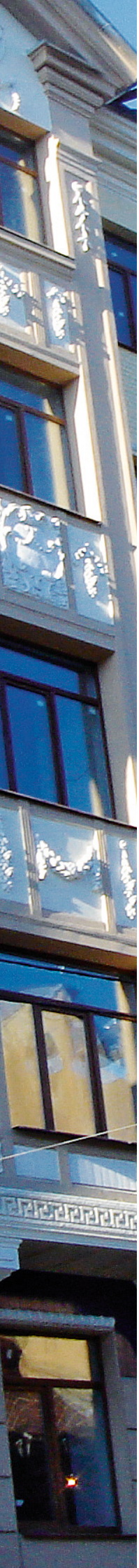




 **RURIC**

Årsredovisning 2006
Russian Real Estate Investment Company



Innehåll

1	Året i korthet
2	VD har ordet
4	Aktien och ägarna
6	Marknadsöversikt
8	Verksamheten
12	Styrelse och ledning
14	Förvaltningsberättelse
19	Finansiella rapporter
27	Noter
39	Revisionsberättelse

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 direktavkastning 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.

Året i korthet

2006 präglades av en kraftig tillväxt i Rurics fastighetsbestånd. Det bokförda värdet för fastigheterna ökade från 281,2 MSEK till 1 254,9 MSEK varav 337,5 MSEK avsåg nya förvärv och 466,9 MSEK investeringar i befintliga fastigheter. Den totala byggnadsytan förväntas efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till c:a 225 000 kvm varav c:a 191 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

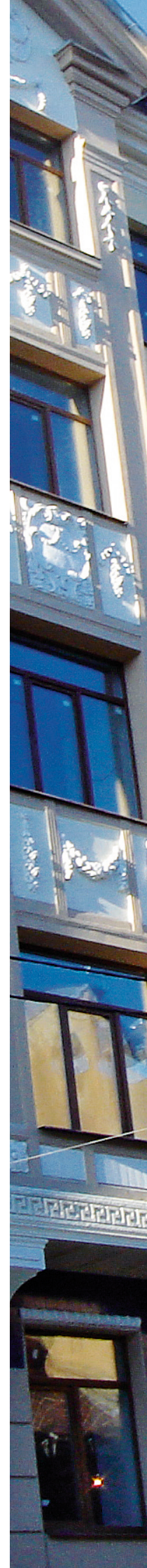
Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg. Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under året:

	MSEK
2005-12-31	281,2
Förvärv (2 objekt)	337,5
Investeringar i egna fastigheter	466,9
Försäljning (1 objekt)	-10,6
Uppskrivning	182,6
Avskrivningar	-2,7
2006-12-31	1 254,9

Under året har tre kontorsbyggnader samt del av butiksbyggnad färdigställts med uthyrningsbar yta om c:a 14 200 kvm och hyresvärde uppgående till c:a 46 MSEK.

Tillväxten under 2006 har finansierats genom att Ruric emitterat ett obligationslån om 452 MSEK samt genomfört två företrädesemissioner av aktier om 249 MSEK samt 152 MSEK.

Fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg har under 2006 karaktäriserats av stora prisökningar. Priset på privatbostäder har enligt vissa bedömare stigit så mycket som 70 procent. På den kommersiella marknaden har trenden också varit uppåtgående.



VD har ordet

Kraftig expansion

Det är med stolthet som jag kan sammanfatta 2006 som året då Ruric definitivt etablerat sig som en stor och viktig aktör på fastighetsmarknaden Sankt Petersburg, Rysslands andra största stad och Europas fjärde största stad. Vi har färdigställt tre kontorsbyggnader, vi har genomfört stora renoveringsarbeten av blivande butikbyggnader och, framförallt, vi har förvärvat två stora utvecklingsfastigheter. Denna fastighetsportfölj kommer efter avslutad om- och tillbyggnad att omfatta en total byggnadsyta på c:a 225 000 kvm.

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i Sankt Petersburg, en stad med höga hyresnivåer i relation till investeringsnivåer. Att i en komplex rysk miljö kunna förvärva till attraktiva priser och inom attraktiva tids- och penningramar genomföra ombyggnationer är dock få förunnat. Ruric har lyckats genom en hård fokusering på strategin 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.

Fastighetsbeståndet

Fastigheter förvärvade under 2004–2005 har under 2006 färdigställts (eller blir färdigställda under 2007) med en totalyta om c:a 50 000 kvm:

- Tre kontorsfastigheter har efter omfattande om- och tillbyggnationer färdigställts vid utgången av 2006 och erbjuder nu 17 000 kvm total yta vilken under 2007 kommer att generera goda hyresintäkter.
- Utbyggnation på knappt 4 000 kvm har inletts i en existerande kontorsfastighet med nuvarande totalyta om 3 000 kvm.
- En renoveringsfastighet på 15 000 kvm byggs ut till upp mot 20 000–25 000 kvm om möjligt och färdigställs i omgångar från sista kvartalet 2006 och fram till tredje kvartalet 2007, för butiksanvändning.

Under 2006 har bolaget utökat beståndet av utvecklingsfastigheter med c:a 175 000 kvm:

- Under våren ingicks avtal med ryska armén som definierar de rättigheter och åtaganden som Ruric nu har avseende fastigheten Moika/Glinki. Fastigheten, i ett mycket bra läge i Sankt Petersburg vid den vackra



Moika-kanalen och med Mariinskyteatern, Yusupov-palatset och Nya Holland-ön som grannar, består av 3 hektar mark och 47 000 kvm byggnadsyta, med möjlighet att utveckla till c:a 150 000 kvm.

- I augusti förvärvades en exploaterings- och nyttjanderätt, med återstående löptid på drygt 48 år, till byggnad på adressen Fontanka 57 längs Fontanka-floden i centrala Sankt Petersburg. Byggnaden är ursprungligen ritad av Carlo Rossi, den ledande arkitekten i staden under 1800-talets första decennier, och förväntas efter omfattande om- och tillbyggnad bestå av c:a 25 000 kvm fördelade på kontor, butiker och bilparkering.

Bolagets bokförda fastighetsvärde har därför under året ökat från c:a MSEK 281 till MSEK 1 255, varav c:a MSEK 338 utgörs av förvärv, MEK 467 av ombyggnadsarbeten samt MSEK 183 av uppskrivning av värde samt övrigt av avyttring och avskrivning.

Mot bakgrund av stigande fastighetspriser i staden gör jag bedömningen att det finns ett stort icke synligt värde i våra utvecklingsprojekt, som ju hittills endast redovisas till förvärvs- och byggnationsbelopp. Vi köper "off market" till konkurrenskraftiga priser och bygger attraktiva slutprodukter och skapar därmed värden.

Från och med 2007 tillämpar vi IFRS redovisningsprinciper varvid alla förvaltningsfastigheter kommer att upp-
tas till marknadsvärde.

En fortsatt attraktiv marknad

Fastighetsmarknaden i staden har under 2006 visat fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan för kontors- och butikslokaler av hög klass, resulterande i attraktiva hyresnivåer. På bostadssidan föreligger samma obalans och det rapporteras att försäljningspriserna för lägenheter under året steg med c:a 70 procent.

Vi är naturligtvis inte ensamma på denna spännande marknad. Det finns många andra som redan är på plats och fler vill komma in. Det leder till ökad konkurrens om attraktiva renoveringsobjekt med också till stigande priser för färdigställda och idrifttagna objekt.

Visserligen tillkommer nya ytor kontinuerligt på marknaden, och inom vissa stadsdelar blir tillskotten tydligt märkbara, 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. Komplicerade ägarförhållanden, kulturminnesmärkning, snäva byggrestriktioner, infrastrukturbrister, trög byråkrati etc samt ännu ej fullt attraktiva lokala 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.

Vi utvärderar kontinuerligt nya förvärvsmöjligheter vad gäller utvecklingsprojekt. Många sådana objekt erbjuds till priser som vida överstiger vad vi anser vara rätt pris. Ruric har dock med förvärven under 2006 – Moika/Glinki och Fontanka 57 – visat att vi genom god lokal kunskap och gott renommé kan förvärva objekt "utanför marknaden" till attraktivt pris.

Stark lokal organisation är nyckeln till framgång

Rurics ryska organisation har under 2006 kraftigt förstärkts och utvecklats, framförallt inom byggprojektledning i syfte att på effektivaste sätt hantera ombyggnationerna. Vi har introducerat fast-pris-avtal i alla bygguppdrag, samtidigt som våra projektingenjörer i detalj samordnar arbetet med byggbolagen för att uppnå för bägge parter gynnsamt utfall.

Genom fast styrning av upphandling och uppföljning av byggbolags insatser har vi därför inom ersättningsbyggnationen i Moika/Glinki-projektet kunnat hålla ett

tempo som innebär att det arbetet förväntas kunna slutföras redan till hösten 2007, dvs tidigare än ursprungligen beräknat. Projekteringen av vår egen exploatering av Moika/Glinki-fastigheten pågår och diskussioner förs med stadsarkitekten och andra myndighetsrepresentanter.

En blick framåt

I skrivandes stund summerar jag intrycken efter att nys ha återkommit från fastighetsmässan MIPIM i Cannes. Det faktum att Ruric var officiell medlem av Sankt Petersburg stads utställning, med en presentation av vårt Moika/Glinki-projekt i närvaro av bland annat ryske handelsministern German Gref, vittnar om vår goda ställning som etablerats genom framstegen under 2006. Vi hade också tillfälle att med ledande representanter för stadens administration presentera och diskutera våra övriga projekt och framförallt våra ambitioner för fortsatt tillväxt.

Under 2007 ska vi bland annat slutföra ersättningsbyggnationen inom Moika/Glinki-avtalet och inleda vår egen exploatering av fastigheten, vi ska slutföra om- och tillbyggnationen av våra hus på Apraksin Dvor-området, samt gå vidare med om- och tillbyggnationen av huset på Fontanka 57. De färdigställda kontorsbyggnaderna kommer att generera goda hyresintäkter i takt med inflyttning av hyresgäster. Till detta tillkommer motsvarande utveckling inom Apraksin Dvor under året.

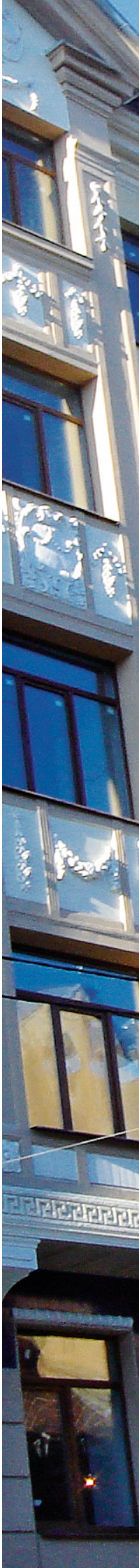
Ruric har en unik position som ett utländskt bolag med väl etablerat fotfäste på Sankt Petersburgs fastighetsmarknad. Vi genererar ett gott inflöde av attraktiva investeringsmöjligheter som kontinuerligt utvärderas. Vår bevisade förmåga att genomföra utvecklingsprojekt i en komplex miljö underlättar 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 2007

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 sponsor är Öhman som är medlem vid, och har avtal med, Stockholmsbörsen. Öhman har vidare åtagit sig att vara likviditetsgarant i samband med handeln i Bolagets aktier på First North. Som likviditetsgarant ska Öhman ställa en köp- respektive säljvolym 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 2006 till 9 328 340 SEK fördelat på 4 664 170 aktier, varav 664 000 aktier är av serie A och 4 000 170 aktier är av serie B.

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
Summa				4 664 170		9 328 340	

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.

Utestående teckningsoptioner

Potentiell utspädning av aktiekapitalet föreligger genom optionsprogram 2005/2007, 2006/2009 samt utgivna (noterade) teckningsoptioner av serie 2006/2007 A och B. Genom dessa kan utestående antal aktier komma att öka med 82 400 aktier av serie A och 597 220 aktier av serie B.

Ägarförhållanden

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med

en sammanlagd andel av röstvärdet på 66,3 procent per den 31 december 2006.

Utöver aktieinnehaven per 31 december 2006 ägde E. Öhman J:or AB 30 000 optionsrätter 2006/2007 A, Cancale Förvaltnings AB 30 000 optionsrätter 2006/2007 A samt East Capital 20 000 optionsrätter 2006/2007 A och 43 000 optionsrätter 2006/2007 B.

Vidare ägde E. Öhman J:or Fondkommission AB 52 000 optionsrätter 2005/2007.

Aktieägare 31 december 2006	A-aktier	B-aktier	Andel av aktier i %	Totalt antal aktier	Andel av röster i %
E. Öhman J:or AB	240 000	16 000	5,5	256 000	22,7
Cancale Förvaltnings AB	240 000		5,2	240 000	22,6
East Capital	184 000	395 600	12,4	579 600	21,0
Swedbank Robur Fonder		555 788	11,6	555 788	5,2
SSB CI Omnibus		500 170	10,7	500 170	4,7
Stena Realty B.V		416 242	8,9	416 242	3,9
Bear, Sterns & CO		125 000	2,7	125 000	1,2
Länsförsäkringar Fastighetsfond		103 000	2,2	103 000	1,0
Aktiebolaget Boninvest		78 900	1,7	78 900	0,8
SIS Segaintersettle AG		66 813	1,4	66 813	0,6
Summa 10 största ägarna	664 000	2 257 513	62,3	2 921 513	83,6
Övriga ägare	-	1 742 657	37,7	1 742 657	16,4
Totalt	664 000	4 000 170	100,0	4 664 170	100,0

Storleksklasser per 31 december 2006	Antal ägare	Andel av aktieägare %	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
1-500	818	66,2		144 463	3,1	1,4
501-1 000	139	11,2		107 364	2,3	1,0
1 001-5 000	206	16,7		460 620	9,9	4,3
5 001-10 000	24	1,9		170 229	3,6	1,6
10 001-15 000	11	0,9		132 252	2,8	1,2
15 001-20 000	9	0,7		163 850	3,5	1,5
20 001-	29	2,3	664 000	2 821 392	74,7	88,9
Summa	1 236	100,0	664 000	4 000 170	100,0	100,0

Utestående teckningsoptioner per 31 dec 2006 Serie	Tecknings- period	Antal tecknings- optioner	Ursprungliga teckningsvillkor		Omräknade teckningsvillkor ¹⁾	
			Tillkommande antal aktier vid teckning	Tecknings- kurs, SEK	Tillkommande antal aktier vid teckning	Tecknings- kurs, SEK
2005/2007	2 maj-28 dec 2007	93 000	93 000	150,00	95 790	146,10
2006/2007 A ²⁾	1-29 juni 2007	80 000	80 000	240,00	82 400	233,70
2006/2007 B ²⁾	1-29 juni 2007	438 600	438 600	240,00	451 758	233,70
2006/2009	10 aug-10 sept 2009	61 000	61 000	369,00	62 830	359,30
Summa		672 600	672 600		692 778	

1) Enligt optionsvillkoren omräknas såväl teckningskursen som det antal aktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av i samband med en företrädesemission.

2) Teckningsoptionerna emitterades som del i företrädesemissionen i april/maj 2006. Teckningsoptioner av serie 2006/2007 B handlas på First North med sista dag för handel den 26 juni 2007.

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 7,2 procent under 2004 och 5,5 procent under 2005. Enligt IMF:s prognoser förväntas den reala BNP-tillväxten för 2006 uppgå till 5,2 procent. Den tillväxt, intervallet 5,0–5,5 procent, förväntas bestå även under 2007 och 2008. 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 7,4 procent 2005 samt att inflationen och statskulderna minskat väsentligt. Statskuldens andel av BNP är idag mindre än 20 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 ca 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 ca 15 år sedan i samband med kommunistregimens fall. 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 välrenommerade 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.



Kontorsbyggnaden "Magnus" på 9-aya V.O. linia 34

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 (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 erhålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (hyresintäkter minus driftkostnader 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 knappt 16 procent direktavkastning i förhållande till total investering.

Fastighetsbestånd

2006 präglades av en kraftig tillväxt i Rurics fastighetsbestånd. Det bokförda värdet för fastigheterna ökade från 281,2 MSEK till 1 254,9 MSEK varav 337,5 MSEK avsåg nya förvärv och 466,9 MSEK investeringar i befintliga fastigheter. Den totala byggnadsytan förväntas efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till c:a 225 000 kvm varav c:a 191 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg. Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under året:

	MSEK
Ingående balans	281,2
Förvärv (2 st)	337,5
Investeringar i egna fastigheter	466,9
Försäljning (1 st)	-10,6
Uppskrivning	182,6
Avskrivningar	-2,7
Utgående balans	1 254,9

Förvaltningsportföljen

Under slutet av året har tre kontorsbyggnader samt del av butiksbyggnad färdigställts med uthyrningsbar yta om c:a

Adress	Uthyrningsbar yta ¹⁾	Bedömt årligt hyresvärde MSEK ²⁾	Status
Fontanka 13	2 915	13,5	Färdigställd
9-aya V.O. Linia 34	6 688	19,0	Färdigställd
Sredny Prospekt 36/40	4 907	13,4	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 1	2 957	7,7	Färdigställd
Ul. Dostoyevskovo 19/21 fas 2	2 994	7,8	Q2 2007
Apraksin Dvor 15/16/33 (ägs till 65%)	20 000	84,0	Q4 2006–Q3 2007
Fontanka 57	21 000	88,0	Q4 2008
Ul. Glinki 2/Moika 96	130 000–135 000	²⁾	2010–2011
	191 461		

1) Efter planerad om- och tillbyggnad.

2) Del av yta (lägenheter) kommer att säljas.

3) Vid full uthyrning.

14 200 kvm. Den färdigställda uthyrningsbara ytan var vid årets slut c:a 18 300 kvm (3 100), vilket betyder att Ruric från och med 2007 kommit in i ett förvaltnings-skede 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.

Uthyrning

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 18 300 kvm var 14 100 kvm (3 100) kontrakterade vid årsskiftet. Av den färdigställda outhyrda ytan har 840 kvm kontrakterats efter årets utgång, bland annat av IBM. Härutöver har ytterligare drygt 2 000 kvm butiksytta kontrakterats avseende ännu ej färdigställda ytor. Dessa kommer att vara klara för hyresgästanpassning först i sommar. Hyresnivåerna för uthyrd yta ligger i intervallet 300–732 USD/kvm och år, där de högsta avser butiksytor i Apraksin Dvor-området.

Tabellen nedan beskriver fastighetsbeståndet såsom det planeras att färdigställas.

Fastighetsbestånd efter färdigställande

Fastighet	Förvärvsdatum	Total byggnadsyta kvm	Uthyrningsbar byggnadsyta						
			Totalt	Varav kontor	Varav butiker	Varav bostäder	Varav lager	Varav garage	Varav övrigt
Fontanka 13	2004-11-12	3 771	2 915	2 915					
9-aya V.O. Linia 34	2005-02-22	8 141	6 688	5 896	677		115		
Sredny Prospekt 36/40	2005-05-11	5 184	4 907	3 622	1 285				
Ul. Dostoyevskovo 19/21 ¹⁾	2004-12-10	6 957	5 951	5 951					
Apraksin Dvor 15/16/33 ²⁾	2005-12-14	25 000	20 000	2 000	17 000		1 000		
Fontanka 57 ³⁾	2006-08-15	25 500	21 000	7 000	11 000			3 000	
Ul. Glinki 2/Moika 96 ⁴⁾	2006-05-01	150 000	130 000	9 000	27 000	56 000		30 000	8 000
Summa		224 553	191 461	36 384	56 962	56 000	1 115	33 000	8 000

1) Ytangelser avser ytor efter slutförd tillbyggnad (slutet av kvartal 2, 2007).

2) Efter slutförd tillbyggnad (yta dock beroende på slutligt bygglov) samt baserat på att en option på att förvärva resterande 35 procent av Apraksin Dvor 15/16/33 utnyttjas.

3) Total byggnadsyta inkluderar planerad expansion efter om- och tillbyggnad. Den förvärvade byggnadsytan uppgår till 18 356 kvm. Uthyrningsbar byggnadsyta antas utgöra 85 procent av total byggnadsyta.

4) Total byggnadsyta inkluderar planerad expansion efter om- och tillbyggnad. Den förvärvade byggnadsytan uppgår till 47 000 kvm. Uthyrningsbar byggnadsyta antas utgöra 90 procent av total byggnadsyta. Övrig yta avser hotell, restauranger, gym, utställningshall med mera.

Projektportföljen

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.

I Apraksin Dvor-området, som är en centralt belägen och mycket livfull handelsplats, har Ruric tecknat ett investeringsavtal som ger bolaget rättigheterna till två fastigheter av främst butikskaraktär. Den totala investeringen bedöms uppgå till 415 MSEK, inklusive utnyttjande av option att förvärva återstående 35 procent, och vara färdigställd till tredje kvartalet 2007. Hyresnivåerna i området uppgår till 300–900 USD/kvm för butiker och 250–400 USD/kvm för kontoren, med de högsta hyrorna på bottenplan och sedan minskande på övre våningsplanen.

Längs Fontanka-floden i direkt anslutning till Apraksin Dvor-området ligger Rurics senaste förvärv från augusti 2006, med adress Fontanka 57. Fastigheten, som är en finansiell lease, beräknas få en uthyrningsbar yta om drygt 21 000 kvm. Det pågår för närvarande ett arbete med att utvärdera vilken mix av lokaltyper som skall inrymmas i denna vackra och ypperligt väl belägna fastighet.

Exploateringsfastigheten Moika/Glinki

Ruric har även ingått ett investeringsavtal avseende exploateringsrätten till Moika/Glinki. Inklusivt planerad exploatering av denna fastighet, innebär investeringen att Rurics totala fastighetsinnehav baserat på byggnadsyta kommer att mer än tredubblas.



Verksamheten

De åtaganden som Ruric iklätt sig är omfattande i relation till det initiala förvärvsbeloppet och inkluderar bland annat omlokalisering av nuvarande verksamhet. Omlokaliseringen innebär att Ruric ansvarar för finansiering av nybyggnation i egen regi på annan plats. Det initiala förvärvsbeloppet uppgick till c:a 90 MSEK. Tillsammans med samtliga åtaganden enligt investeringsavtalet bedöms investeringen i exploateringsrätten, det vill säga investeringen exklusive kostnader för projektering och exploatering av fastigheten, uppgå till c:a 540 MSEK.

Moika/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 c:a 47 000 kvm, finns ett flertal universitetsbyggnader som har använts för utbildning av ryska office-rare 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 tillbyggnad 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.

Ruric kommer ha möjlighet att riva stora delar av de befintliga byggnaderna då endast ett par mindre fristående byggnader är minnesmärkta. Beträffande byggrätter för utökning av den totala ytan är Rurics bedömning att en utökning med upp till c:a 100 000 kvm kommer att medges. Detta kommer att ske, dels genom en exploatering av de obebyggda ytorna, dels genom att nya byggnader med fler våningar ersätter befintliga byggnader. Följaktligen planeras den totala ytan uppgå till c:a 150 000 kvm. Hur stor andel av denna yta som kommer att vara försäljnings- eller uthyrningsbar är beroende på vilken typ av fastigheter som byggs. Preliminärt uppgår den uthyrningsbara ytan till 130 000–135 000 kvm.

Ruric har ännu inte i detalj fastställt 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 mycket osäker. En preliminär uppskattning av denna kostnad uppgår till omkring 2 000 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.

Projektering och planering har nått detaljerat konceptstadium och förväntas övergå till projekt och byggupphandling senast kvartal tre 2007. Styrelsens preliminära bedömning är att om- och tillbyggnationen av Moika/Glinki kommer att påbörjas under andra halvåret 2007 och fortgå under minst två–tre års tid.

Värdering

Fastighetsbeståndet har värderats per 31 december 2006 av värderingsinstitutet AVERS Valuation Center. Värderingen framgår av nedanstående tabell.

Värderingsmetod

För fastställande av marknadsvärdet av fastigheterna har genomsnittet av tre olika värderingsmetoder använts (utom i fall där skälig anledning funnits att utelämna någon metod):

Kassaflödesmetoden – används för att beräkna värdet av en fastighet genom att diskontera beräknade framtida kassaflöden från fastigheten;

Kostnadsmetoden – är baserad på återuppbyggnadsprincipen, det vill säga att en rationell köpare inte betalar mer för en fastighet än vad det kostar att bygga en liknande inom rimlig tid.

Värdet av en fastighet vid användande av kostnadsmetoden beräknas som summan av äganderätten till byggnaden (byggnadskomplex) och äganderätten (eller hyresrätten/tomträtten) till marken;

Ortsprismetoden innebär att jämförelser görs med direkt jämförbara köp och försäljningar som ägt rum inom en rimlig tid. Värdet bestäms sålunda till vad en typisk köpare av fastighet med liknande kvalitet och användbarhet skulle betala.

Denna metod innebär:

- Prognosticera fastighetens användning inom den prognosperiod som bestämts av värderingsmannen;
- Estimering av framtida försäljningspris i slutet av prognosperioden (slutvärde);
- Nuvärdesberäkning av det periodiska nettokassaflödet och slutvärde till dagens penningvärde.

Fastighet	Bedömt marknadsvärde MUSD	Kommentar
Fontanka 13	17,6	
9-aya V.O. Linia 34	22,5	
Sredny Prospekt 36/40	18,3	
Ul. Dostoyevskovo 19/21	18,7	inklusive utbyggnad
Apraksin Dvor 15/16/33	18,6 ¹⁾	enligt ursprungligt investeringsavtal och i befintligt skick, under ombyggnation
Fontanka 57	29,2	
Ul. Glinki 2/Moika 96	125,0	
Summa	249,9	

1) Värdet bedöms av styrelsen vara avsevärt högre vid färdigställande.



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.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Grundare, styrelsemedlem och VD Orc Software AB.

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

Teckningsoptioner i Ruric: 15 000 teckningsoptioner av serie 2006/2007 A 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, Konsument-

kredit i Sverige AB, MPS Holding AB, 11 Real Asset Fund AB och Svenska Fondhandlareföreningen. Styrelsesuppleant i Gummesson Gruppen AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsemedlem i Svenska Fondhandlareföreningens Service AB, Rebbur AB och Brunswick Emerging Markets AB.

Aktier i Ruric: 4 606 aktier av serie B.

Teckningsoptioner i Ruric: 500 teckningsoptioner av serie 2006/2007 B.



Jens Engwall

Stockholm, född 1956.
Styrelseledamot, invald i styrelsen 2006.

Övriga nuvarande uppdrag: Tengbomgruppen AB, Kungsleden AB, Vasallen AB, FastPartner AB, Chengde Intresenter AB, Runsvengruppen AB ordförande, North European Properties Ltd ordförande, Reinhold Polska AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: VD och styrelsemedlem i Kungsleden AB samt i Kungsleden-koncernen ingående bolag.

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: Direktör i East Capital. Styrelsemedlem i Arco Varavalitsemise AS, AS Baltika, Cantik Enterprises Ltd., Pervomayskaya Zarya Ltd., Tallinn Stock Exchange och TEO LT AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsemedlem i NOREX Alliance, Estonian CSD samt OMX, Baltic News Service.

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 och Baltenergo AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsemedlem i Orc Software AB, Orc Exnet AB, Protect Data AB samt IP-Only AB.

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

Teckningsoptioner i Ruric: 15 000 teckningsoptioner av serie 2006/2007 A 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.
Inga tidigare uppdrag de senaste fem åren.

Aktier i Ruric: 1 900 aktier av serie B.

Teckningsoptioner i Ruric: 3 700 teckningsoptioner av serie 2006/2007 B.

Ledande befattningshavare

Thomas Zachariasson

Djursholm, född 1963.
Verkställande direktör.
Tillträdde 2004.
Aktier i Ruric: 6 900 aktier av serie B.
Teckningsoptioner i Ruric: 50 800.

Leonid Polonski

Sankt Petersburg, född 1946.
Chief Operating Officer.
Tillträdde 2006.
Aktier i Ruric: 0.
Teckningsoptioner i Ruric: 0.
Övriga nuvarande uppdrag: Inga.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Elf Group, Sankt Petersburg.

Anders Larsson

Stockholm, född 1964.
Chief Financial Officer.
Tillträdde 2007.
Aktier i Ruric: 116 aktier av serie B.
Teckningsoptioner i Ruric: 4 000.
Övriga nuvarande uppdrag: Styrelsemedlem i FastProp Holding AB.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Chief Financial Officer och Vice VD i FastPartner AB.

Revisor

Björn Fernström

Täby, född 1950.
Huvudansvarig revisor
Ernst & Young
Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm
Auktoriserad revisor och ledamot i FAR.
Revisor sedan 2004.



Ledande befattningshavare från vänster: Anders Larsson, Thomas Zachariasson och Leonid Polonski.

Förvaltningsberättelse 2006

Styrelsen och verkställande direktören för Russian Real Estate Investment Company AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

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 förvärvsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler av högsta klass (företäreskontors- och butikslokaler) till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

Förvärvsstrategin 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 (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbestånd

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre är i stort sett färdigställda, i en pågår en tillbyggnad av befintlig fastighet, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad. Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under året:

	MSEK
Ingående balans	281,2
Förvärv (2 st)	337,5
Investeringar i egna fastigheter	466,9
Försäljning (1 st)	-10,6
Uppskrivning	182,6
Avskrivningar	-2,7
Utgående balans	1 254,9

Förvärv/Investeringar

Under året har Ruric, i bolagsform, förvärvat två fastigheter och 50 procent av en sedan tidigare hälftenägd fastighet för tillsammans 337,5 MSEK.

Den största enheten är Moika/Glinki som Ruric genom åtaganden uppgående till c:a 540 MSEK förvärvat i april 2006. Moika/Glinki utgör ett kvarter i centrala Sankt Petersburg. Kvarvarande åtaganden enligt investeringsavtalet uppgick per 31 december 2006 till c:a 200 MSEK för att kunna hävda äganderätten till fastigheten.

Ruric har även, i bolagsform, förvärvat en fastighet på adressen Fontanka 57. Tillgången är en 48-årig nyttjanderätt och har klassificerats som finansiell lease (se not 11). Köpeskillingen uppgick till c:a 150 MSEK.

Resterande del i den tidigare hälftenägda fastigheten Griffon House har förvärvats för 47 MSEK under året. Därmed äger Ruric 100 procent av bolaget.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under 2006 har 466,9 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav c:a 252 MSEK utgörs av ersättningsbyggnationen inom Moika/Glinki-projektet och c:a 215 MSEK inom övrigt eget bestånd.

Försäljning

Ruric har för 11,9 MSEK sålt kontorsytan om 340 kvm på adressen Nevsky Prospekt 11. Försäljningspriset överstiger anskaffningsvärdet med 1,8 MSEK. Vinsten efter avdrag för försäljningsomkostnader enligt resultaträkningen uppgår till 1,2 MSEK.

Uppskrivning av värde

Under det tredje kvartalet skedde en uppskrivning med 182,6 MSEK i enlighet med styrelsens beslut. Till stöd för denna uppskrivning inhämtade bolaget oberoende värderingsutlåtande av fastigheterna i koncernen. Uppskrivningen redovisades enligt gällande redovisningsregler direkt mot eget kapital genom avsättning till uppskrivningsfond med beaktande av uppskjuten skatt.

Mot bakgrund av marknadsutvecklingen bedömer Rurics styrelse att värdet för beståndet har ökat ytterligare under fjärde kvartalet. Någon ytterligare uppskrivning har dock inte bokförts. Det bokförda värdet av fastigheter uppgick den 31 december 2006 därför till 1 254,9 (281,2) MSEK.

Projektportfölj

Den totala byggnadsytan för beståndet kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till c:a 225 000 kvm varav c:a 191 000 kvm beräknad uthyrningsbar yta.

Färdigställda ytor

Färdigställd uthyrningsbar yta uppgick vid utgången av 2006 till c:a 18 300 kvm (3 100), varav c:a 14 100 kvm (3 100) var uthyrda eller kontrakterade för snar inflyttning. Outhyrd yta om 4 200 kvm färdigställdes precis vid årsslutet och av denna yta har 840 kvm kontrakterats efter årets utgång. Hyresnivåerna för uthyrd yta ligger i intervallet 2 650–5 150 kr per kvm och år.

Bolagsstruktur

Sverige

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Ägarbolag

Ruric (Sweden) 1 AB	Ruric DVA AB	Ruric TRI AB	Ruric Chetire AB	Ruric Pyat AB	Ruric Shest AB	Ruric Syem AB
---------------------	--------------	--------------	------------------	---------------	----------------	---------------

Ryssland

Fastighetsägande bolag

LLC Ruric 1	LLC Ruric 2	LLC Ruric 3	LLC Ruric 4	LLC Inkom	LLC Glinky 2	LLC Litera	ZAO Grifon
				LLC Crocus			
Fontanka 13	9-aya V.O. Linia 34	Sredny Prospekt 36/40	Apraksin Dvor 15/16/33	Ul. Glinki 2/Moika 96	Fontanka 57	Ul. Dostoyevskovo 19/21	

Projekt- och bygglledning

LLC Tekhnostroï

Ledningsfunktion för lokala bolag

LLC Ruric Management

Flerårsöversikt

Räkenskapsåret 2006 är bolagets tredje räkenskapsår.

Koncernen

	2006	2005	2004
Nettoomsättning, MSEK	16,6	10,4	0,0
Resultat efter skatt, MSEK	-76,7	-16,8	-2,0
Balansomslutning, MSEK	1 506,9	469,2	239,7
Soliditet, procent	45,2	47,3	99,7
Antal anställda i medeltal	25	9	4

Organisation

Bolaget har en bolagsstruktur där principen är att varje förvärvat 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 sju helägda ryska dotterbolag och ett delägt cypriskt dotterbolag, samt två av moderbolaget helägda ryska bolag varav det ena är ett förvaltningsbolag. Bolagen har sina säten i Stockholm samt Sankt Petersburg och Nicosia. Moderbolagets filialkontor i Sankt Petersburg är under avveckling. Filialkontoret hanterade renoverings- och ombyggnadsprojekt, samt uthyrning och drift av fastighetsbeståndet. Alla hyresgästelaterade arbetsuppgifter har under 2006 över-

Förvaltningsberättelse 2006

förts från filialen till det helägda dotterbolaget LLC Ruric Management.

Koncernen hade vid utgången av räkenskapsåret 44 anställda, varav en vid moderbolagets filialkontor i Sankt Petersburg, 42 i övriga ryska dotterbolag i Sankt Petersburg samt en vid moderbolagets huvudkontor i Stockholm.

Ruric har valt att skapa en egen organisation för projekt- och byggledning med ansvar för koncernens mycket omfattande fastighetsprojekt i dotterföretaget LLC Tekhnostroi. Detta har bedömts som betydligt mer kostnadseffektivt, samt ger bolaget en väsentligt mycket bättre kontroll över sina åtaganden.

Leonid Polonski har därför utsetts till ny chef för hela den ryska verksamheten och Chief Operating Officer i koncernen och är medlem i bolagets verkställande ledning. Leonid har sedan våren 2006 ansvarat för Moika/Glinki-projektet.

I moderbolaget har tjänster avseende ekonomi, administration och juridik under året hyrts in externt. Från och med den 15 februari 2007 har Anders Larsson tillträtt som CFO vid moderbolaget i Stockholm.

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 2006 hölls 20 sammanträden, varav tre ägde rum i Sankt Petersburg. Styrelsens arbete fokuserades främst på bolagets fortsatta uppbyggnad, beslut om fastighetsinvesteringar och finansiering av dessa.

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

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 664 000 st A-aktier samt därutöver 411 600 B-aktier. Det sammanlagda aktieinnehavet representerade 66,3 procent av röstvärdet vid årets utgång. Resterande 3 588 570 B-aktier representerade 33,7 procent av rösterna. Bolaget hade vid utgången av året 1 236 ägare.

Resultatutveckling

De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar byggnaderna på adresserna 9-aya V.O. Linia 34 och Sredny Prospekt 36/40, hela nuvarande byggnaden på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21, färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 samt den nu avyttrade kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 och uppgick till 16,6 (10,4) MSEK.

Övriga fastigheter genomgick renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta. Pågående renovering och ombyggnation går i stort sett planenligt, med vissa smärre förseningar i slutförändet vilket inneburit att hyresintäkterna blivit något lägre än förväntat under året.

För 2006 uppvisar därför koncernen ett negativt rörelseresultat om -36,0 (-10,5) MSEK. Finansnettot uppgick till -32,8 (-3,9) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick för 2006 till -76,7 (-16,8) MSEK. Årets resultat har påverkats med 2,3 (5,7) MSEK hänförligt till valutakursdifferenser.

Skatt

Ruric betalar inkomstskatt i Ryssland med nominellt 24 procent på taxerad vinst. De ryska skattereglerna föreskriver också att utländska företag inte skall undandra vinstmedel från beskattning genom aggressivt uttag via koncernlån. Därför finns så kallade "Thin Capitalization Rules" vilka föreskriver att delar av de ryska dotterföretagens räntekostnader utdelningsbeskattas (15 procent), om egetkapitalandelen understiger 25 procent.

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 ca 70 procent av bokfört värde belastas med fastighetsskatt.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet för räkenskapsåret uppgick till 0,4 (-24,5) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,2 (47,3) procent. Eget kapital uppgick till 681,7 (222,1) MSEK. Likvida medel uppgick till 152,9 (152,4) MSEK och räntebärande skulder till 730,8 (238,3) MSEK. Årets investeringar och rörelseunderskott har finansierats dels av två nyemissioner av aktier och dels genom upptagande av ett nytt obligationslån.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgörs av två obligationslån och skuld avseende finansiell leasing av en fastighet i Ryssland. Obligationsslånen är inregistrerade vid NGM (Nordic Growth Market).

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 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 har under andra kvartalet 2006 tillfört bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löper 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.

För närvarande förs diskussioner med ett flertal banker om refinansiering av den färdigställda fastighetsportföljen, till betydligt förmånligare villkor.

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 oväsentlig.

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.

Övriga risker:

- Ruric verkar på en marknad som karaktäriseras av en politisk risk som kan komma att ha en inverkan på investeringsviljan.
- Den ryska ekonomin är känslig för externa faktorer och risken för finansiella kriser kan inte uteslutas.
- Det juridiska systemet i Ryssland är inte till fullo utvecklat och heller inte fullt jämförbart med de väst-europeiska systemen. Reformer av de rättsliga systemen tenderar att gå långsamt. Sammantaget kan detta medföra en negativ inverkan på Ruric. Bolaget gör regelbundet så kallad legal health check för att minimera 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

- Hyresavtal har tecknats med hyresgäster för inflyttning under våren 2007:
 - kontorsyta om 840 kvm på adressen Fontanka 13 till hyra om 4 450 SEK per kvm och år
 - butiksytta om 2 161 kvm på adressen Apraksin Dvor 15/16 till hyra om 2 900–5 000 SEK per kvm och år.



Förvaltningsberättelse 2006

- Anders Larsson har tillträtt som finansdirektör den 15 februari 2007. Anders är medlem i bolagets verkställande ledning och kommer närmast från FastPartner AB där han varit vice VD och ekonomichef.
- Avsiktsförklaring har ingåtts med köpare av försäljning av fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21.
- Vid sammanträde den 1 mars 2007 beslutade styrelsen att kalla till extra bolagsstämma den 22 mars 2007 vid vilken det fattades beslut om nyemission av 1 554 723 aktier varvid tre gamla aktier berättigar till tecknande av en ny aktie till en teckningskurs av 260 kronor.

Framtidsutsikter

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 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.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering. Under andra kvartalet har en omorganisation av Ryssland-verksamheten påbörjats varvid de flesta tidigare anställda vid filialen i S:t Peterburg numera är anställda i olika ryska koncernbolag. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 2 personer vid rapportperiodens utgång. Av moderbolagets anställda fanns 1 person vid filialkontoret i Sankt Petersburg och 1 person vid kontoret i Stockholm. Från och med 1 januari 2007 finns inte någon anställd vid filialkontoret i Sankt Petersburg.

Moderbolagets omsättning under året uppgick till 0,3 (-) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -94,9 (-3,4) MSEK. Valutakursdifferenser om -56,5 (16,6) MSEK har redovisats över resultaträkningen. Investeringar i materiella anläggningstillgångar under året uppgick till 0,1 (0,4) MSEK. Moderbolaget har under året förvärvat resterande 50 procent i det ryska koncernbolaget Griffon House vilket i sin tur äger fastigheten ul. Dostoyevskovo 19/21. Därutöver äger moderbolaget det ryska helägda förvaltningsbolaget LLC Ruric Management. Likvida medel vid årets utgång uppgick till 123,3 (131,1) MSEK.

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 regelverket kommer en övergång till IFRS redovisning att ske från och med 1 januari 2007.

Övergången till IFRS kommer främst att beröra IAS 40 – förvaltningsfastigheter – varvid koncernens förvaltningsfastigheter kommer att redovisas till marknadsvärden samt realiserade vinster och förluster kommer att redovisas över resultaträkningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria vinstmedel:

	SEK
Överkursfond efter avdrag för emissionskostnader	390 164 694
Balanserat resultat	-13 544 579
Årets förlust	-97 043 277
Summa	279 576 838

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten i moderbolaget, SEK 279 576 838, balanseras i ny räkning.

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Hysesintäkter	1	16 571	10 426
Fastighetskostnader		-42 985	-17 224
Driftsresultat	1	-26 414	-6 798
Resultat vid försäljning av fastighet		1 240	-
Central administration		-7 729	-3 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-3 059	-236
		-9 548	-3 674
Rörelseresultat	3, 4, 5	-35 962	-10 472
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-1 094
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 824	4 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	-36 602	-6 943
		-32 778	-3 917
Resultat före skatt		-68 740	-14 389
Skatt på årets resultat	10	-7 927	-1 437
Minoritetens andel av årets resultat		-	-990
Årets resultat		-76 667	-16 817
Resultat per aktie före utspädning		-21,48	-6,73
Resultat per aktie efter utspädning		¹⁾	¹⁾

1) Vid beaktande av utspädningseffekt avseende utestående optioner medför konvertering en förbättring av resultat per aktie. I enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR18 har därför inget resultat per aktie efter utspädning redovisats.

Finansiella rapporter

Koncernens balansräkning

	Not	06-12-31	05-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	11		
Inventarier, verktyg och installationer		2 287	2 289
Förvaltningsfastigheter		381 417	–
Pågående fastighetsprojekt		873 481	281 190
		1 257 185	283 479
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	12	44 638	19 671
Uppskjuten skattefordran	10	1 591	663
		46 229	20 334
Summa anläggningstillgångar		1 303 414	303 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 214	117
Övriga fordringar		37 051	5 793
Förskott till leverantör		–	6 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 390	332
		50 655	12 939
Kassa och bank	15	152 869	152 448
Summa omsättningstillgångar		203 525	165 388
SUMMA TILLGÅNGAR		1 506 939	469 200

	Not	06-12-31	05-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 328	5 000
Bundna reserver		374 527	236 000
		383 855	241 000
<i>Balanserad vinst/ansamlad förlust</i>			
Fria reserver		374 561	-2 041
Årets resultat		-76 667	-16 817
		297 894	-18 858
Summa eget kapital		681 749	222 142
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	49 493	-
		49 493	-
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	678 923	236 845
Övriga långfristiga skulder	18	52 290	1 437
Summa långfristiga skulder		731 213	238 282
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 770	4 160
Skatteskulder		596	850
Övriga kortfristiga skulder	19	1 581	671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33 537	3 095
Summa kortfristiga skulder		44 484	8 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 506 939	469 200
Ställda säkerheter	21	Inga	7 952
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

Not	2006-01-01– 2006-12-31	2005-01-01– 2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-68 740	-14 389
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	3 393	236
Kursdifferenser	-2 201	-5 707
Kapitaliserade räntekostnader	37 106	5 579
Resultat vid försäljning av fastighet	-1 240	-
Finansiell leasing	-3 745	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	1 094
Betald skatt	-3 610	-810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 037	-13 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning av fordringar	-38 205	1 561
Ökning av leverantörsskulder	4 610	2 413
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder	13 520	6 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 112	-3 054
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	279
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-732 191	-248 674
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	11 900	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-27 678	-1 337
Ökning av kortfristiga placeringar	-	481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-747 969	-249 251
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	394 497	-
Teckningsoptioner	2 998	-
Förändring av långfristiga låneskulder	410 007	227 762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	807 502	227 762
Årets kassaflöde	421	-24 543
Likvida medel vid årets början	152 448	176 991
Likvida medel vid årets slut	152 869	152 448

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Nettoomsättning	1	280	-
Fastighetskostnader		-16 589	-11 789
Driftsresultat	1	-16 309	-11 789
Central administration		-4 157	-2 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-117	-135
		-4 274	-3 082
Rörelseresultat	2, 3, 4, 5	-20 583	-14 872
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 738	12 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	6,9	-110 067	-1 114
		-74 329	11 433
Resultat före skatt		-94 912	-3 439
Skatt på årets resultat	10	-2 131	-
Årets resultat		-97 043	-3 439
Resultat per aktie före utspädning		-27,18	-1,38
Resultat per aktie efter utspädning		¹⁾	¹⁾

1) Vid beaktande av utspädningseffekt avseende utestående optioner medför konvertering en förbättring av resultat per aktie. I enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR18 har därför inget resultat per aktie efter utspädning redovisats.

Finansiella rapporter

Moderbolagets balansräkning

	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11		
Inventarier, verktyg och installationer		53	339
		53	339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,13	206 326	19 127
Fordringar hos koncernföretag		1 026 953	317 410
Uppskjuten skattefordran	10	–	663
		1 233 279	337 200
Summa anläggningstillgångar		1 233 332	337 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		401	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 566	124
		8 967	124
Kassa och bank	15	123 282	131 059
Summa omsättningstillgångar		132 249	131 183
SUMMA TILLGÅNGAR		1 365 581	468 723

	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 328	5 000
Överkursfond		236 000	236 000
Uppskrivningsfond		138 783	–
		384 111	241 000
<i>Balanserad vinst/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		376 620	–9 329
Årets resultat		–97 043	–3 439
		279 577	–12 769
Summa eget kapital		663 688	228 231
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	678 923	236 845
Summa långfristiga skulder		678 923	236 845
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		202	1 725
Övriga kortfristiga skulder	19	156	412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 612	1 510
Summa kortfristiga skulder		22 970	3 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 365 581	468 723
Ställda säkerheter	21	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

Not	2006-01-01 – 2006-12-31	2005-01-01 – 2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-94 912	-3 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	127	135
Kursdifferenser	56 492	-16 578
Kapitaliserade ränteintäkter och räntekostnader	19 596	1 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
	-18 697	-18 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	-1 524	1 675
Ökning+/Minskning- av övriga rörelsefordringar	-8 846	823
Ökning+/Minskning- av övriga rörelseskulder	1 157	1 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
	-27 910	-14 106
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterföretag	-48 416	-459
Investeringar i intresseföretag	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-739 112	-251 168
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-416
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	159	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
	-787 369	-252 043
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	394 497	-
Teckningsoptioner	2 998	-
Förändring av långfristiga låneskulder	410 007	226 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	807 502	226 325
Årets kassaflöde	-7 777	-39 824
Likvida medel vid årets början	131 059	170 883
Likvida medel vid årets slut	123 282	131 059

Noter

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendationer i tillämpliga delar enligt beskrivningar av företagets värderingsprinciper nedan.

Koncernredovisning

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, enligt ÅRL 1 kap 4§.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Koncernens eget kapital omfattar moderbolagets eget kapital och den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas som minoritetsandel.

Samtliga utlandsverksamheter (filial samt utländska dotterföretag) har klassificerats som integrerade. Resultaträkningarna har omräknats till genomsnittskurs för den period bolagen varit verksamma. Monetära poster i balansräkningen har omräknats till balansdagkurs medan icke-monetära poster omräknats till anskaffningskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår har redovisats i koncernens resultaträkning.

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 redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av direkta respektive indirekta fastighetskostnader, såsom underhåll, försäkring och fastighetsskatt respektive kostnader för central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler och förvaltningsarvoden.

Lånekostnader

Lånekostnader redovisas i enlighet med alternativprincipen i Redovisningsrådets rekommendation RR21, det vill säga lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning skall inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Vinster och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Materiella anläggningstillgångar

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

Inventarier, verktyg och installationer	3–5 år
Fastigheter	50 år

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas 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.

Noter

Not 1 Segmentinformation

Koncernen

Hyresintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2006		2005	
	Hyresintäkter	Driftsresultat	Hyresintäkter	Driftsresultat
Sverige	–	–12 564	–	–9 161
Ryssland (inkl filial)	16 571	–13 850	10 426	2 363
Summa	16 571	–26 414	10 426	–6 798

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 3 Medelantalet anställda

	2006		2005	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	1	1	1	1
Ryssland (filial)	5	3	8	4
Totalt moderbolaget	6	4	9	5
Dotterbolag				
Ryssland	19	11	0	0
Koncernen totalt	25	15	9	5

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006		2005 ¹⁾	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	7 179	1 857 (480)	4 475	1 229 (281)
Dotterbolag	4 466	883 (–)	–	–
Koncernen totalt	11 645	2 740	4 475	1 229

1) De anställda i den ryska verksamheten var under 2005 anställda i moderbolagets filial i Sankt Petersburg.

forts Not 4 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

	2006		2005	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	3 277	227	2 355	–
Ryssland (filial)	–	3 676	–	2 120
	3 277	3 903	2 355	2 120
Dotterbolag utomlands				
Ryssland	–	4 466	–	–
	–	4 466	–	–
Koncernen totalt	3 277	8 369	2 355	2 120

	2006			2005		
	Grundlön/ styrelsearvode	Bonus	Pensions- kostnad	Grundlön/ styrelsearvode	Bonus	Pensions- kostnad
Styrelsens ordförande	100	–	–	100	–	–
Övriga styrelseledamöter	300	–	–	200	–	–
Verkställande direktören	1 489	1 103	480	1 035	855	281
Övriga ledande befattningshavare	1 096	2 164	–	516	–	–
Summa	2 985	3 267	480	1 851	855	281

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

Verkställande direktören erhåller en fast årslön om 1 800 TSEK kronor sedan 1 juli 2006. Utöver fast lön erhåller verkställande direktören prestationsbaserad årlig rörlig lön, med ett belopp om maximalt 75 procent av fast årslön. Under 2006 har bonus utgått med 1 103 TSEK. Verkställande direktören innehar 50 000 teckningsoptioner enligt incitamentsprogram. 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 uppsägningslön, 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.

Noter

Not 5 Upplysning om revisorns arvode				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	929	226	484	226
Andra uppdrag	494	–	494	–
	1 423	226	978	226
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdrag	203	144	–	–
Andra uppdrag	–	–	–	–
	203	144	–	–

Not 6 Valutakursdifferenser				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Valutakursvinster	5 286	6 013	4 666	16 917
Valutakursförluster	–3 010	–306	–61 158	–339
Summa	2 276	5 707	–56 492	16 578

I ovanstående har valutakursförluster redovisats utgörande omräkningsdifferenser hänförliga till monetära tillgångar med 27 659 Tkr för koncernen och med 500 Tkr för moderbolaget (filialen).

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Nedskrivning fordran minoritetsandel	–	–1 094	–	–
Summa	–	–1 094	–	–

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ränteintäkter	3 824	4 119	35 738	12 547
Summa	3 824	4 119	35 738	12 547

Not 9 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Räntekostnader	–37 259	–5 797	–51 909	–10 523
Kostnad i samband med upptagande av obligationslån	–1 285	–5 658	–1 285	–5 658
Övriga finansiella kostnader	–334	–1 195	–381	–1 511
Kursdifferenser	2 276	5 707	–56 492	16 578
Summa	–36 602	–6 943	–110 067	–1 114

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Aktuell skattekostnad	-3 355	-1 189	-	-
Skattedel på koncernbidrag	-	-	-1 468	-
Uppskjuten skatt	-4 572	-248	-663	-
Redovisad skattekostnad	-7 927	-1 437	-2 131	-

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	-68 740	-14 389	-94 912	-3 439
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land	20 757	3 975	26 405	963
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla:				
Övriga ej avdragsgilla poster	1 320	-3 096	-	-963
Effekt av poster redovisade mot eget kapital	-	-	1 468	2068
Ej aktiverad del av årets underskott	-29 341	-2 068	-29 341	-2068
Ianspråktagande av tidigare års aktiverade underskottsavdrag	-663	-248	-663	-
Redovisad skattekostnad	-7 927	-1 437	-2 131	-

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Uppskjutna skattefordringar				
Ingående balans	663	663	663	663
Omvärdering outnyttjade underskottsavdrag	-663	-	-663	-
Övriga temporära skillnader	1 591	-	-	-
Utgående bokfört värde	1 591	663	-	663

Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott 2005 har ej beaktats. Ej heller har underskott hänförliga till underskott 2006 i moderbolaget beaktats.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskrivning av fastighet	43 604	-	-	-
Övriga temporära skillnader	5 889	-	-	-
Utgående bokfört värde	49 493	-	-	-

Noter

Not 11 Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärden	2 764	63	479	63
Inköp	468	416	45	416
Avyttringar/Utrangeringar	-205	-	-430	-
Ingående anskaffningsvärden från förvärv	-	88	-	-
Övriga förändringar	-	2 197	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 027	2 764	94	479
Ingående avskrivningar	-475	-5	-140	-5
Ingående ackumulerade avskrivningar från förvärv	-	-52	-	-
Avyttringar/Utrangeringar	62	-	216	-
Årets avskrivningar	-327	-196	-117	-135
Övriga förändringar	-	-223	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-740	-475	-41	-140
Utgående planenligt restvärde	2 287	2 289	53	339
Förvaltningsfastigheter				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Omklassificering från pågående fastighetsprojekt	383 529	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 529	-	-	-
Omklassificering från pågående fastighetsprojekt	-2 112	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 112	-	-	-
Utgående planenligt restvärde	381 417	-	-	-
Pågående fastighetsprojekt				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärden	281 230	22 443	-	-
Förvärv via dotterföretag	-	12 530	-	-
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-383 529	-	-	-
Finansiell leasing	54 925	-	-	-
Inköp	759 160	246 257	-	-
Uppskrivning	182 609	-	-	-
Avyttring	-20 436	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	873 959	281 230	-	-
Ingående avskrivningar	-40	-	-	-
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	2 112	-	-	-
Avyttring	182	-	-	-
Årets avskrivningar	-2 732	-40	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-478	-40	-	-
Utgående planenligt restvärde	873 481	281 190	-	-

forts Not 11 – Materiella anläggningstillgångar

Färdigställda och uthyrda fastigheter skrivs av bokföringsmässigt med 2 procent. Pågående fastighetsprojekt, vilka ännu inte till övervägande del färdigställts och uthyrs, skrivs inte av.

Låneutgifter har aktiverats som pågående fastighetsprojekt, i enlighet med alternativprincipen i Redovisningsrådets rekommendation RR21.

Summan av låneutgifter som inräknats i anskaffningsvärdet under räkenskapsåret 2006 uppgår till 13 754 TSEK och totalt till 19 132 TSEK. De räntesatser, som använts för att fastställa beloppet för de låneutgifter som aktiverats uppgår i genomsnitt till 5,5 procent.

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 c:a 70 procent av bokfört värde belastas med fastighetsskatt.

Finansiell leasing

Under året har LLC Litera förvärvats. Detta bolag hade före förvärvstillfället ingått ett 50-årigt hyresavtal avseende fastigheten Fontanka 57. Hyresavtalet löper till och med 29 december 2054.

Vid förvärvstidpunkten återstod c:a 48,5 år av löptiden.

Hyresavtalet har klassificerats som finansiell leasing.

Den årliga hyreskostnaden uppgår till USD 1 234 351.

Hyreskostnad	Nuvärdesberäknat	
	nominellt, USD	15%, USD
År 2007	1 234 351	933 346
År 2008–2011	4 937 404	2 664 684
År 2012–2054	53 591 406	3 548 893

Redovisat värde avseende detta finansiella leasingavtal ingår i Pågående fastighetsprojekt med TSEK 54 925.

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**Andelar i dotterföretag**

	Moderbolaget	
	2006	2005
Ingående anskaffningsvärden	19 362	635
Uppskrivning	138 783	–
Omklassificering ¹⁾	–	18 268
Inköp	48 416	459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 561	19 362
Ingående nedskrivningar	–235	–235
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–235	–235
Utgående bokfört värde	206 326	19 127

1) Dotterföretag som tidigare år redovisats som intresseföretag, där ett bestämmande inflytande under 2005 medfört att företaget numera redovisats som koncernföretag.

Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Lånefordran	–	1 743	–	–
Fastighetsmoms	44 628	17 928	–	–
Övrig långfristig fordran	10	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 638	19 671	–	–
Utgående bokfört värde	44 638	19 671	–	–

Noter

Not 13 Andelar i koncernföretag					
	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 06-12-31	Bokfört värde 05-12-31
Russian Real Estate Investment Company (Sweden) 1 AB	100%	100%	1 000	798	100
Limited Liability Company Ruric 1	100%	100%	100 000	–	–
Limited Liability Company Ruric Management	100%	100%	1	159	159
Closed Joint-Stock Company Grifon	100%	100%	100	83 854	18 268
Russian Real Estate Investment Company DVA AB	100%	100%	100 000	326	100
Limited Liability Company Ruric 2	100%	100%	349 099	–	–
Russian Real Estate Investment Company TRI AB	100%	100%	100 000	15 384	100
Limited Liability Company Ruric 3	100%	100%	100	–	–
Russian Real Estate Investment Company Chetire AB	100%	100%	100 000	16 003	100
Limited Liability Company Ruric 4	100%	100%	1	–	–
Russian Real Estate Investment Company Pyat AB	100%	100%	1 000	100	100
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	89 602	100
Russian Real Estate Investment Company Syem AB	100%	100%	1 000	100	100
Summa				206 326	19 127

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 Grifon	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
Russian Real Estate Investment Company (Sweden) 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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förutbetalda kostnader avseende obligationslån	7 964	–	7 964	–
Övriga poster	3 426	332	602	124
Summa	11 390	332	8 566	124

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Kassa och bank	152 869	152 448	123 282	131 059
(varav spärrade medel)	(–)	(7 952)	(–)	(–)

Noter

Not 16 Eget kapital				
Koncernen				
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 20 januari 2004	-	-	-	-
Valutakursdifferenser som inte redovisas i resultaträkningen	-	-	-78	-78
Årets resultat	-	-	-1 963	-1 963
Nyemission	5 000	245 000	-	250 000
Emissionskostnader	-	-9 000	-	-9 000
Eget kapital 31 december 2004	5 000	236 000	-2 041	238 959
Eget kapital 1 januari 2005	5 000	236 000	-2 041	238 959
Årets resultat	-	-	-16 817	-16 817
Eget kapital 31 december 2005	5 000	236 000	-18 858	222 142
Eget kapital 1 januari 2006	5 000	236 000	-18 858	222 142
Nyemission	4 328	-	396 692	401 020
Emissionskostnader	-	-	-6 527	-6 527
Teckningsoptionslikvid	-	-	2 998	2 998
Uppskrivningsfond, fastigheter	-	138 783	-	138 783
Förskjutningspost	-	-256	256	-
Årets resultat	-	-	-76 667	-76 667
Eget kapital 31 december 2006	9 328	374 527	297 894	681 749
Moderbolaget				
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 20 januari 2004	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-1 944	-1 944
Nyemission	5 000	245 000	-	250 000
Emissionskostnader	-	-9 000	-	-9 000
Eget kapital 31 december 2004	5 000	236 000	-1 944	239 056
Eget kapital 1 januari 2005	5 000	236 000	-1 944	239 056
Lämnade koncernbidrag	-	-	-7 386	-7 386
Årets resultat	-	-	-3 439	-3 439
Eget kapital 31 december 2005	5 000	236 000	-12 769	228 231
Eget kapital 1 januari 2006	5 000	236 000	-12 769	228 231
Nyemission	4 328	-	396 692	401 020
Emissionskostnader	-	-	-6 527	-6 527
Teckningsoptionslikvid	-	-	2 998	2 998
Koncernbidrag	-	-	-3 774	-3 774
Uppskrivningsfond, dotterbolagsaktier	-	138 783	-	138 783
Årets resultat	-	-	-97 043	-97 043
Eget kapital 31 december 2006	9 328	374 783	279 577	663 688

Antal aktier per 31 december 2006 uppgick till 4 664 170 med ett kvotvärde om SEK 2 per aktie.

Koncernbidrag, -3 774 TSEK, avser netto lämnade koncernbidrag om 5 241 TSEK med avdrag för beräknad skatteeffekt på 1 467 TSEK hänförligt till koncernbidragen.

Not 17 Obligationslån

Ett obligationslån gavs ut under andra kvartalet 2005 och tillförde bolaget 226 MSEK efter emissionskostnader. Lånet skall återbetalas 28 april 2008. Lånet löpte utan ränta under de första 12 månaderna och sedan med 9 procent ränta under följande två år. Röntan betalas årsvis i efterskott, vilket innebär att ränteutbetalning om 22,5 MSEK kommer att ske första gången den 27 april 2007 och andra gången i samband med obligationslånets återbetalningsdag den 27 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 löper utan kupongränta t o m 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 MSEK 451,5.

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

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Finansiell leasing skuld	51 165	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	1 125	1 437	–	–
Summa	52 290	1 437	–	–

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Finansiell leasing skuld	746	–	–	–
Skuld avseende mervärdesskatt	667	–	–	–
Skulder avseende personal	151	671	151	412
Övriga kortfristiga skulder	17	–	5	–
Summa	1 581	671	156	412

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förutbetalda hyresintäkter	6 950	1 585	–	–
Upplupna räntekostnader	19 690	–	19 691	–
Upplupna personalkostnader	5 282	1 510	1 949	1 510
Övriga poster	1 615	–	972	–
Summa	33 537	3 095	22 612	1 510

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Spärrad likviditet	–	7 952	–	–
Summa	–	7 952	–	–

Noter

Not 22 Närlstände transaktioner

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2006 erhållit 15 455 TSEK 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 2006 utöver ovanstående erhållit 244 TSEK i arvode i egenskap av likviditetsgarant med mera.
- Med anledning av de nyemissioner som beslutades på extra bolagsstämmor och genomfördes under våren respektive hösten 2006 har närlständige personer och bolag erbjudits att teckna aktier och optionsrätter 2006/2007 A och B på samma villkor som övriga aktieägare vid emissionstillfället.
Varje optionsrätt 2006/2007 A skall berättiga till teckning av en aktie av serie A och varje optionsrätt 2006/2007 B skall berättiga till teckning av en aktie av serie B i Ruric AB med ett kvotvärde om två kronor. Nyteckning av aktier i Ruric AB med stöd av dessa optionsrätter kan ske från och med den 1 juni 2007 till och med den 29 juni 2007 till en omräknad teckningskurs om 233,70 SEK per aktie.
- Verkställande direktören, tillträdande CFO och en styrelseledamot tecknade enligt beslut på extra bolagsstämma på marknadsmässiga villkor sammanlagt 61 000 optionsrätter 2006/2009.
Varje optionsrätt 2006/2009 skall berättiga till teckning av en aktie av serie B i Ruric AB med ett kvotvärde om två kronor och nyteckning av aktier i Ruric AB med stöd av dessa optionsrätter kan ske från och med den 10 augusti 2009 till och med den 10 september 2009 till en omräknad teckningskurs om 359,30 SEK per aktie.

Vidare kommer E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, under 2007 att anlitas för rådgivning kring, och genomförande av, den aktieemission som extra bolagsstämma den 22 mars 2007 fattat beslut om och bemyndigat styrelsen att genomföra. Styrelsen bedömer att kostnaden kommer att uppgå till 5 MSEK.

Not 23 Åtaganden

Ruric har förbundit sig via investeringsavtal beträffande fastigheterna Moika/Glinki och Apraksin Dvor att uppfylla vissa åtaganden för att erhålla den formella äganderätten. Per den 31 december 2006 bedöms dessa kvarvarande åtaganden uppgå till c:a 405 MSEK.

Finansiella åtaganden med anledning av obligationslånen föreligger. Se not 17.

Stockholm den 29 mars 2007

Nils Nilsson
Styrelsens ordförande

Tom Dinkelspiel

Jens Engwall

Gert Tiivas

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2007

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2007

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor



Ruric

Huvudkontor

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)
Birger Jarlsgatan 2, 5 tr (till och med slutet av april)
114 34 Stockholm
Sverige
Tel: +46 8 505 65 100
Fax: +46 8 505 65 199

Ny adress från och med slutet av april:

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



www.ruric.com