

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2009

- Nettoomsättning för tredje kvartalet juli – september uppgick till 12,0 (19,6) MSEK. Nettoomsättningen för delårsperioden januari – september uppgick till 35,5 (49,7) MSEK.
- Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till -27,5 (-21,6) MSEK. För hela delårsperioden januari – september uppgick resultat efter skatt till -491,2 (20,1) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av värdeförändringar, -438,2 (32,0) MSEK, och reaförluster -15,2 (28,3) MSEK i fastighetsportföljen.
- Under tredje kvartalet har delägda fastigheter upptagna som intresseföretag skrivits upp med 111,0 (0,0) MSEK. För hela delårsperioden har dessa tillgångar skrivits upp med 97,0 (-8,0) MSEK. Av dessa belopp har 89,0 MSEK bokförts direkt mot eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.
- Resultatet per aktie uppgick för tredje kvartalet till -2,42 (-3,14) kr och för delårsperioden januari – september till -43,23 (2,92) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna (inklusive intressebolagen) uppgick till 1 373,3 (1 937,8) MSEK.
- Arbetet med att förlänga investeringsavtalet för Moika/Glinkij fortgår.
- Under tredje kvartalet kom signaler som tyder på en fortsatt stabilisering av den ryska ekonomin. Även om inga affärer av betydelse genomförts på fastighetsmarknaden i S:t Petersburg noteras en ökad aktivitet. Flera investerare bedömer att fastighetsmarknaden har passerat botten.
- Efter periodens utgång har Ruric lämnat ett offentligt erbjudande till innehavare av bolagets obligationslån om utbyte/förvärv av obligationerna.

Viktiga händelser

Februari

Personalstyrkan minskad från 87 till 37 personer
Återköp av nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 till 37 % av nominellt värde

Mars

Tillfälliga rabatter lämnas till många hyresgäster med dollarbaserade hyresavtal

April

Storm Real Estate tillträder fastigheten Grifon. Första betalningen erläggs enligt avtal.

Juni

Andra betalning avseende Grifon erläggs.

Oktober

Offentligt erbjudande lämnat till samtliga obligationshavare om förlängning/utbyte av obligationerna.
Personalstyrkan minskas ytterligare till 25 personer

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 (företädesvis 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 er hålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (driftsnetto i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet *) har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2	Q3
Ingående balans	1 662,8	1 260,8	1 097,3
Förvärv	0,0	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3	0,1	0,2
Investeringar i projektfastigheter	17,2	9,9	12,2
Försäljning	-151,1	0,0	0,0
Värdoförändring (orealiserad)	-371,6	-54,2	-12,4
Valutakursförändring	103,2	-119,3	-96,3
Utgående balans	1 260,8	1 097,3	1 000,6

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under delårsperioden har netto 39,9 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Större delen av detta avser kapitaliserad ränta på projektlån för Moika /Glinkij.

Försäljning

Den 1 april såldes samtliga aktier i ZAO Grifon sålts för ett värde om 17 MUSD, eller 140,7 MSEK. Affären resulterade i en bokföringsmässing förlust om 15,2 MSEK. Betalningen för aktierna och fordringarna har delvis erhållits. Slutbetalning skall ske i november och februari 2010.

Värdoförändringar i förvaltningsfastigheter

Projektfastigheterna har externvärderats under tredje kvartalet. För förvaltningsfastigheterna har externa värderingar utförts per den 30 juni 2009. Då det saknas en fullt fungerande fastighetsmarknad är värderingarna fortfarande förenade med viss osäkerhet. Under tredje kvartalet har ingen värdoförändring skett. För hela delårsperioden uppgår värdoförändringarna till -89,7 (32,0) MSEK.

Sjunkande marknadshyror och obalans i utbud och efterfrågan för kontorsytor har medfört minskade hyresintäkter på förvaltningsfastigheterna sett till hela delårsperioden. Ett antal mindre hyresgäster har lämnat medan de större hyresgästerna finns kvar. Vakanserna har under tredje kvartalet stabiliserats, och till och med minskat en aning efter att ha varit nere och vänt kring 30 procent, men uppgår per 30 september till cirka 25 procent beroende på att ett antal mindre nya hyresgäster har tillkommit.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 september 2009 till 257,5 (525,3) MSEK, vilket motsvarar c:a 18 650 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (7,0) SEK/USD	Extern värdering 30 juni 2009
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	9,1	69,7
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463	11,2	99,2
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	10,0	88,5
Förvaltningsfastigheter	14 382	30,3	257,5
Bokfört värde			257,5
Övervärde			0,0

Projektportfölj

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

Från och med 1 januari 2009 omfattas även projektfastigheter av IAS 40. Dessa tillgångar ska sålunda redovisas till verkligt värde. Externa värderingar har tagits fram för dessa projekt. I värderingen för Moika/Glinkij har antagits att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i om -348,5,0 (0,0) MSEK för projektfastigheterna sett till hela delårsperioden, och till -12,4 (0,0) under tredje kvartalet.

De delägda fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har också värderats under tredje kvartalet och har med stöd av dessa värderingar skrivits upp med 111,0 (0,0) MSEK, varav 22,0 avser reversering av tidigare gjord nedskrivning och resterande 89,0 MSEK är bokförd direkt mot eget kapital och är inte resultatpåverkande. För hela delårsperioden uppgår värdeförändringen till 97,0 (-8,0) MSEK.

Apraksin Dvor:

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. För Ruric innebär detta att bolaget kan komma att behålla exploateringsrätten för de två fastigheterna, söka samverka med vinnaren eller avyttra till marknadspris. Det är emellertid mest sannolikt att Ruric väljer en försäljningsstrategi gällande dessa fastigheter.

Moika/Glinkij:

Rurics projekt Moika/Glinkij utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla och successivt äganderätt till fastigheten, men innehåller också ett flertal åtaganden.

Bolaget har under kvartalet fortsatt arbetet med att få investeringsavtalet förlängt till åtminstone 2014. Ett undantag från gällande stadsplan har erhållits vilket ger Ruric tillstånd att uppföra bostäder i kvarteret. Ruric har även erhållit tillstånd att riva byggnaderna på innergården inom kvarteret, vilket är en nödvändighet för den planerade utvecklingen. Diskussioner förs fortfarande med såväl nya som tidigare intressenter som önskar delta som partners i projektet.

Fontanka 57:

Förhandlingar förs med myndigheterna i syfte att omförhandla hyresnivå, regler för uthyrning samt möjligheter att omvandla avtalsformerna från finansiell leasing till äganderätt.

Landområdet Strelna

Ruric bedömer att detta område samt ytterligare två närliggande områden med goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik är mycket attraktiva, och kommer sannolikt att få en mycket positiv utveckling så snart tillgången på kapital blir bättre. För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

Valutaexponering

Genom sina tillgångar i S:t Petersburg är Ruric valutaexponerat mot den ryska rubeln. Ur ett redovisningsperspektiv är dock bolagets funktionella valuta amerikanska dollar, vilket betyder att räkenskaperna omräknas från dollar till kronor.

Finansiering

Bolagets likviditetssituation är ansträngd. Den 16 november förfaller kupongbetalningar för de båda obligationslånen om sammanlagt 99,2 MSEK och om ytterligare ett år förfaller lånen till slutbetalning. Mot bakgrund av det osäkra finansiella läget såväl i S:t Petersburg som generellt bedömer bolaget att ytterligare tid krävs för att kunna utveckla och realisera värdet på fastighetstillgångarna. Ett förslag till en sådan lösning har tagits fram genom ett erbjudande till obligationshavarna, se vidare under Händelser efter periodens utgång.

Vad gäller övriga risker och riskhantering hänvisas till riskavsnittet i senaste årsredovisningen. Härutöver finns i det nyligen offentliggjorda prospektet ett riskavsnitt som i tillämpliga delar kompletterar affärsrisken.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) uppgick till 32,0 (49,7) MSEK under delårsperioden. Minskningen beror dels på avyttringen av Griffon-fastigheten (8,7 MSEK) och dels på reservering för befärdade hyresförluster, (0,8 MSEK) samt på rabatter och vakanser (8,2 MSEK). För tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 8,5 (19,6) MSEK.

För att hantera det läge som uppstod i samband med finanskrisen beslutade Ruric att införa tillfälliga hyresrabatter för många hyresgäster med dollarbaserade hyror, vilket påverkat hyresintäkterna under tredje kvartalet. De tillfälliga rabatterna kommer i de flesta fall att gälla åtminstone året ut.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -16,5 (-18,6) MSEK och -5,8 (-7,3) för tredje kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 19,0 (31,1) MSEK under delårsperioden och 6,2 (12,3) MSEK för tredje kvartalet. I driftsöverskottet ingår, förutom driftnetto från förvaltningen, även resultatavräkning av dotterföretagets Technostroi projektledningsarbete med 3,5 MSEK.

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 -20,4 (-25,1) MSEK och -6,5 (-8,8) för tredje kvartalet.

Värdeförändringar

Under delårsperioden har värdet på förvaltningsfastigheterna sjunkit med -89,7 (32,0) MSEK. Härutöver har bokförts en reaförlust vid försäljning av Griffon om -15,2 MSEK. Projektfastigheterna har sjunkit i värde med -348,5 (0,0) MSEK.

Ned/uppskrivningar

Värdet på intressebolaget som äger Fontanka 57 har skrivits upp med 63,0 MSEK. Även landområdet i Strelina har skrivits upp med 26,0 MSEK på basis av externa värderingar. Uppskrivningen är bokförd direkt mot eget kapital.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till -447,2 (66,0) MSEK och för tredje kvartalet till 9,2 (3,4) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -61,5 (-33,5) MSEK. Resultatandelar från intressebolag ingår med -10,6 (-3,7) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 36,9 (44,3) MSEK. Växelkursen mot amerikanska dollar har sjunkit under tredje kvartalet. För hela delårsperioden har detta påverkat det egna kapitalet med -106,7 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -22,7 (1,0) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -508,7 (32,5) MSEK och för tredje kvartalet till -24,8 (-22,9) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden uppgick under året till 17,5 (-12,4) MSEK under delårsperioden. Posten består dels av aktiverade underskott i den ryska verksamheten och dels av återföring av tidigare bokförd uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till 31,6 (19,7) MSEK, varav från den löpande verksamheten -63,8 (5,9) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 42,5 (55,2) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 693,2 (1 202,1) MSEK. Likvida medel uppgick till 78,6 (47,0) MSEK och räntebärande skulder till 824,6 (840,4) MSEK. Periodens nettoinvesteringar uppgick till totalt 39,9 MSEK.

Räntebärande skulder

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

Obligationslån 1 löstes under våren 2008. Obligationslån 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 årlig kupongränta om 8,5 procent med ränteförfallodagar 16 november 2009 och 16 november 2010.

Under våren 2008 upptogs obligationslån 3 om 400 MSEK i syfte att lösa obligationslån 1. Lånet har samma löptid som lån 2 men löper med en kupongränta om 16 procent per år. Under delårsperioden har nominellt 20 MSEK av obligation 3 återköpts för 37 procent av nominellt värde.

Villkoren i lånen stipulerar att relationen mellan skulder och tillgångar inte får överstiga 60 procent. Styrelsen och ledningen bevakar fortlöpande att så inte sker.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 30 anställda, varav 28 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt två i moderbolaget varav vd huvudsakligen är verksam i S:t Petersburg.

Moderbolaget

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

Moderbolagets omsättning för delårsperioden uppgick till 0,7 (0,7) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -645,2 (-30,2) MSEK. Av detta avser -128,3 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 5,1 (29,7) MSEK.

Aktien och ägarna

Huvudägare är Nils Nilsson, tillika Rurics styrelseordförande, samt E. Öhman J:or AB. Nils Nilsson äger 50 procent av aktierna i Cancale Förvaltning AB.

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

2009-09-30	Aktier			Röster		
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av röster
EFG Private Bank S.A		1 307 341	1 307 341	11,51	1 307 341	5,60
Nils Nilsson	185 134	984 000	1 169 134	10,29	2 835 340	12,15
Öhman J:or AB	665 132	268 066	933 198	8,21	6 919 386	29,65
Deutsche Bank		855 477	855 477	7,53	855 477	3,67
Cancale Förvaltnings AB	480 000	65 400	545 400	4,80	4 865 400	20,85
UBS AG		505 000	505 000	4,44	505 000	2,16
Avanza Pension		369 248	369 248	3,25	369 248	1,58
Swedbank Robur Fonder		292 237	292 237	2,57	292 237	1,25
Länsförsäkringar		267 882	267 882	2,36	267 882	1,15
Aktiebolaget Boninvest		210 400	210 400	1,85	210 400	0,90
Summa 10 största ägarna	1 330 266	5 102 751	6 443 017	56,61	18 415 411	78,91
Summa övriga ägare	0	4 920 079	4 920 079	43,39	4 920 079	21,09
Alla ägare	1 330 266	10 032 830	11 363 096	100,00	23 335 490	100,00
Antal ägare	3	1 877	1 880			

Transaktioner med närstående

Under delårsperioden har ordföranden Nils Nilsson erhållit ett arvode om c:a 750 000 kr utöver styrelsearvodet, som ersättning för resor och nedlagt arbete för bolagets räkning i Ryssland.

Händelser efter periodens utgång

Den 6 oktober lämnade Ruric ett offentligt erbjudande till innehavare av obligationslån 2 och 3 om utbyte/förvärv av obligationerna. Syftet är att ge bolaget tid att finna en långsiktig finansieringslösning och en balanserad kapitalstruktur utan att behöva realisera fastighetskapital i en marknad som kräver lång tid för marknadsföring.

Erbjudandet består av två alternativ. Utbytesalternativet innebär att obligationsinnehavarna erbjuds att utbyta varje befintlig obligation mot dels nya säkerställda obligationer med fem års löptid, motsvarande 60 procent av den befintliga obligationens nominella belopp samt 5,5 procentenheter upplupen ränta på befintlig obligation; dels säkerställda konvertibler med drygt fem års löptid, motsvarande 40 procent av den befintliga obligations nominella belopp; dels kontant betalning motsvarande resterande upplupen ränta på befintlig obligation. Kontantalternativet innebär kontant betalning om 29,25 %, inklusive upplupen ränta, för varje befintlig obligation i lån 2 respektive 33,0 %, inklusive upplupen ränta, för varje befintlig obligation i lån 3. Bolaget förbinder sig att inom ramen för kontantalternativet att betala upp till 35 MSEK.

Alecta Pensionsförsäkring, Proventus, Nordea Fonder och Gadd-gruppen, vilka tillsammans innehar befintliga obligationer motsvarande cirka 45,2 procent av obligationslånen, har ställt sig positiva till att acceptera utbytesalternativet. Bolagets större aktieägare Öhman J:or AB, Cancale Förvaltnings AB och Nils Nilsson, vilka tillsammans innehar cirka 21,7 procent av utestående aktier och cirka 61,9 procent av utestående röster, har förbundit sig att vid en extra bolagsstämma rösta för styrelsens förslag om emission av konvertibler och nödvändiga ändringar av bolagsordningen för att kunna verkställa finansieringen enligt förslaget.

För ytterligare information om erbjudandet hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.ruric.com eller www.hq.se.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna delårsrapport. Även den uppdaterade standarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter har tillämpats. Denna förändring innebär att projektfastigheterna upptas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2009

26 februari 2010

Stockholm den 29 oktober 2009
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

Till styrelsen i Russian Real Estate Investment Company AB

Org nr 556653-9705

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Russian Real Estate Investment Company AB per 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Utan att påverka vårt uttalande enligt ovan vill vi fästa uppmärksamheten på avsnittet finansiering i delårsrapporten. I detta anges att bolagets likviditetssituation är ansträngd och att arbete på att finna en refinansieringslösning pågår.

Stockholm 2009-10-29

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

För ytterligare information

Craig Anderson, VD

tel +46 (0) 8 509 00 100 (Stockholm)
+7 812 703 35 50 (S:t. Petersburg)

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

Koncernens resultaträkningar MSEK	juli-sept 2009	juli-sept 2008	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
Hysesintäkter	12,0	19,6	35,5	49,7	67,7
Fastighetskostnader	-5,8	-7,3	-16,5	-18,6	-26,3
Driftöverskott	6,2	12,3	19,0	31,1	41,4
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-6,5	-8,8	-20,4	-25,1	-49,1
Värdeförändringar fastigheter	-12,4	0,0	-453,4	60,3	-366,7
Nedskrivningar (reversering)	22,0	0,0	8,0	0,0	-8,0
Rörelseresultat	9,2	3,4	-447,2	66,0	-383,0
Resultatandelar	-3,3	-3,7	-10,6	-3,7	-7,7
Finansiella intäkter	-3,1	2,4	11,8	7,7	46,6
Finansiella kostnader	-27,6	-25,0	-62,7	-37,5	-60,9
Resultat efter finansiella poster	-24,8	-22,9	-508,7	32,5	-405,0
Skatt	-2,7	1,3	17,5	-12,4	54,3
Periodens resultat	-27,5	-21,6	-491,2	20,1	-350,7
Omräkningsdifferenser	-74,6	198,7	-106,7	100,9	345,3
Totalresultat	-102,1	177,1	-597,9	121,0	-5,4
Resultat per aktie, SEK	-2,42	-3,14	-43,23	2,92	-48,32
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	2,92	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066

Koncernens balansräkningar MSEK	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	257,5	626,6	525,3
Projektfastigheter	743,1	1 160,6	1 137,5
Inventarier	5,3	7,2	7,4
Andelar i intresseföretag	198,1	123,7	111,7
Uppskjuten skattefordran	33,6	2,5	40,5
Andra långfristiga fordringar	215,6	221,1	215,3
Summa anläggningstillgångar	1 453,2	2 141,7	2 037,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	100,8	70,3	93,4
Likvida medel	78,6	53,2	47,0
Summa omsättningstillgångar	179,4	123,5	140,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 632,6	2 265,2	2 178,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	693,2	1 225,6	1 202,1
Uppskjuten skatteskuld	9,7	58,9	32,2
Obligationslån	824,6	839,1	840,4
Leverantörsskulder	1,7	7,5	7,0
Övriga skulder	5,2	58,8	68,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98,2	75,3	27,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 632,6	2 265,2	2 178,2

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	jul-sept 2009	jul-sept 2008	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
Eget kapital vid periodens början	706,3	1 048,5	1 202,1	1 104,6	1 104,6
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	0,0	107,5
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5
Uppskrivning	89,0	0,0	89,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	-102,1	177,1	-597,9	121,0	-5,4
Eget kapital vid periodens slut	693,2	1 225,6	693,2	1 225,6	1 202,1

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	jul-sept 2009	jul-sept 2008	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-24,8	-22,9	-508,7	32,5	-405,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-15,8	39,6	451,5	-17,0	363,3
Betald inkomstskatt	-0,8	0,4	-0,8	-5,6	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-41,1	17,1	-58,0	9,9	-44,1
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-2,0	8,2	-7,4	2,8	-16,9
Förändring av rörelseskulder	45,5	29,0	1,6	-6,8	4,3
Summa förändring av rörelsekapital	43,5	37,2	-5,8	-4,0	-21,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,4	54,3	-63,8	5,9	-65,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	-91,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12,4	-74,2	-39,9	-172,0	-211,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	151,1	207,4	182,8
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	0,0	-1,6	0,0	-32,1	-104,2
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12,4	-75,8	111,2	-87,7	-132,5
Finansieringsverksamheten					
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	0,0	102,7
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	1,4	1,3	-15,8	101,5	108,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,4	1,3	-15,8	101,5	211,3
Periodens kassaflöde	-8,6	-20,2	31,6	19,7	13,5
Ingående likvida medel	87,2	73,4	47,0	33,5	33,5
Likvida medel vid periodens slut	78,6	53,2	78,6	53,2	47,0

Koncernens nyckeltal	jul-sept 2009	jul-sept 2008	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm			26 400	32 900	32 900
Bokfört värde fastigheter			1 000,6	1 787,2	1 662,8
Uthyrningsgrad area, %			75,2	97,8	96,4
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			42,5%	54,1%	55,2%
Skulder/Tillgångar			57,5%	45,9%	44,8%
Räntetäckningsgrad, ggr			neg	0,26	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr			1,2	0,7	0,7
Avkastning på eget kapital, %			-51,83	1,73	-30,41
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Resultat per aktie, SEK	-2,42	-3,14	-43,23	2,92	-48,32
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			61	178	106
Utdelning, SEK			0	0	0
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	31	83	32	83	77
Antal anställda vid periodens slut	30	87	30	87	66

Moderföretagets resultaträkningar					
MSEK	jul-sept	jul-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
	2009	2008	2009	2008	2008
Nettoomsättning	0,2	0,2	0,7	0,7	1,2
Driftöverskott	0,2	0,2	0,7	0,7	1,2
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,0	-0,2	-0,1	-0,2
Övriga rörelsekostnader	-5,1	-6,8	-14,9	-17,3	-69,0
Nedskrivningar	-0,0	0,0	-407,2	0,0	-258,0
Rörelseresultat	-5,0	-6,6	-421,6	-16,8	-326,0
Finansnetto	-148,9	111,2	-223,6	-13,4	310,4
Resultat före skatt	-153,9	104,6	-645,2	-30,2	-15,6
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-153,9	104,6	-645,2	-30,2	-15,6

Moderföretagets balansräkningar			
MSEK		2009-09-30	2008-09-30
			2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		4,4	4,2
Finansiella anläggningstillgångar		1 468,7	1 853,4
Summa anläggningstillgångar		1 473,1	1 857,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		63,4	66,5
Likvida medel		5,1	15,2
Summa omsättningstillgångar		68,5	81,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 541,6	1 939,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver		306,0	388,6
Balanserade vinstmedel		297,5	642,2
Summa eget kapital		603,5	1 030,8
Långfristiga skulder		844,8	838,0
Kortfristiga skulder		93,3	70,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 541,6	1 939,3

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat 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