styrelsen har nu emellertid gjort bedömningen att affären inte kommer att slutföras. Ruric har ingen skyldighet att fullfölja affären, men håller ändå dörren öppen för en lösning. Bolaget för även långt framskridna förhandlingar med andra tänkbara partners.

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.

Under januari har Ruric gjort upphandling av rivnings- och grävarbeten som utgör den inledande fasen i bolagets exploatering av denna tidigare militära universitetsanläggning. Detta arbete kommer att inledas först när finansieringen för projektet kunnat säkras.

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 idrifttagna byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick för delårsperioden till 15,2 (7,7) MSEK. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

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

Försämringen jämfört med sista kvartalet 2007 förklaras av uteblivna betalningar från hyresgästerna inom Apraksin Dvor området, varför c:a 3,2 MSEK tagits upp som befarad hyresförlust. Efter periodens utgång har nya kortfristiga kontrakt tecknats med andra hyresgäster, på andra villkor som passar i den osäkra miljö som råder i området.

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 -5,2 (-3,9) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 10,0 (3,8) MSEK under delårsperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under delårsperioden till -7,3 (-1,4) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 62,9 (2,3) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -0,3 (-10,4) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 15,8 (5,8) MSEK. Det fortsatta dollarfallet 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 (-1,0) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 62,6 (-8,1) MSEK.

På grund av försämrade intäktsprognoser för fastigheterna inom Apraksin Dvor, som följd av kommande ombyggnationer på området, samt höjda finansieringskostnader (obligation nr 3), är det tidigare lämnade utlåtandet om positivt resultat efter finansnetto, men före värdeförändringar, nu mer osäkert för hela året.

Skatt

Skattekostnaden uppgick under delårsperioden till -15,7 (-2,8) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten (-8,0) 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) av bolagets förvaltningsfastigheter ännu var vid periodens utgång.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till -11,3 (-87,7) MSEK, varav från den löpande verksamheten 1,4 (15,0) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,9 (54,1) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 053,9 (1 104,6) MSEK. Likvida medel uppgick till 22,2 (33,5) MSEK och räntebärande skulder till 686,4 (737,6) MSEK. Periodens investeringar om totalt 177,7 MSEK har finansierats dels genom försäljningen av 50% av projektfastigheten på Fontanka 57 och dels genom kassan.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid delårsperiodens slut av två obligationslån, inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market).

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån (nr. 1) på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Nominellt belopp uppgår till 250 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0% per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.

Ytterligare ett obligationslån (nr. 3) 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 2007 har diskussioner förts med banker om belåning av den färdigställda fastighetsportföljen. Den senaste tidens oro på finansmarknaderna 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.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 81 anställda, varav 78 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 mycket omfattande fastighetsprojekt; ett servicebolag som under perioden har startats 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 0,2 (0,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -110,9 (-9,5) MSEK. Av detta avser -89,0 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 12,1 (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 56,1% per den 31 mars 2008.

2008-03-31	Aktier				Röster	
	Serie A	Serie B	Totalt antal	% av total	Antal	% av total
Deutsche Bank	0	860 277	860 277	12,50%	860 277	6,32%
Swedbank Robur Fonder	0	832 281	832 281	12,09%	832 281	6,12%
Morgan Stanley & Co. Inc.	0	781 850	781 850	11,36%	781 850	5,75%
Öhman J:or AB	240 000	134 033	374 033	5,43%	2 534 033	18,62%
Cancale Förvaltnings AB	240 000	32 700	272 700	3,96%	2 432 700	17,88%
Länsförsäkringar	0	271 602	271 602	3,94%	271 602	2,00%
East Capital Holding AB	267 133	0	267 133	3,88%	2 671 330	19,63%
UBS AG	0	263 625	263 625	3,83%	263 625	1,94%
Capital Group	0	228 700	228 700	3,32%	228 700	1,68%
Bear Sterns & Co	0	166 666	166 666	2,42%	166 666	1,22%
Summa 10 största ägarna	747 133	3 571 734	4 318 867	62,73%	11 043 064	81,14%
Summa övriga ägare	0	2 566 014	2 566 014	37,27%	2 566 014	18,86%
Alla ägare	747 133	6 137 748	6 884 881	100,00%	13 609 078	100,00%
Antal ägare	3	1 187	1 190			

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Ruric upptagit ett nytt obligationslån (2008/2010, nr. 3) om 400 MSEK och återbetalat ett obligationslån (2005/2008, nr 1).

Försäljningsavtal har tecknats i linje med tidigare avsiktsförklaring avseende fastigheten på Dostoyeskovo 19/21.

Årsstämma

Vid årsstämman den 29 april omvaldes ledamöterna Nils Nilsson (ordförande), Tom Dinkelspiel och Jens Engwall, samt nyvaldes tidigare suppleanten Harald Kjessler. Gert Tiivas och Ulrika Hagdahl (suppleant) hade avböjt omval. Vidare beslutades att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2007 samt beslutades om emission av högst 34 000 teckningsoptioner till ledande befattningshavare.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni 2008	29 augusti 2008
Delårsrapport januari-september 2008	28 november 2008
Bokslutskommuniké 2008	27 februari 2009

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

Stockholm den 30 maj 2008
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD

tel 08-509 00 100/101, 070-563 77 14

e-post thomas@ruric.com

hemsida www.ruric.com

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

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

Koncernens resultaträkningar			
MSEK	jan-mars	jan-mars	jan-dec
	2008	2007	2007
Hysesintäkter	15,2	7,7	46,0
Fastighetskostnader	-5,2	-3,9	-18,4
Driftöverskott	10,0	3,8	27,6
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-7,3	-1,4	-35,5
Värdeförändringar fastigheter	60,3	0,0	30,0
Rörelseresultat	62,9	2,3	21,7
Finansiella intäkter	2,9	0,7	9,3
Finansiella kostnader	-3,2	-11,1	-33,7
Resultat efter finansiella poster	62,6	-8,1	-2,7
Skatt	-15,7	-2,8	-13,2
Resultat efter skatt	46,9	-10,9	-15,9
Resultat per aktie, SEK	6,91	-2,34	-2,66
Resultat per aktie utspädning, SEK	6,83	n.a	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	6 884 881	4 664 170	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	6 784 167	4 664 170	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 868 286	5 149 276	6 050 948

Koncernens balansräkningar			
MSEK	2008-03-31	2007-03-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	545,6	492,9	549,9
Projektfastigheter	946,7	836,4	1 167,3
Inventarier	6,8	2,3	6,2
Aktier och andelar	125,5		36,4
Uppskjuten skattefordran	1,4	2,9	6,1
Andra långfristiga fordringar	203,4	63,5	169,2
Summa anläggningstillgångar	1 829,4	1 398,0	1 935,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	67,5	38,1	73,1
Likvida medel	22,2	65,2	33,5
Summa omsättningstillgångar	89,7	103,3	106,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 919,1	1 501,3	2 041,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 053,9	657,3	1 104,6
Uppskjuten skatteskuld	58,9	48,0	51,1
Räntebärande skulder	686,4	733,2	737,6
Leverantörsskulder	13,7	15,6	12,7
Övriga skulder	52,6	2,0	94,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53,6	45,2	40,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 919,1	1 501,3	2 041,7

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	jan-mars 2008	jan-mars 2007	jan-dec 2007
Eget kapital vid periodens början	1 104,6	643,9	643,9
Företrädesemission	0,0	0,0	542,8
Emissionskostnader	0,0	0,0	-5,2
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,2
Valutakursdifferens	-97,6	24,3	-61,2
Periodens resultat	46,9	-10,9	-15,9
Eget kapital vid periodens slut	1 053,9	657,3	1 104,6

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	jan-mars 2008	jan-mars 2007	jan-dec 2007
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	62,6	-8,1	-2,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31,0	9,3	-21,2
Betald inkomstskatt	-7,3	-3,8	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	24,3	-2,6	-34,2
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	5,6	12,6	-22,5
Förändring av rörelseskulder	-28,5	5,0	103,5
Summa förändring av rörelsekapital	-22,9	17,6	81,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,4	15,0	46,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar	-89,1	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54,5	-83,8	-543,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	207,4	0,0	0,0
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-34,2	-18,9	-161,0
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29,6	-102,7	-704,1
Finansieringsverksamheten			
Företrädesemission	0,0	0,0	537,6
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,2
Förändring av långfristiga låneskulder	-42,3	0,0	0,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42,3	0,0	537,9
Periodens kassaflöde	-11,3	-87,7	-119,4
Ingående likvida medel	33,5	152,9	152,9
Likvida medel vid periodens slut	22,2	65,2	33,5

Koncernens nyckeltal	jan-mars 2008	jan-mars 2007	jan-dec 2007
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>			
Uthyrningsbar yta, kvm (inkl. Apraksin Dvor)	29 600	18 300	29 600
Bokfört värde fastigheter	1 492,3	1 329,3	1 717,2
Uthyrningsgrad area, % (inkl. Apraksin Dvor)	78,0	77,1	79,3
<i>Finansiella nyckeltal</i>			
Soliditet, %	54,9%	43,8%	54,1%
Skulder/Tillgångar	45,1%	56,2%	45,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,72	0,27	0,03
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	1,1	0,7
Avkastning på eget kapital, %	8,90	-1,68	-2,88
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>			
Antal aktier vid periodens utgång,	6 884 881	4 664 170	6 884 881
Genomsnittligt antal aktier	6 784 167	4 664 170	5 983 289
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	6 868 286	5 149 276	6 050 948
Resultat per aktie. SEK	6,91	-2,34	-2,66
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	153	141	160
Utdelning, SEK	0	0	0
<i>Medarbetare</i>			
Genomsnittligt antal anställda	78	50	57
Antal anställda vid periodens slut	81	55	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