



RURIC

Innehåll

| | |
|----|------------------------------|
| 3 | Året i korthet |
| 4 | Vd har ordet |
| 6 | Marknaden |
| 8 | Förvaltning |
| 10 | Organisation och medarbetare |
| 11 | Twister |
| 12 | Fastigheter |
| 16 | 5-årsöversikt |
| 17 | Aktien och ägaren |
| 21 | Förvaltningsberättelse |
| 27 | Finansiella rapporter |
| 36 | Noter |
| 49 | Revisionsberättelse |
| 50 | Sankt Petersburgs historia |
| 51 | Rapporttillfällen |

Kort om Ruric

Ruric grundades 2004 i syfte att tillvarata investeringsmöjligheter på fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg. Moderbolaget är baserat i Stockholm och den operativa verksamheten sköts från bolagets kontor i Sankt Petersburg.

Vid utgången av 2010 ägde Ruric sex fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre färdigställda kontorsfastigheter på totalt knappt 14 400 kvm samt tre utvecklingsprojekt med en potentiell totalyta på cirka 160 000 kvm. Ruric äger även 25 procent av ett landområde om 132 hektar sydväst om staden. Bolaget hör till de främsta utländska aktörerna på stadens fastighetsmarknad.

Affärsidé

Rurics affärsidé är att förvärva, förvalta och hyra ut fastigheter i Sankt Petersburg i Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av hög klass i attraktiva lägen som därmed bidrar positivt till hyresgästernas affärsverksamhet.

Vision

Rurics vision är att bli ett ledande fastighetsbolag inom sitt segment i Sankt Petersburgsregionen.

Strategi

Rurics strategi är att förvalta fastigheter i Sankt Petersburgs centrala delar. Härutöver ska Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker möjliga ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler. Strategin bygger på en kombination av faktorer såsom;

- starkt lokalt nätverk bland lokala marknadsaktörer och myndigheter
- en organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande
- fördelen av att vara ett noterat bolag

I det korta perspektivet skall Ruric ha en skuldsättningsgrad på mellan 25 och 50 procent.



ÅRET I KORTHET

- Nettoomsättningen uppgick till 36,3 (42,1) MSEK. Minskningen förklaras främst av högre vakanser än föregående period.
- Resultatet efter skatt uppgick till 47,4 (-1 067,9) MSEK. Det förbättrade resultatet förklaras av skillnader i värdeförändringar jämfört med föregående period samt av ackordsvinst.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 24,6 (-154,5) MSEK och i projektfastigheter till 37,6 (-744,2) MSEK. Efter två år av kraftigt sjunkande värden är nu värdena åter på uppgång.
- Resultat per aktie för året uppgick till 0,76 (-93,98) SEK.
- Fastigheten Oscar blir fullt uthyrd i maj månad.
- Rurics företagsrekonstruktion avslutas i juni genom en nyemission, en kvittningsemision samt utbetalning av ackordslikvid. Det egna kapitalet stärks med cirka 425 MSEK.
- De flesta tvisterna avseende Apraksin Dvor undanröjs.
- Förlikning och slutbetalning gällande Grifon House uppnås.
- Efter periodens utgång har försvarsministern i Ryssland gett order om att investeringsavtalet avseende Moika/Glinkij skall förlängas med tre år till december 2014.
- Rurics ansökan om återbetalning av investeringsmoms om cirka 28 MSEK har beviljats. Beloppet utbetalades i mitten av mars 2011.



ÖKAT INTRESSE FÖR FASTIGHETER



Under 2010 normaliserades den ryska ekonomin efter finanskrisen, inte minst med stöd av högre gas- och oljepriser som i det senare fallet låg på nivåer över 80 dollar per fat. Rubeln sjönk gentemot den svenska kronan men kursen höll sig ganska stabil kring 29-30 rubel mot dollarn.

Sysselsättningen ökade i Sankt Petersburgområdet i samband med att de stora utländska fordonsfabrikerna åter ökade sin produktion. Ytterligare ett tecken på den förbättrade arbetsmarknaden var de två internationella bemanningsföretag som tecknade långsiktiga hyresavtal med Ruric och inledde rekryteringskampanjer i staden.

Investeringar i infrastruktur

Investeringarna i turism och infrastruktur fortsatte, inklusive en ny färjelinje mellan Stockholm och Sankt Petersburg som öppnade under april 2011. Även färjeförbindelserna med Helsingfors utökades och ett nytt höghastighetståg är på plats mellan Sankt Petersburg och Helsingfors, vilket har reducerat resetiden från sex till under fyra timmar.

Ytterligare avgångar har tillkommit på höghastighetståget till Moskva och det finns planer på uppgraderingar som väntas minska restiden från fyra till 2,5 timmar. En ny ringled och en andra internationell flygplats-terminal förväntas öppna under 2011, liksom en helt ny fotbollsarena med kapacitet för 62 000 åskådare.

Vi såg positiva tecken på ökad aktivitet på fastighetsmarknaden. Höga oljepriser och statliga subventioner av bolån väntas bidra till ökad efterfrågan på bostäder 2011 vilket bör leda till en gradvis ökning av huspriserna.

Med ett fåtal fastighetstransaktioner i

Sankt Petersburg-området var det svårt för bedömare att värdera fastigheter, även om en mindre förbättring inträffade i transaktionsmarknaden under det fjärde kvartalet. För att uppskatta värdet på Rurics portfölj använde vi lokala värderare med omfattande kunskap om staden och den lokala marknaden. Vi bedömer att värderingarna är konservativa i ett långsiktigt perspektiv.

Framsteg vid Moika/Glinkij

Rurics fortsatta ansträngningar med Moika/Glinkij projektet resulterade i stora framsteg. I början av 2011 undertecknade den ryske försvarsministern en order om förlängning av investeringsavtalet med ytterligare tre år till slutet av 2014. Berörda parter inom Försvarsdepartementet har bekräftat ordern och initierat processen för att verkställa förlängningen vilket väntas vara klart under året.

Beslutet var ett betydande steg för att kunna realisera värdepotentialen i projektet både för Ruric och dess framtida utvecklingspartner. Med de legala och avtalsmässiga besluten på plats har vi därmed lagt grunden för att börja utveckla Moika/Glinkij enligt en plan som innebär att komplexet delas i cirka 60 procent bostäder medan resterande 40 procent utgörs av kontor, handel och hotell.

Fastighetsutveckling på uppgång

Vi har sett hur aktiviteten har ökat i området nära Moika/Glinkij. Byggandet av Mariinskij-teaterns andra scenbyggnad är långt framskriden medan Armé- och flottmuseet mitt emot Moika/Glinkij i det närmaste är färdigställt. Utvecklingen av området Novaja Gollandia (Nya Holland) har nyligen också tillförts ny energi med nya investerare.

Det är spännande att se alla dessa projekt ta form så nära Moika/Glinkij vilket innebär att Ruric är väl positionerat för att gynnas långsiktigt i takt med att dessa projekt, tillsammans med Moika/Glinkij, kommer att förändra hela området.

Ruric söker aktivt nya investerare för att kunna fortsätta utveckla projektet i ett medellångt och långt perspektiv. Möjligheterna att ta in investerare ser goda ut.

Starkare balansräkning

Under 2010 slutförde Ruric sin företagsrekonstruktion, vilket var en prövande process. Refinansieringen blev klar under andra kvartalet genom ett ackordsavtal samt en kombination av aktie- och obligationsemissioner. Tack vare, bland andra, vår rekonstruktör och våra rådgivare samt ledningsgruppens insatser kunde vi hantera processen på ett professionellt sätt och viktigast av allt så kunde vi därmed också säkra samtliga tillgångar i bolaget.

Utsikter

Bedömare förutspår att Rysslands BNP växer med cirka 5 procent och att arbetslösheten faller till 7,5 procent 2011. Efterfrågan på kontorslokaler ökar gradvis, även om det ökade utbudet av ny kontorsyta hittills har hållit tillbaka hyresnivåerna. Baserat på diskussioner med potentiella partner i Moika/Glinkij-projektet så kan jag konstatera att intresset för fastighetsprojekt har återvänt. Den fortsatta förbättringen på kreditmarknaden ger stöd för den utvecklingen.

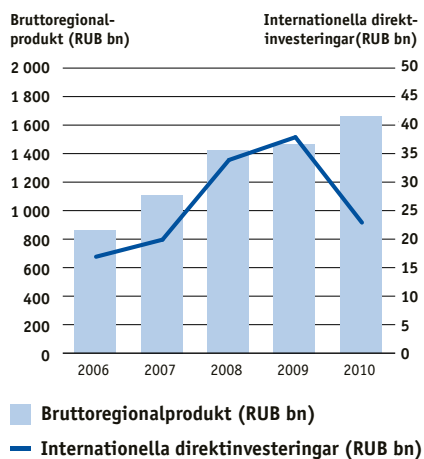
Med rekonstruktionen av Ruric avklarad kan vi nu helt fokusera på vår strategi. Det starka ledningsteam som nu finns på plats kommer fortsätta att utveckla vår strategi för kontors-

fastigheterna och att realisera våra investeringsprojekt.

Sammantaget gör detta mig övertygad om att vi kommer att få se fortsatta förbättringar i verksamheten i år och att vi därmed tar ytterligare steg för att förverkliga vår vision om att vara ett ledande fastighetsbolag i Sankt Petersburg.

Sankt Petersburg i april 2011
Craig Anderson, vd

MARKNADEN UTVECKLAS POSITIVT



Källa: Jones Lange LaSalle - OnPoint rapport, November 2010

Ekonomi började återhämta sig i Sankt Petersburg under 2010 vilket också bekräftades av flera nyckelindikatorer som ökad industriproduktion och stigande försäljning inom handeln. Under inledningen av året började arbetsmarknaden att hämta sig med en fortsatt gradvis förbättring under året. På motsvarande sätt började reallönerna öka, jämfört med fjolåret.

Ytterligare ett tecken på förbättringen var ökningen av utländska investeringar i staden. Sammantaget förväntades de utländska investeringarna att öka med omkring 4 procent under året. Förbättringen märktes också på fastighetsmarknaden vad gäller utbud och efterfrågan samt hyresnivåer.

Internationalisering av marknaden

Internationaliseringen av den ryska fastighetsmarknaden har ökat sedan millennieskiftet, med en tillfällig paus under finanskrisen. Utvecklingen har delvis varit driven av internationellt kapital som investerats i fastigheter, delvis genom västerländska bolag som etablerat sig i Ryssland och efterfrågat högre standard än vad som tidigare funnits i befintligt bestånd.

Sankt Petersburg är tillsammans med Moskva de marknader som utvecklats snabbast. På dessa marknader har höga hyresnivåer, historiskt låga vakansgrader, en tilltagande efterfrågan på ytor med västerländsk standard samt god avkastningspotential bidragit till intresset, i synnerhet inom nyproduktion och projektutveckling.

Ryska fastigheter indelas generellt i klasserna A, B+, B och C, beroende på läge, ålder,

skick, säkerhetsnivå samt eventuella tilläggs-tjänster som hyresvärden erbjuder. Sankt Petersburg har en hög andel äldre bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde som staden vill bevara. Olika begränsningar och restriktioner avgör därför i vilken utsträckning ny-, till- och ombyggnader kan göras i de centrala delarna av staden, och vilket segment sådana ombyggnationer påverkar.

Kontorsmarknaden

Tillskottet av ny kontorsyta i det övre segmentet, det vill säga A- och B-klass, sjönk till cirka 150 – 180 000 kvm 2010 då antalet nybyggnationsprojekt minskade. Under 2011-12 väntas tillskottet av nybyggd/renoverad kontorsyta i de övre segmenten bli cirka 200 000 – 250 000 kvm per år, enligt olika bedömare.

Från slutet av 2009 vände trenden och nettotuthyrningen blev återigen positiv. Nettout-hyrningen var positiv 2010 med en nettout-hyrning om drygt 110 000 kvm fram till början av fjärde kvartalet. Mot slutet av 2010 fanns cirka 390 000 kvm ledig kontorsyta för uthyrning i A- och B-klass i existerande bestånd. Utvecklingen var fortsatt positiv i början av 2011 då utbudet av ledig kontorsyta minskade kraftigt och uppgick till drygt 280 000 kvm vid utgången av första kvartalet, enligt Jones Lang LaSalle.

Den främsta drivkraften var hyresgäster som uppgraderade och flyttade till modernare kontorslokaler. En ökande andel företag övervägde att flytta till nya och modernare lokaler, bland annat till följd av att hyresnivåerna kommit ned efter finanskrisen och låg kvar på låga nivåer under 2010. Till efterfrågan bidrog

Indikatorer kontorsmarknaden Sankt Petersburg

| | 2010 Q3 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|------------------------------------|---------|-------|-------|------|------|
| Totalt utbud (1 000-tal kvm) | 1,780 | 1,540 | 1,359 | 909 | 702 |
| Färdigställande (1 000-tal kvm) | 74 | 181 | 391 | 207 | 157 |
| Nettoabsorption (1 000-tal kvm) | 112 | 5 | 239 | 187 | 148 |
| Vakansgrad (%) | 22,0 | 24,7 | 15,0 | 5,3 | 5,1 |
| Marknadshyra* klass A (USD/kvm/år) | 500 | 600 | 1.000 | 900 | 800 |

* Exklusive fastighetsskatt och andra tillkommande kostnader.

Källa: Jones Lange LaSalle - OnPoint rapport, November 2010

utländska företag som öppnade kontor i staden. Efterfrågan var som störst för kontor av klass B och B+.

Marknaden för större kontorsyta på 1 000 – 2 000 kvm återhämtade sig också under året, efter att ha varit mycket svag under finanskrisen.

Den genomsnittliga vakansgraden minskade under året. Uppskattningarna av vakansgraden varierade dock mellan bedömare och uppgick till mellan 20 och 30 procent för A-klass kontor. För kontor av B-klass varierade uppskattningarna mellan 5 och 20 procent i slutet av 2010. Högst var vakansgraden för nyare kontorscentrum i sämre lägen.

Hyresnivåerna stabiliserades under året efter nedgången 2008-2009 och började sedan öka något mot slutet av året. Hyresnivåerna ökade med 5 procent för kontor i A-klass, räknat i dollar. För kontor av B-klass låg ökningen på mellan 5 och 10 procent.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i Sankt Petersburg bedömdes av fastighetskonsulten Astera ligga på cirka 12-14 procent under 2010.

Under 2010 var affärsaktiviteten som mest omfattande i de centrala stadsdelarna Centralnij, Vasilieostrovskij, Petrogradskij samt Moskovskij. Det största utbudet av kontorsyta fanns i Centralnij, Primorskij, Vasilieostrovskij och Petrogradskij, enligt BNP Paribas/Astera.

Butiks- och handelslokaler

Utbudet av handelsytor ökade med endast cirka 8 000 kvm under året. Kring årsskiftet tillkom dock Galeria med 93 000 kvm och Nevskiy Centre med 42 700 kvm, som delvis utgörs av

butiksyta med bland andra finländska Stockmann som hyresgäst. Under början av 2011 väntas Leto öppna med 79 000 kvm. En rad projekt startade under året vilket väntas leda till att sammanlagt omkring 200 000 kvm handelsyta tillkommer under 2011-12, enligt Jones Lang LaSalle.

Vakansgraden inom butiks- och handelssegmentet minskade efter att ha toppat under 2009. Minskningen väntas fortsätta under 2011-12, enligt Jones Lang LaSalle. I de övre segmenten av stadens shoppingcentrum fanns i praktiken ingen ledig handelsyta. Under året tillkom både internationella och ryska butiksaktörer inom olika segment, inklusive mode, hushållsprodukter, restauranger och caféer.

Hyresnivåerna för handelsytor i bästa läge ökade och uppgick mot slutet av året till cirka 2 000 dollar per kvm. En del hyresavtal var omsättningsbaserade, vilket har blivit vanligt efter finanskrisen. Ett annat alternativ var att teckna avtal med inbyggda hyrestrappor där nivån ökar stegvis under ett par års tid. Om hyresavtal ingås i dollar eller euro sätts de ofta till en förutbestämd växelkurs, en metod som även Ruric ofta använder sig av, för sina kontorslokaler.

Förbättrad marknad

För 2011 gör Astera bedömningen att migration mot kontor av högre kvalitet fortsätter, att vakansgraden minskar marginellt och att det finns möjlighet att höja hyrorna för kontorsyta i bästa läge med 5-10 procent. En bedömning som Ruric delar och även märkt av under inledningen av 2011.

I Sankt Petersburgs kvalitativa affärsområden med goda lägen är en hyresökning möjlig med 5 procent för fastigheter i A-lägen och med 5-10 procent för fastigheter i B-lägen.

Astera december 2010

2010 blev för Sankt Petersburg en period som präglades av försiktig tillväxt i alla relevanta delar.

Astera december 2010

FÖRVALTNING OCH GOD KUNDVÅRD

Strategi

Rurics strategi är att förvalta fastigheter i Sankt Petersburgs centrala delar. Härutöver skall Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom en professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler.

Strategin bygger på en kombination av faktorer såsom:

- ett starkt lokalt nätverk bland marknadsaktörer och myndigheter
- en organisation som möjliggör snabba investeringsbeslut och snabbt genomförande
- utnyttjande av fördelen av att vara ett noterat bolag.

I det korta perspektivet ska Ruric ha en skuldsättningsgrad på mellan 25 och 50 procent.

Ruric utvärderar fastigheter som är eller kan bli tillgängliga för förvärv. För att överväga ett fastighetsförvärv krävs bland annat att det är en yta om 4 000–10 000 kvm som kan utvecklas genom ombyggnad och/eller renovering och som kan färdigställas inom loppet av 18 månader.

Fastighetsförvaltning

Ruric sköter fastighetsförvaltningen genom det helägda dotterföretaget Ruric Management. Fastighetsskötsel köps in av externa leverantörer.

Marknadsföring och uthyrning

Kundvård och tät dialog med hyresgästerna är alltid viktigt i fastighetsförvaltning. Under de senaste två åren har detta varit speciellt viktigt. Under perioden har förändrade behov hos hyresgästerna inneburit bland annat rabatter och minskade lokalytor. Det känns därför mycket glädjande att flera hyresgäster som stannat kvar nu börjat expandera och har

hyrt större ytor. Även hyresnivåerna har kunnat etableras på en högre nivå i takt med att marknaderna förbättras.

Ruric använder sig av många kanaler i marknadsföringen av lokaler; annonsering, mäklare och hemsida (www.ruric.org) där potentiella hyresgäster virtuellt kan navigera i lediga lokaler.

Hyresavtalen har under året allt oftare tecknats i rubel snarare än i amerikanska dollar, vilket tidigare var vanligast.

Fastighetsvärdering

Ruric låter värdera sitt fastighetsbestånd, åtminstone årligen, av ett etablerat värderingsinstitut. Värderingen ska spegla det mest sannolika värdet vid försäljning på en öppen marknad med normal marknadsföringstid. Normalt används en värderingsmodell som bygger på nuvärdet av bedömda framtida betalningsströmmar. Det på detta sätt erhållna värdet stäms av mot jämförbara transaktioner och mot en bedömning av nyproduktionskostnaden.

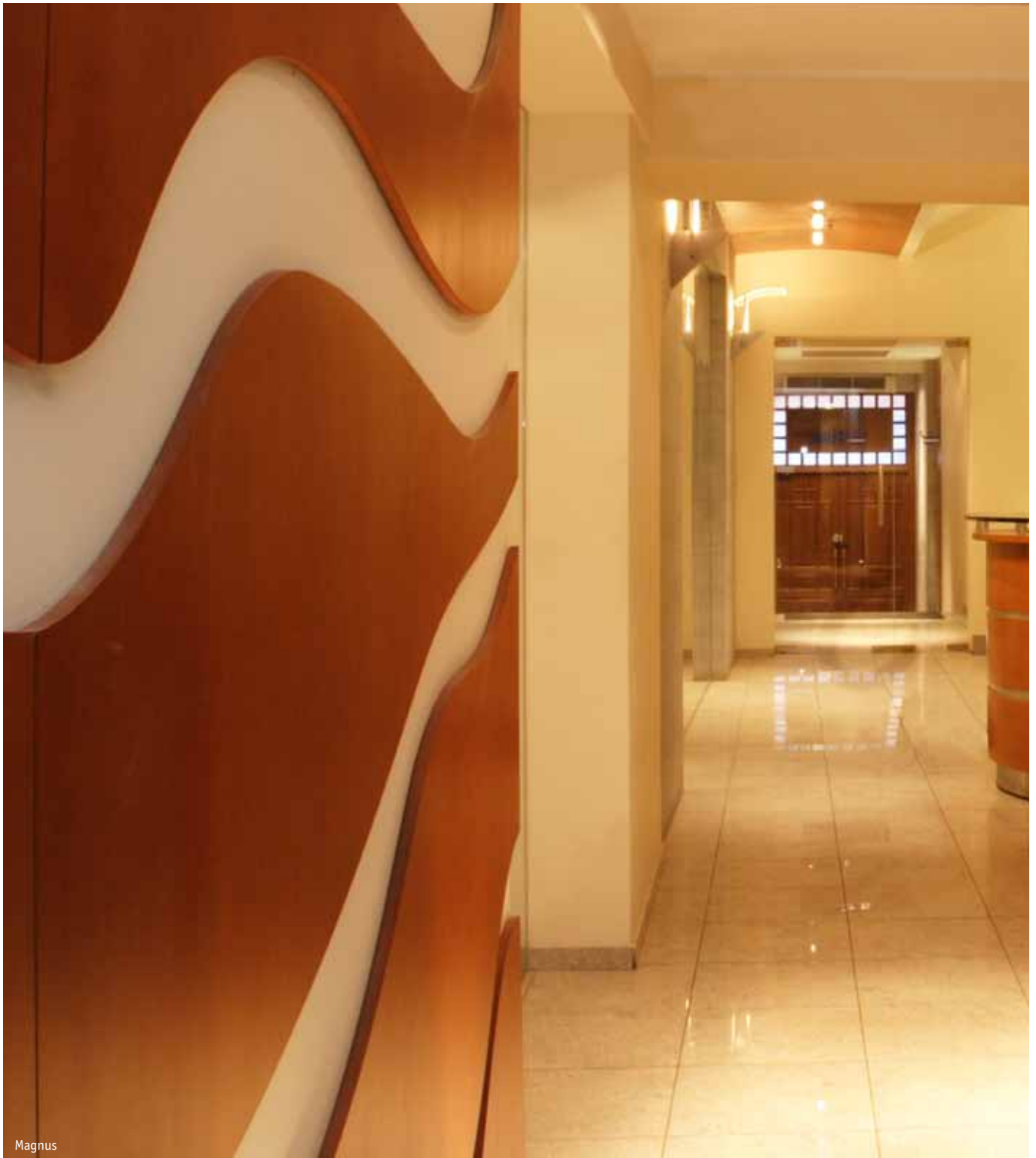
Marknaden för fastighetstransaktioner har under de senaste åren i praktiken varit obefintlig. Detta gör det givetvis svårt för värderingsinstituten att ange ett marknadsvärde. Osäkerhetsintervallet är stort.

Finansiering

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 511 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till den 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlagga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlagga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongförfallodag infaller den 16 november 2011.

Som nämnts ovan pågår diskussioner hur Rurics stora projekt, Moika/Glinkij, ska finansieras. De scenarier som diskuteras är dels bankbelåning, dels försäljning av andelar i hela projektet, dels försäljning av delar av projektet, och/eller andra partnerskap.

1703 erövrade Peter den store den svenska fästningen Nyen vid floden Neva. Två veckor senare lades grunden till Peter-Paulfästningen som blev Sankt Petersburgs första tegel- och stenbyggnad.



Magnus

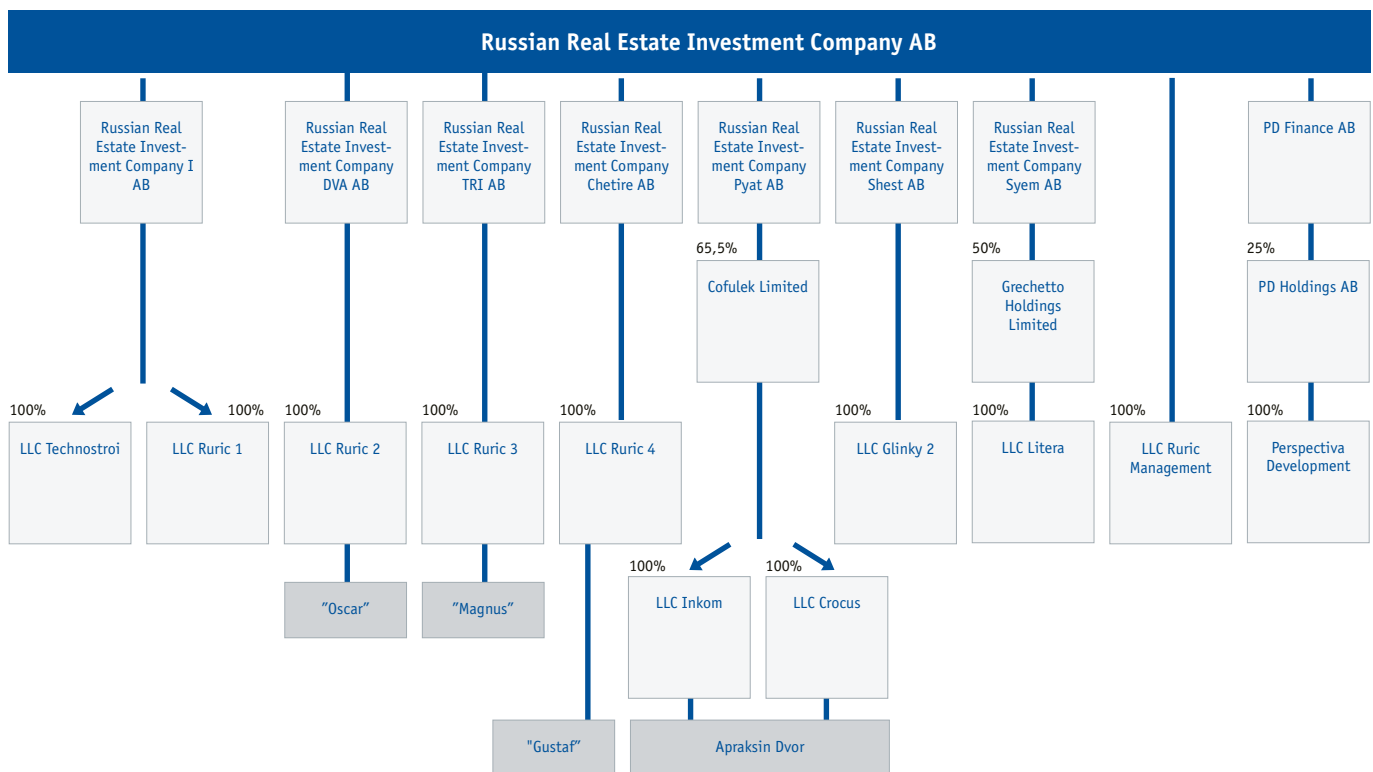
ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Organisation

Russian Real Estate Investment Company AB är moderbolag i en koncern som för närvarande består av åtta svenska dotterbolag, med i sin tur sex helägda ryska dotterbolag, två delägda cypriotiska dotterbolag, ett delägt svenskt intressebolag och ett av moderbolaget helägt ryskt förvaltningsbolag. Bolagen har sina säten i Stockholm, Sankt Petersburg och Nicosia. Rurics juridiska bolagsstruktur utgår från principen att varje investering ska ske genom ett separat ryskt bolag som i sin tur ägs av ett

separat svenskt dotterbolag till moderbolaget. Syftet är att öka flexibiliteten vid eventuella avyttringar.

Den operativa verksamheten sköts genom det helägda dotterföretaget Ruric Management, som ansvarar för uthyrning, förvaltning, ekonomi och juridik. Ruric har också ett helägt dotterbolag som heter Technostroi, vars syfte är att ansvara för byggläddning och projektering.



Medarbetare

Vid utgången av 2010 hade koncernen 23 medarbetare (26), varav 11 var kvinnor (13). Samtliga var verksamma i Sankt Petersburg, förutom finansdirektören som är stationerad vid bolagets huvudkontor i Stockholm.



INFORMATION OM TVISTER

Tvister och status

Ruric har under de senaste två åren varit inblandad i ett flertal tvister, varav flertalet avser Apraksin Dvor. Avsikten med detta stycke är att uppdatera om kvarvarande ärenden som ännu ej är avklarade.

1. Tvister med partnern i Apraksin Dvor

Ett flertal tvister blossade upp under 2009 med partnern i projektet och stämningssökningar inlämnades. Sedan Ruric och partnern kommit överens om att samtliga inbördes stämningar ska återkallas har detta också gjorts. Det kvarstår endast ett ärende där domaren vid två tillfällen avslagit parternas återkallande.

2. Tvist med KUGI (motsvarande Sankt Petersburgs fastighetskontor) gällande investeringsavtalet Apraksin Dvor

KUGI har hävdad att projektbolagen inte har fullföljt sina åtaganden enligt investeringsavtalen. I två instanser har skiljedomstolen avslagit ärendet. I tredje instans har Ruric i det ena fallet, bolaget LLC Crocus, ånyo vunnit, vilket sannolikt betyder att ärendet

inte överklagas igen och sålunda leder till att investeringsavtalet anses fullgjort och att äganderätt kan erhållas för byggnad 33 på Apraksin Dvor. I det andra fallet, bolaget LLC Inkom, återremitterade domaren ärendet till första instans igen.

3. Rubesh Plus

Rurics dotterbolag Technostroi har stämt bolaget RubeshPlus i skiljenämnd att betala skadestånd för arbete som betalats men ej utförts med ett belopp motsvarande 8,5 MSEK. Technostroi har vunnit i två instanser och svaranden har inte överklagat inom stipulerad tid. Technostroi har därmed fått exekutionstitel. Bokfört värde på fordran är 0 kr.

4. Svarog

LLC Ruric 3 har stämt ZAO Svarog för obetald hyra om motsvarande 2,9 MSEK. Ruric har vunnit i skiljedomstol men Svarog har tömt bolaget på tillgångar och fört över detta till ett annat bolag. Ruric har begärt återvinning alternativt konkurs.



Apraksin Dvor

RURICS FASTIGHETER

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav en är hälftenägd. Ruric är även indirekt ägare till ett landområde strax utanför staden.

Fastigheterna

Rurics fastighetsbestånd delas in i två delbestånd; förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Det bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 217 MSEK och det bedömda marknadsvärdet på projektfastigheterna uppgick till 452 MSEK per årsskiftet. Det underliggande värdet på de delägda fastigheterna som redovisas som finansiella anläggningstillgångar uppgick till 224 MSEK. Det finns inga inteckningar gjorda på Rurics fastigheter. Däremot har moderbolaget ställt säkerheter i form av aktier och andelar samt fordringar på dotterbolag.

För ytterligare information om marknadsvärderingarna av förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

Ruric äger tre förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om 14 382 kvm. Samtliga fastigheter är centralt belägna i Sankt Petersburg. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde per den 31 december 2010, vilket motsvarar det bedömda marknadsvärdet, uppgår till 217 MSEK vilket motsvarar ett bokfört värde per kvm om 15 200 kronor. Det sammanlagda hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2010 uppgår till cirka 39 MSEK. Uthyrningsgraden uppgick per den 31 december till 74 procent.

Rurics hyresavtal

Rurics policy är att teckna hyreskontrakt på tre till fem år, med en årlig hyresuppräkning på 3–10 procent. Under de två senaste åren har dock marknaden varit kärv och Ruric har i många fall lämnat tillfälliga hyresrabatter och tecknat nya kontrakt med kortare löptider. Innan en fastighet är slutligt registrerad och godkänd efter ombyggnation är det, enligt rysk lag, inte tillåtet att skriva avtal på längre löptid än elva månader. Avtalen konstrueras dock så att det finns ömsesidiga skyldigheter att förlänga hyresperioderna i enlighet med de ursprungliga villkoren. Hyreskontrakten har ofta tecknats i dollar men hyresgäs-

terna betalar i rubel. Under 2010 har flertalet kontrakt tecknats i rubel, vilket varit gynnsamt.

För Rurics förvaltningsfastighetsbestånd uppgick de kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2010 på årsbasis till 27,2 MSEK. Ruric vidaredebiterar hyresgästerna för använd elektricitet. Ruric bedömer att de kontrakterade hyresintäkterna sammantaget ligger på marknadsmässig nivå.

Hyresintäkterna från Rurics tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per den 31 december 2010 till 20,8 MSEK, vilket motsvarade 76 procent av kontrakterade hyresintäkter.

| Löptid | Kontraktsvärde (årshyra) | Andel i % |
|--------------|--------------------------|------------|
| 2011 | 12,8 | 47 |
| 2012 | 4,9 | 18 |
| 2013 | 9,5 | 35 |
| 2014 | 0,0 | 0 |
| >2015 | 0,0 | 0 |
| Summa | 27,2 | 100 |

Fastighetskostnader

Drifts och underhållskostnader

Rurics samtliga tre förvaltningsfastigheter förvaltas från den 1 juli 2009 av samma underentreprenör, som tidigare förvaltats Magnus och Gustaf. I arvodet ingår delar av driftskostnaderna, dock inte medieförbrukning, visst underhåll, bevakning och fastighetsadministration.

Driftkostnaderna utgörs av kostnader för värme, el, vatten, försäkringar, bevakning och larm, sophantering samt fastighetsskötsel.

Fastighetsskatt

Den statliga fastighetsskatten uppgår till 2,2 procent av bokfört anskaffningsvärde för kontorsfastigheter.

Fastighetsskatten för Ruric uppgick 2010 till 4,1 MSEK (4,4) vilket utgör knappt 30 procent av de totala direkta driftskostnaderna. Fastighetsskatten vidaredebiteras ej hyresgästerna.

| Förvaltningsfastigheter | Uthyrningsbar yta | Investerat belopp MSEK | Investerat belopp SEK/kvm | Bokfört värde MSEK | Bokfört värde SEK/kvm | Hyresvärde MSEK | Hyresvärde SEK/kvm | Uthyrningsgrad i % | Hyresintäkter MSEK |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Oscar | 2 976 | 86 | 28 898 | 67 | 22 614 | 11 | 3 730 | 100 | 11 |
| Magnus | 6 463 | 120 | 18 567 | 78 | 11 991 | 14 | 2 089 | 65 | 9 |
| Gustaf | 4 943 | 82 | 16 589 | 73 | 14 708 | 14 | 2 832 | 76 | 11 |
| Totalt förvaltningsfastigheter | 14 382 | | | 218 | 15 123 | 39 | 2 684 | 76 | 31 |



Oscar

Fastigheten på adressen R. Fontanki nab. 13 ligger i stadsdelen Centralnij i ett distrikt med mycket affärsverksamhet, butiker, teatrar och museer. Byggnaden började uppföras 1977, i syfte att bli en del av ett biograf-

komplex, men bygget avstannade 1986 och byggnaden stod tom till dess att Ruric förvärvade byggnaden 2004. Investeringen uppgår till 86 MSEK, inklusive renoveringskostnader och aktiverade ränteutgifter. Byggnadsytan uppgår till 3 676 kvm, varav 2 976 kvm är uthyrningsbara. Den totala investeringen uppgår således till knappt 29 000 kronor per kvm. Projekteringen inleddes 2004 då även de första renoveringsarbetena påbörjades. De sista hyresgästanpassningarna färdigställdes under våren 2008. Byggnaden är fullt uthyrd. Största hyresgäst är Statoil.



Magnus

Fastigheten på 9-ya V.O.i. 34 förvärvades 2005. Fastigheten ligger i den lugna stadsdelen Vasileostrovskij där bland annat Vetenskapsakademien, Sankt Petersburgs universitet och flera museer är belägna. Investeringen uppgår till cirka 120 MSEK, inklusive

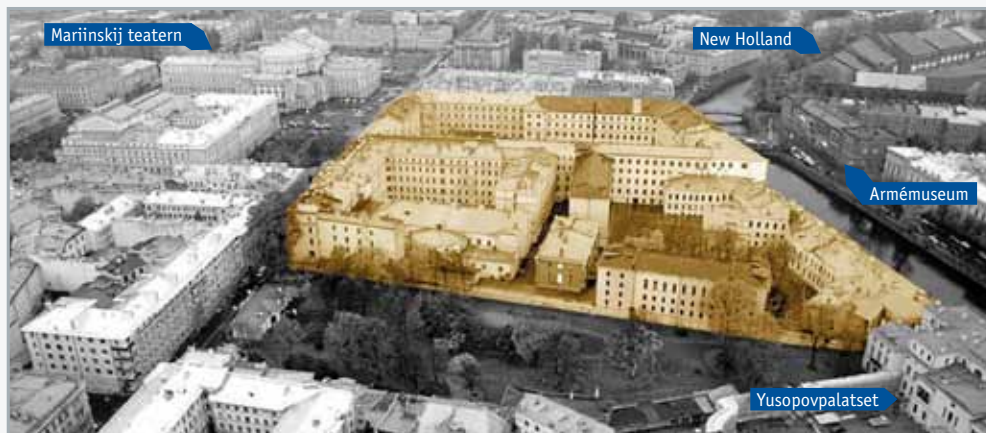
renoveringskostnader. Den totala byggnadsytan uppgår till 7 760 kvm, varav 6 463 kvm är uthyrningsbara. Den totala investeringen uppgår till cirka 18 500 kronor per kvm för den uthyrningsbara ytan. Per den 31 december 2010 var uthyrningsgraden 65 procent. Största hyresgäst är behandlingskliniken Inclinic.



Gustaf

Fastigheten i Srednyj Prospekt förvärvades 2005 och är belägen nära fastigheten Magnus. Investeringen uppgår till 82 MSEK, inklusive renoveringskostnader. Den totala byggnadsytan är 5 214 kvm, varav 4 943 kvm är uthyrningsbar yta. Den totala investeringen motsvarar således cirka 16 600 kronor per kvm uthyrningsbar yta. De två nedersta våningsplanen utgörs av butiker och resten är kontor. Revisionsfirman Deloitte var vid årsskiftet den största hyresgästen. Den 31 december var uthyrningsgraden 76 procent. Efter årets utgång har avtalen för butikerna omförhandlats vilket ger cirka 2,6 MSEK högre hyra på årsbasis jämfört med föregående år.

PARADFASTIGHETEN MOIKA/GLINKIJ



Moika/Glinkij

Den före detta arméanläggningen Moika/Glinkij är det största projektet i Rurics portfölj både till yta och potential. Kvarteret ligger i centrala Sankt Petersburgs västra delar med Moika-kanalen, Jusopov-parken, bostäder samt den berömda Mariinskij-teatern.

Moika/Glinkij kontrolleras genom ett investeringsavtal som både ger Ruric utvecklingsrätten och möjligheten

att gradvis överta äganderätten, men samtidigt innebär ett antal åtaganden. Den nuvarande planen för Moika/Glinkij innebär att 60 procent av området utnyttjas för bostäder och resterande 40 procent till butiker och annan kommersiell verksamhet.

Huvudstrategin är att utveckla fastigheten tillsammans med en, eller mer sannolikt flera, större byggherrar eller fastighetsutvecklare. Diskussioner har förts med intressenter gällande partnerskap i projektet. När nu av allt att döma Ruric erhållit en förlängning av investeringsavtalet till och med 2014, har förutsättningarna blivit väsentligt bättre. Ruric uppskattar att ytterligare investeringar om SEK 1,0 till 1,25 miljarder kronor krävs för att färdigställa Moika/Glinkij enligt nuvarande koncept. En försiktig bedömning är att värdet bör tredubblas vid projektets slut. Exempelvis beräknas det genomsnittliga värdet på bostäderna överstiga 40 000 kronor per kvadratmeter, medan produktionskostnaden bedöms till cirka 15 000 kronor per kvadratmeter.

| Planerade ytor i projektet | Grundantagande kvm | % |
|----------------------------|--------------------|------------|
| Bostäder | 63 400 | 60 |
| Kontor | 8 350 | 8 |
| Handel | 5 900 | 5 |
| Hotell | 6 080 | 6 |
| Parkering (740 platser) | 22 300 | 21 |
| Totalt | 106 030 | 100 |



ÖVRIGA FASTIGHETER

Projektfastigheterna

Ruric innehar exploateringsrätt för att utveckla två fastigheter, Moika/Glinkij och Apraksin Dvor. Exploateringsrättigheterna grundar sig på ett investeringsavtal med ryska myndigheter. Enligt avtalen har Ruric rätt att exploatera fastigheterna inom vissa tidsramar samtidigt som Ruric har skyldighet att fullgöra vissa åtaganden inom samma tid. Tidsramar-

na och Rurics åtaganden kan skilja sig åt mellan de olika investeringsavtalen. Sådana exploateringsrätter är vanligt förekommande i Ryssland och medför ingen äganderätt till fastigheten men, när exploateringen är verkställd och alla åtaganden under avtalet är uppfyllda, skall exploateringsrätten övergå i äganderätt till fastigheten.



Apraksin Dvor

År 2005 förvärvade Ruric 65 procent av aktierna i det bolag som indirekt innehar exploateringsrätten för två fastigheter på det centralt belägna marknadsplatsområdet Apraksin Dvor. I avtalet ingår att Ruric har en option att förvärva de resterande aktierna då exploateringen är färdigställd. Köpeskillingen samt beräknad kostnad för villkorade åtaganden, inklusive renovering av vägar och trottoarer i området, uppgår till 168 MSEK. Rurics enda kvarvarande villkorade åtagande avser omlokalisering av en brandstation. De totala renoveringskostnaderna har hittills uppgått till 136 MSEK, vilket innebär en total investering om cirka 304 MSEK baserat på nuvarande ägarandel. Den uthyrbarsbara byggnadsytan för hela fastigheten uppgår till 12 460 kvm, och är främst avsedd för butiker.

Syftet med investeringen var att medverka i moderniseringen av hela Apraksin-Dvor området.

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling avseende detta. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. Dessa fastigheter kommer därför att avyttras på bästa möjliga sätt.



Fontanka 57

Ruric förvärvade nyttjanderätten till Fontanka 57 för 150 MSEK 2006. Avtalen löper till 2053 respektive 2054. Fastigheten, som är belägen längs Fontankafloden i centrala Sankt Petersburg, är ett lokalt landmärke kallat Lenizdat. Fastigheten har en totalyta om 18 356 kvm med potential att uppgå till 27 000 kvm efter om- och tillbyggnader.

Under 2008 såldes 50 procent av bolaget för 90 MSEK till israeliska Scorpio Real Estate. Tillsammans med Scorpio slutfördes arbeten på den yttre fasaden under året. Rurics andel av återstående investeringar, vilket främst omfattar den invändiga delen av byggnaden, bedöms uppgå till cirka 40 MSEK. Tillgången redovisas som finansiell tillgång under aktier och andelar samt lånefordringar.



Landområdet Strelna

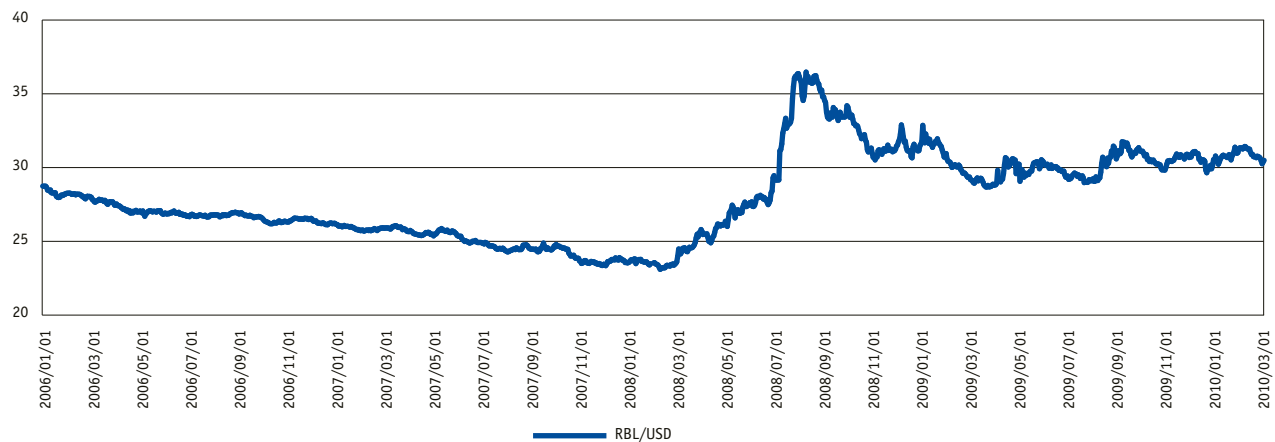
Ruric äger 25 procent av ett bolag som äger ett landområde om totalt 132 hektar beläget sydväst om Sankt Petersburgs stadskärna i Strelna. En av avsikterna med denna investering var att kunna bebygga marken med bostäder dit bolaget skulle kunna omlokalisera boende från bostadsfastigheter i centrala staden under en ombyggnation av dessa. Ett annat skäl var att priset bedömdes som förmånligt. För närvarande pågår ingen exploatering av området. Sedan hösten 2010 pågår ett arbete med att omvandla Rurics 25 procentiga aktieinnehav till direktägande av 25 procent av markområdet, cirka 33 hektar. Processen bedöms vara klar under andra halvan av 2011. När detta är klart har Ruric möjlighet att utnyttja tillgången fritt, exempelvis för försäljning eller belåning. Även denna tillgång redovisas som en finansiell tillgång under aktier och andelar samt lånefordringar.

5-ÅRSÖVERSIKT

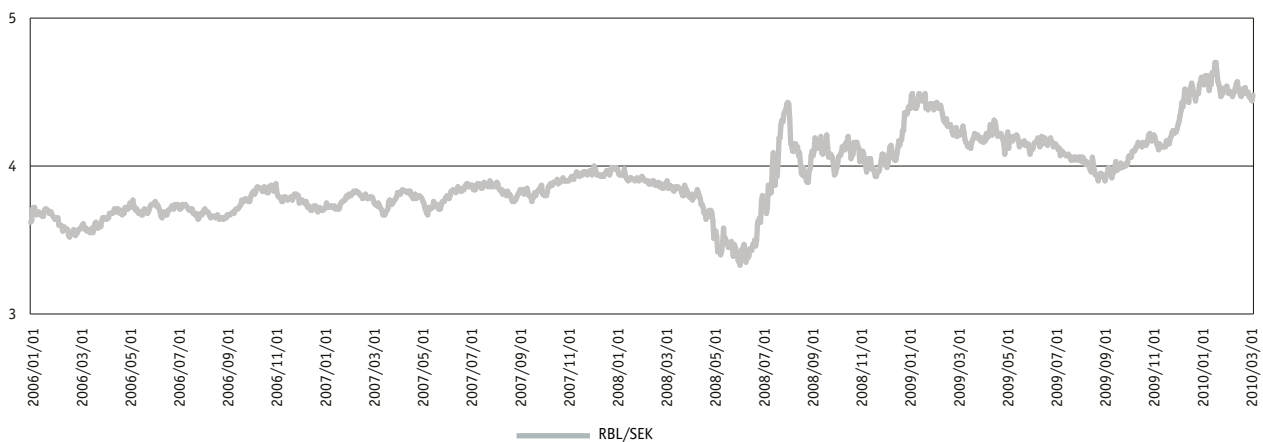
Räkenskapsåret 2010 är bolagets sjunde räkenskapsår.

| Koncernen | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, MSEK | 36,3 | 42,2 | 67,7 | 46,0 | 16,6 |
| Resultat efter skatt, MSEK | 47,4 | -1 067,9 | -350,7 | -15,9 | 41,8 |
| Balansomslutning, MSEK | 1 117,8 | 1 172,4 | 2 178,1 | 2 041,7 | 1 463,0 |
| Soliditet, procent | 49,5 | 15,1 | 55,2 | 54,1 | 44,0 |
| Antal anställda i medeltal | 25 | 42 | 77 | 57 | 25 |

Växelkursutveckling RBL/USD



Växelkursutveckling RBL/SEK



AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets samtliga aktier är emitterade i svenska kronor och har ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Aktierna har utgivits i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som föreskrivs i denna lag. Vid bolagsstämma medför varje A-aktie i Ruric rätt till tio röster och varje B-aktie i Ruric rätt till en röst. Varje aktie ger aktieägarna samma företrädesrätt vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler i förhållande till det antal aktier de äger om emission sker av båda serierna, och i förhållande till andel av totala antalet aktier av båda serierna sammantaget vid emission av endast en serie och medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid

likvidation. Aktierna i Ruric omfattas av omvandlingsförbehåll i enlighet med vad som anges i bolagsordningen.

Rurics B-aktier handlas under kortnamnet RURI på First North vid Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets certified advisor. Öhman Fondkommission är kontrakterad som likviditetsgarant för aktien.

Aktiekapitalet i Ruric uppgick per 31 december 2010 till 208 297 110 kronor fördelat på 1 330 266 A-aktier och 102 818 289 B-aktier.

Utestående teckningsoptioner

Inga utestående optionsprogram finns.

Aktien och ägarna

Största ägare efter sammarens nyemissioner är Alecia Pensionsförsäkring.

Analytiker som följer bolaget

David Zaudy, Öhman Fondkommission.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2010.

Den 30 december 2010 var sista betalkurs 2,17 kronor per aktie jämfört med 8,55 kronor den 31 december 2009, motsvarande en nedgång om 294 procent. Totalt omsattes 60,9 miljoner aktier, vilket motsvarar 97,6 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Aktiekapitalets utveckling

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

| År | Transaktion | Kvotvärde, SEK | Förändring av antal aktier | Totalt antal aktier | Ökning av aktiekapitalet, SEK | Totalt aktiekapital, SEK | Teckningskurs, SEK |
|------|---------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| 2004 | Bolagets bildande | 100 | 1 000 ¹⁾ | 1 000 | 100 000 | 100 000 | 100 |
| 2004 | Split 50:1 | | 49 000 | 50 000 | – | 100 000 | – |
| 2004 | Riktad nyemission | 2 | 2 450 000 ²⁾ | 2 500 000 | 4 900 000 | 5 000 000 | 100 |
| 2006 | Företrädesemission | 2 | 1 500 000 ³⁾ | 4 000 000 | 3 000 000 | 8 000 000 | 160 |
| 2006 | Riktad nyemission ⁴⁾ | 2 | 55 800 | 4 055 800 | 111 600 | 8 111 600 | 160 |
| 2006 | Företrädesemission | 2 | 608 370 ⁵⁾ | 4 664 170 | 1 216 740 | 9 328 340 | 250 |
| 2007 | Företrädesemission | 2 | 1 554 723 ⁶⁾ | 6 218 893 | 3 109 446 | 12 437 786 | 260 |
| 2007 | Teckning genom optionsrätter | 2 | 564 618 | 6 783 511 | 1 129 548 | 13 567 334 | 220 |
| 2007 | Teckning genom optionsrätter | 2 | 101 370 | 6 884 881 | 202 740 | 13 769 762 | 138 |
| 2008 | Företrädesemission | 2 | 4 478 215 ⁷⁾ | 11 363 096 | 8 956 430 | 22 726 192 | 24 |
| 2010 | Kvittningsemmission | 2 | 35 969 979 ⁸⁾ | 47 333 075 | 71 939 958 | 94 666 150 | 6 |
| 2010 | Företrädesemission | 2 | 56 815 480 ⁸⁾ | 104 148 555 | 113 630 960 | 208 297 110 | 3 |

1) Varav samtliga A-aktier.

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

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

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

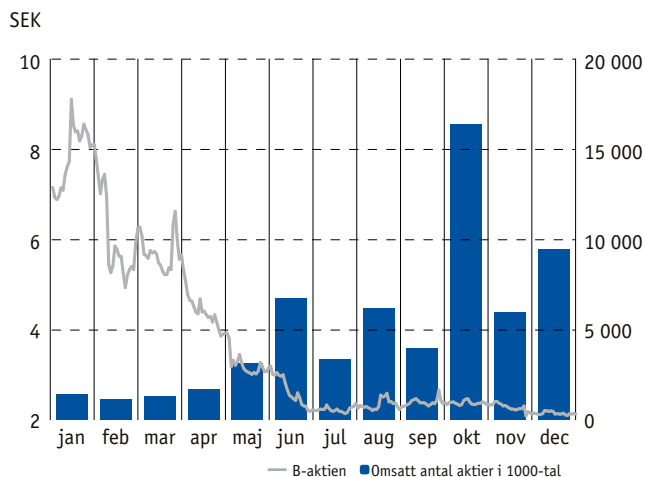
5) Varav 96 000 A-aktier och 512 370 B-aktier.

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

7) Varav 665 133 A-aktier och 3 813 082 B-aktier.

8) Samtliga B-aktier.

AKTIEN OCH ÄGARE



| 2010-12-31 | Aktier | | | | Röster | |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Serie A | Serie B | Totalt antal | Andel av total | Antal | Andel av total |
| Alecta Pensionsförsäkring | | 12 719 519 | 12 719 519 | 12,21 | 12 719 519 | 10,95 |
| Nils Nilsson | 185 134 | 6 645 670 | 6 830 804 | 6,56 | 8 497 010 | 7,32 |
| E. Öhman J:or AB | 665 132 | 4 934 056 | 5 599 188 | 5,38 | 11 585 376 | 9,98 |
| CASE | | 5 588 214 | 5 588 214 | 5,37 | 5 588 214 | 4,81 |
| Avanza Pension | | 4 620 910 | 4 620 910 | 4,44 | 4 620 910 | 3,98 |
| Proventus AB | | 4 217 151 | 4 217 151 | 4,05 | 4 217 151 | 3,63 |
| TJ Junior AB | | 3 480 000 | 3 480 000 | 3,34 | 3 480 000 | 3,00 |
| Friends Provident International Ltd | | 3 300 000 | 3 300 000 | 3,17 | 3 300 000 | 2,84 |
| Banque Carnegie Luxembourg SA | | 2 851 081 | 2 851 081 | 2,74 | 2 851 081 | 2,46 |
| Fibonacci Growth Capital | | 2 572 252 | 2 572 252 | 2,47 | 2 572 252 | 2,22 |
| Summa 10 största ägarna | 850 266 | 50 928 853 | 51 779 119 | 49,72 | 59 431 513 | 51,18 |
| Summa övriga ägare | 480 000 | 51 889 436 | 52 369 436 | 50,28 | 56 689 436 | 48,82 |
| Alla ägare | 1 330 266 | 102 818 289 | 104 148 555 | 100,00 | 116 120 949 | 100,00 |
| Antal ägare | 3 | 1 993 | 1 996 | | | |

Utdrag ur offentlig aktiebok per 31 december 2010.

| Storleksklasser den 31 december | Antal ägare | | Andel av ägare % | | Antal A-aktier | | Antal B-aktier | | Andel av kapital i % | | Andel av röster i % | |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| 1 - 1000 | 713 | 1239 | 35,8 | 65,9 | | | 307 393 | 531 789 | 0,3 | 4,7 | 0,3 | 2,3 |
| 1 001 - 10 000 | 851 | 528 | 42,7 | 28,1 | | | 3 667 518 | 1 736 651 | 3,5 | 15,3 | 3,2 | 7,4 |
| 10 001 - 50 000 | 282 | 92 | 14,1 | 4,9 | | | 6 440 099 | 1 948 524 | 6,2 | 17,1 | 5,6 | 8,4 |
| 50 000 - 100 000 | 65 | 7 | 3,3 | 0,4 | | | 4 715 976 | 551 125 | 4,5 | 4,9 | 4,1 | 2,4 |
| 100 000 - 500 000 | 49 | 7 | 2,5 | 0,4 | | | 10 795 816 | 1 384 193 | 10,4 | 12,2 | 13,4 | 5,9 |
| 500 000 - 1 000 000 | 14 | 5 | 0,7 | 0,3 | | | 9 552 959 | 2 519 187 | 9,2 | 22,2 | 8,2 | 67,8 |
| 1 000 001 - | 20 | 1 | 1,0 | 0,1 | 1 330 266 | 1 330 266 | 67 338 528 | 1 360 361 | 65,9 | 23,7 | 65,3 | 5,8 |
| Summa | 1 994 | 1 879 | 100,0 | 100,0 | 1 330 266 | 1 330 266 | 102 818 289 | 10 032 830 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

STYRELSE



Sten Olsson



Tom Dinkelspiel



Mikael Stöhr



Nils Nilsson



Jens Engwall

Sten Olsson

Stockholm, född 1953.

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2010.

Övriga nuvarande uppdrag: Vd i Sundbybergs Stadshus AB, Ordförande i Fastighets AB Förvaltaren och i Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, Styrelseledamot i Fastighetsbolaget Gyllenforsen Styrelsesuppleant i Roxanne Fastighetsfond AB och i Tornet Bostadsproduktion AB, Regeringens särskilda utredare för utvärdering av statens fastighetsförvaltning.

Aktier i Ruric: 10 000 B-aktier.

Nils Nilsson

Collonge-Bellerive, Schweiz, född 1961.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2004.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i TBricks Holding AB samt chef vid Bellatin SaRL, Luxemburg och Hun Research Pty Ltd, Singapore.

Aktier i Ruric: 185 134 A-aktier och 984 000 B-aktier.

Tom Dinkelspiel

Stockholm, född 1967.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2004.

Övriga nuvarande uppdrag: Vd och styrelsesuppleant E. Öhman J:or AB samt styrelseordförande eller styrelseledamot i ett flertal bolag i E. Öhman J:or AB-koncernen. Styrelseordförande i Svenska Fondhandlareföreningen, 11 Real Asset Fund AB i Sverige AB, styrelseledamot i KOGMOT AB, MPS Holding AB, och Burgundy AB, styrelsesuppleant i Gummesson Gruppen AB och Selspine AB.

Aktier i Ruric: 108 200 B-aktier.

Jens Engwall

Stockholm, född 1956.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2006.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot och vd i Hemfosa Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Vasallen AB, Chengde Intressenter AB, Bonnier Fastigheter AB, Reinhold Polska AB, Tengbomgruppen AB. Styrelsens ordförande i Runsvengruppen AB.

Aktier i Ruric: 0.

Mikael Stöhr

Stockholm, född 1970.

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2010.

Övriga nuvarande uppdrag: Vd i Green Cargo AB, Ledamot i Transportindustriförbundet samt styrelseledamot i dotterföretag i Green Cargo-koncernen.

Aktier i Ruric: 0.

LEDNING OCH REVISOR

Ledande befattningshavare



Craig Anderson

Sankt Petersburg, född 1962.

Verkställande direktör sedan 2008.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Ruric-koncernen.

Aktier i Ruric: 96 000 B-aktier.



Anders Larsson

Stockholm, född 1964.

Finansdirektör sedan 2007.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i Nordic Whisky Capital AB samt bolag inom Ruric-koncernen.

Aktier i Ruric: 50 000 B-aktier.



Revisor

Ernst & Young

Huvudansvarig revisor:

Mikael Ikonen, född 1963.

Sankt Petersburgs historiska arkitektur som är från 1700-talet är i stort sett bevarad. 1991 blev Sankt Petersburgs stadskärna upp-tagen på Unescos världsarvslista över platser av omistligt värde för mänskligheten.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

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

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

Verksamheten

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

År 2010

2010 präglades starkt av rekonstruktionsarbetet innefattande nyemission och ackordsförfarande. Den dagliga verksamheten kom lite i skymundan. Det bör emellertid påpekas att det hänt en hel del positivt gällande Rurics verksamhet under året, och i inledningen av 2011. Inte minst är förlängningen av investeringsavtalet avseende Moika/Glinkij mycket glädjande. Överenskommelsen med projektpartnern i Apraksin Dvor ser ut att fungera och ett nettokassaflöde på 6-8 MSEK är att vänta för 2011. Att bolagen dessutom i flera domstolsinstanser vunnit mot KUGI (ungefär Sankt Petersburgs fastighetskontor) är ett styrkebesked. Förlikningen med Storm gällande slutbetalningen av Grifon fastigheten var också glädjande. Dessa typer av tvister har tagit mycket tid som nu kan riktas mot att utveckla bolaget.

Nettouthyrningen har inte blivit så bra som förväntat. Avhysningen av Svarog, på grund av obetald hyra, samt att två andra större hyresgäster som vuxit ur sina lokaler har givit negativa nettoeffekter. Cirka 1500 kvm har ändå hyrts ut under året, vilket får betraktas som godkänt i rådande marknad. Inledningen av 2011 lovar dessutom gott inför det kommande året.

Det tyngsta arbetet under året var ändå att föra företagsrekonstruktionen i mål. Sedan ackordsförslaget gått igenom i april, inleddes ett intensivt arbete att säkerställa nyemissionen vilken slutligen registrerades den 14 juni. Rekonstruktionspaketet innebar att Rurics soliditet steg från cirka 15 procent till drygt 50 procent, dels genom en kvittningsemision om 216 MSEK, dels en kontantemission om 170 MSEK och dels en ackordsvinst om 117 MSEK. Genom rekonstruktionen har Ruric fått utrymme och tid att finna en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. Den viktigaste pusselbiten härvid avser finansiering av Moika/Glinkij projektet där arbetet med att finna en finansiell och industriell partner fortsatte.

Fastighetsbestånd

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala Sankt Petersburg, varav tre är färdigställda. I resterande tre fastigheter pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad som till största delen är avslutad i en av dessa fastigheter. I beståndet ingår även ett landområde sydväst om stadskärnan.

| MSEK | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Ingående balans | 607,8 | 1 662,8 |
| Förvärv | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar i fastigheter | 36,4 | 51,4 |
| Försäljning | 0,0 | -151,1 |
| Värdeförändring | 62,2 | -898,7 |
| Nedskrivning | - | - |
| Valutakursförändring | -37,3 | -56,6 |
| Utgående balans | 669,1 | 607,8 |

5-årsöversikt

Räkenskapsåret 2010 är bolagets sjunde räkenskapsår.

| Koncernen | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, MSEK | 36,3 | 42,1 | 67,7 | 46,0 | 16,6 |
| Resultat efter skatt, MSEK | 47,4 | -1 067,9 | -350,7 | -15,9 | 41,8 |
| Balansomslutning, MSEK | 1 117,8 | 1 172,4 | 2 178,1 | 2 041,7 | 1 463,0 |
| Soliditet, procent | 49,5 | 15,1 | 55,2 | 54,1 | 44,0 |
| Antal anställda i medeltal | 25 | 42 | 77 | 57 | 25 |

De tio största hyresgästerna per 31 december 2010

| Hyresgäst | Fastighet | Uthyrd yta kvm |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|
| 1. Deloitte | Gustaf | 1 490 |
| 2. Intersport | Gustaf | 1 285 |
| 3. Statoil | Oscar | 1 229 |
| 4. Quintiles | Gustaf | 726 |
| 5. City Mortgage Bank | Oscar | 557 |
| 6. IBM | Oscar | 404 |
| 7. Adecco | Oscar | 404 |
| 8. Inklinic | Magnus | 323 |
| 9. Ove Arup & Partners International | Magnus | 315 |
| 10. Jones Lang LaSalle | Oscar | 265 |
| | | 6 998 |

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under året.

Avyttringar

Inga försäljningar har genomförts under året. Under fjärde kvartalet enades Ruric och köparen av Grifon House om en slutlig uppgörelse gällande slutbetalningen. Resterande köpeskilling har också erhållits, vilket resulterade i en mindre positiv resultat effekt.

Förvaltningsfastigheter Uthyrning

Rurics förvaltningsfastigheter består av fastigheterna Oscar, Magnus och Gustaf. Efterfrågan på lokaler har långsamt ökat, och befintliga hyresgäster tycks ha ridit ut stormen. Vakanterna, som ökade fram till mitten av tredje kvartalet 2009, har sedan dess långsamt minskat. Under året har cirka 1 500 kvm hyrts ut, men eftersom Ruric tvingats avhysa Svarog, som hyrde 1 300 kvm, från fastigheten Magnus, samt att två andra större hyresgäster vuxit ur sina lokaler, är nettouthyrningen svagt negativ under året. Per 31 december 2010 var 26 (24) procent av uthyrningsbar yta vakant. Tendensen har varit fortsatt positiv i början av det nya året såväl gällande uthyrningsgrad som gällande hyresnivåer.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter har värderats av styrelsen med stöd av extern värderare per den 31 december 2010. Det tidigare utlåtandet om att osäkerhetsintervallet i värderingar är stort

bland annat på grund av att marknaden har varit illikvid så pass länge, kvarstår. Värderingarna är gjorda med förutsättningen att bolaget fortsätter driva verksamheten vidare. För året uppgår värdeförändringarna till 24,6 (-154,5) MSEK. Förklaringen till värdeförändringen ligger dels i uthyrning och dels i generell uppgång i förväntat prisläge.

Projektfastigheter

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

Under året har 36,4 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Större delen av detta avser investeringsmoms avseende tidigare utfört arbete på Moika/Glinkij och Apraksin Dvor som inte bedöms kunna återbetalas. Detta belopp är inte kassaflödespåverkande.

Utvecklingsarbete

Under året har arbete främst pågått på den delägda fastigheten Fontanka 57. Arbetet med fasaden har avslutats, och samtliga fönster har bytts ut. De finansiella svårigheterna för partnern i detta projekt, Scorpio, är ett problem. Flera investerare har aktivt utvärderat

Förvaltningsfastigheter

| Fastighet | Uthyrningsbar yta | Driftnetto vid full uthyrning (6,8 SEK/USD) | Värdering 31 december 2010 (6,8 SEK/USD) | Värdering 31 december 2009 (7,2 SEK/USD) |
|--------------------------------|-------------------|---|--|--|
| R. Fontanki nab. 13 (Oscar) | 2 976 | 8,1 | 67,3 | 58,4 |
| 9-ya V.O.i. 34 (Magnus) | 6 463 | 9,3 | 77,5 | 74,8 |
| Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) | 4 943 | 9,5 | 72,7 | 71,6 |
| Summa | 14 382 | 26,9 | 217,5 | 204,8 |
| Bokfört värde | | | 217,4 | 204,8 |

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per den 31 december 2010 till 217,4 (204,8) MSEK vilket motsvarar cirka 15 200 kr/kvm uthyrningsbar yta.

möjligheterna att förvärva Scorpios andel och ingå partnerskap med Ruric, men några resultat har ännu inte gjorts. Från den 15 november är Ruric ansvarig förvaltare av projektbolaget och kommer att öka ansträngningarna i projektarbetet.

Värdeförändringar

Till stöd för styrelsens värdering har externa värderingar tagits fram för dessa projekt. I värderingen för Moika/Glinkij har antagits att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. Som kommunicerats har en sådan förlängning beviljats, men tilläggsavtalet som styrker detta är ännu inte klart. De åsatta värdena leder till en värdeförändring om 37,6 (-744,2) MSEK för projektfastigheterna under året. De positiva förändringarna kan förklaras främst av minskad osäkerhet kring investeringsavtalens legala status.

De delägda fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har också värderats per 31 december 2010. Med stöd av dessa värderingar har tillgångarna skrivits ned med netto -38,2 (38,5) MSEK under året. Nedgången bland dessa förklaras av osäkerhet kring fastigheten Fontanka 57.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Liniya 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 31,0 (34,8) MSEK under året. Minskningen under året förklaras av lägre genomsnittshyror under året och vakanser.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick under året till 4,7 (3,8) MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Övriga intäkter avser ersättning för tillfälliga externa uppdrag samt projektledning.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för bland annat legal administration, marknadsföring av lokaler och förvaltningsarvoden uppgick under året till -14,0 (-21,3) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 22,3 (20,8) MSEK under året. Förbättringen förklaras främst av intäkter från Apraksin Dvor.

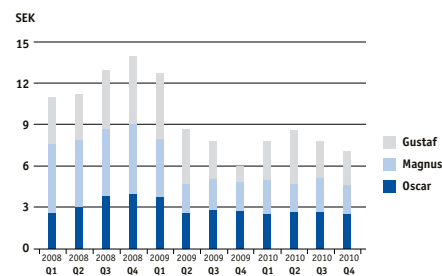
Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg i koncernen framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under året till -27,9 (-34,9) MSEK. Efter de senaste två årens personalminskning är organisationen nu bemannad på ett adekvat sätt. Övriga rörelsekostnader bedöms under ett normalår uppgå till cirka 20 MSEK.

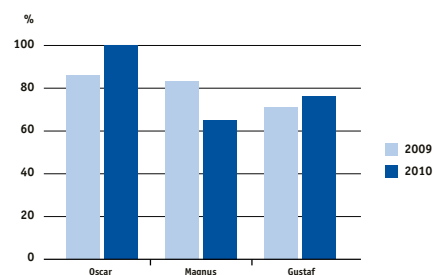
Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 51,9 (-932,0) MSEK. De stora negativa beloppen i jämförelseperioden utgörs av värdeförändringar och nedskrivningar.

Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



Projektfastigheter

| Fastighet | Värdering 31 december 2010 (6,8 SEK/USD) | Värdering 31 december 2009 (7,2 SEK/USD) |
|------------------------|---|---|
| Apraksin Dvor 15/16/33 | 99,2 | 91,4 |
| Moika /Glinkij | 352,5 | 311,6 |
| Summa | 451,7 | 403,0 |

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -7,6 (-96,2) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -38,2 (-54,5) MSEK. Under året har inga räntekostnader aktiverats 0 (47,2 MSEK).

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med -44,8 (-48,8) MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -13,2 (-15,7) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till 44,3 (-1 070,7) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till 3,1 (2,8) MSEK. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag. Detsamma gäller givetvis möjligheten att skatteutjämna mellan länderna. Däremot går det att spara förluster och kvitta mot framtida vinster.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -6,1 (10,3) MSEK, varav från den löpande verksamheten -159,8 (-37,5) MSEK. Det stora negativa beloppet härör från betalning av räntedelen i obligationsskulden i samband med sommarens ackord. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 49,5 (15,1) procent. Eget kapital uppgick till 552,9 (177,3) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 51,2 (57,3) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 511 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till den 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlægga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlægga en kontant

betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongförfallodag infaller den 16 november 2011.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 23 anställda, varav 21 i ryska dotterbolag i Sankt Petersburg samt två i moderbolaget, varav vd är verksam huvudsakligen i Sankt Petersburg. Vid årets början hade koncernen 26 anställda.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ledningsfunktioner samt finansiering och rapportering. Antalet anställda i moderbolaget uppgick till två personer vid årets utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,1 (1,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 10,3 (-1 106,6) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 46,5 (1,6) MSEK.

Ägarförhållanden

Russian Real Estate Investment Company AB ("Ruric") startade sin verksamhet i april 2004. Totalt finns 104 148 555 aktier utgivna, av vilka 1 330 266 är A-aktier och 102 818 289 är B-aktier. Största ägare är Alecia Pensionsförsäkring. Vid årets utgång fanns 1 996 (1 879) aktieägare.

Risikfaktorer och riskhantering

Nedan följer en översikt av väsentliga potentiella risker i Ruric:

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets skuldsättning är även efter rekonstruktionen för hög på längre sikt. Medel saknas för att gå vidare med Moika/Glinkij fastigheten. På lite längre sikt måste bolaget hitta en finansieringslösning till detta projekt. Rurics obligation förfaller till slutbetalning i november 2014. Det finns inga garantier för att den finansieringen kommer att förlängas.

Ränterisk

Rurics finansiering består av en obligation vars villkor inte är knutna till räntenivån vid eventuell förtida inlösen, varför någon ränterisk inte föreligger. Koncernens tillgodohavande förvaltas på räntebärande bankkonton. Räntenivån på dessa följer marknadsnivåernas svängningar.

Kreditrisk

Motpartsrisiker föreligger främst i samband med hyresavtal. Ruric större hyresgäster utgörs av internationella företag med förhållandevis god kreditvärdighet. Kreditrisk föreligger därför i mindre utsträckning för dessa. Cirka 35 procent av hyresintäkterna utgörs av mindre och icke kreditklassade företag. Gennemot dessa föreligger större kreditrisk. Denna hanteras genom att hyreskontrakten tecknas på kortare perioder och att de är fördelade på många mindre hyresgäster.

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 ökning av det egna kapitalet och upptagande av obligationslån i kronor. Koncernens nettoutflöde är till viss del baserat på dollar och till viss del i rubel. Valutaexponeringen säkras i begränsad omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Valutarisk/balansräkning

Koncernens tillgångar värderas i huvudsak i dollar, medan skuldsidan är denominerad i kronor. Denna omräkningsrisk har Ruric inte säkrat. En valutaförändring med 5 procent påverkar Rurics egna kapital med cirka 45 MSEK.

Övriga risker

Ruric verkar på en marknad som karaktäriseras av en politisk risk som kan komma att ha en inverkan på investeringsviljan.

Det legala systemet i Ryssland är inte till fullo utvecklat och heller inte fullt jämförbart med de västeuropeiska systemen. Reformen av de rättsliga systemen tenderar att gå långsamt. Sammantaget kan detta medföra en negativ inverkan på Ruric. Detta kan särskilt få konsekvenser på de av bolaget ingångna investeringsavtalen. Bolaget genomför årsvis en så kallad "legal health check" för att utvärdera dessa risker. Under 2010 har denna ersatts av en legal granskning i samband med upprättande av prospekt. Ruric är beroende av ett fåtal ledande befattningshavare. Det kan inte uteslutas att Ruric skulle påverkas negativt om en eller flera ledande befattningshavare lämnar bolaget.

Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har den ryska försvarsministern beslutat att ett tillägg till investeringsavtalet för Moika/Glinkij skall tecknas som inkluderar en förlängning till och med december 2014.

Ansökan om återbetalning av moms om cirka 28 MSEK har godkänts. Beloppet utbetalades i mitten av mars.

Framtidsutsikter

Finansiering

Som nämnts ovan har Ruric efter sommarens finansiering tillräckligt med kapital för att kunna finansiera sin andel av utvecklingen av Fontanka 57. Sammantaget är emellertid projektportföljen för stor i förhållande till bolagets storlek och finansiella kapacitet. Projektfastigheten Moika/Glinkij utgör en väsentlig del av bolagets balansräkning, varför projektet avses drivas vidare, men med en tydlig inriktning på partnerskap. Projektfastighetens läge är fortfarande intressant och möjliga partners saknas inte, även om konjunktursvängningar har gjort att fastighetens värde minskat. När nu förlängningen av investeringsavtalet gällande Moika/Glinkij synes bli förlängt från 2011 till 2014, kan större fokus läggas på finansieringen, givetvis också med ökad trovärdighet.

Antal möten och närvaro 2010

| Ledamot | Invalid | Antal Telefon/ möten per capsulam | |
|---------------------------------|---------|---|---|
| | | Ordinarie | |
| Sten Olsson (ordf.) | 2010 | 2 | 2 |
| Nils Nilsson | 2004 | 5 | 8 |
| Tom Dinkelspiel | 2004 | 5 | 8 |
| Harald Kjessler ¹⁾ | 2008 | 2 | 6 |
| Jens Engvall | 2006 | 5 | 5 |
| Anders Sjunnesson ¹⁾ | 2009 | 3 | 5 |
| Mikael Stöhr | 2010 | 1 | 2 |

1) Avgick ur styrelsen vid årsstämman 2010.

Fastighetsmarknaden

Marknaden för fastighetstransaktioner har de senaste två åren varit i stort sett obefintlig. Fallet i hyresmarknaden har däremot både bottnat och vänt. Hyresnivåerna är emellertid generellt lägre än före finanskrisen. Bolaget bedömer att Sankt Petersburg på sikt kommer att ha 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. Det mesta talar ändå för att Ryssland, med sin makroekonomiska styrka i kraft av oljetillgångar, kommer att ha god tillväxt framöver. Med klart stigande inflationstendenser är fastighetsägande sannolikt positivt. Dessutom är det troligt att centralbanken kommer att höja räntan för att stävja inflationen. En starkare rubel är därmed trolig, vilket är positivt för Ruric.

Fastighetsägande och förvaltande måste alltid ses i ett längre perspektiv och i detta avseende bedömer bolaget att investeringarna i Sankt Petersburg långsiktigt kommer att leda till god lönsamhet.

Styrelsens arbete

Styrelsen bestod vid årets utgång av fem ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Sammanträden ska, utöver konstituerande styrelsesammanträde, hållas minst fyra gånger per kalenderår. Under 2010 hölls 13 sammanträden, varav 6 per telefon och 2 per capsulam. Styrelsens arbete har under årets första hälft fokuserats på finansiering, och andra hälft på framtidsfrågor rörande kapitalstrukturen i bolaget.

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

Bolagsstyrning

Bolaget har avgivit bolagsstyrningsrapport som finns publicerad på bolagets hemsida, www.ruric.com.

Årsstämma 2010

Årsstämman 2010 avhölls på Strand Hotell den 22 juni. På stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. Årsstämman beslutade också, i enlighet med styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning samt att omvälja ledamöterna Nils Nilsson, Tom Dinkelspiel och Jens Engvall, samt nyvälja Sten Olsson och Mikael Stöhr till ordinarie ledamöter, varvid Sten Olsson valdes till ordförande. Det beslutades att inte nyvälja någon suppleant.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria vinstmedel:

| | SEK |
|-----------------------|-------------------|
| Överkursfond | 1 204 671 932 |
| Balanserat resultat | -1 124 240 497 |
| Årets resultat | 10 189 667 |
| Summa | 90 621 102 |

Styrelsen föreslår att det till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen balanseras i ny räkning.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

| MSEK | Not | 2010-01-01- 2010-12-31 | 2009-01-01- 2009-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 36,3 | 42,1 |
| Fastighetskostnader | 3 | -14,0 | -21,3 |
| Driftsresultat | | 22,3 | 20,8 |
| Avskrivning inventarier | 12 | -0,6 | -0,4 |
| Övriga rörelsekostnader | 6,7 | -27,9 | -34,9 |
| Värdförändringar fastigheter | 12 | 62,2 | -917,5 |
| Nedskrivning fordran | | -4,1 | 0,0 |
| Rörelseresultat | | 51,9 | -932,0 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | | | |
| Resultatandelar | 15 | -38,2 | -54,5 |
| Ackordsvinst | | 117,1 | 0,0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 15,4 | 16,1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -101,9 | -100,3 |
| | | -7,6 | -138,7 |
| Resultat före skatt | | 44,3 | -1 070,7 |
| Skatt på årets resultat | 10 | 3,1 | 2,8 |
| Resultat efter skatt | | 47,4 | -1 067,9 |
| Uppskrivningar | | 0,0 | 91,9 |
| Omräkningsdifferenser | | -44,8 | -48,8 |
| Totalresultat | | 2,6 | -1 024,8 |
| Resultat efter skatt | | | |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 56,9 | -1 067,9 |
| Hänförligt till minoritet | | -9,5 | - |
| Summa | | 47,4 | -1 067,9 |
| Totalresultat | | | |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 12,1 | -1 024,8 |
| Hänförligt till minoritet | | -9,5 | - |
| Summa | | 2,6 | -1 024,8 |
| Resultat per aktie före utspädning | 11 | 0,76 | -93,98 |
| Resultat per aktie efter utspädning | 11 | 0,76 | -93,98 |

Koncernens balansräkning

| MSEK | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 5,5 | 5,2 |
| Förvaltningsfastigheter | | 217,4 | 204,8 |
| Pågående fastighetsprojekt | | 451,7 | 403,0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 674,6 | 613,0 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag | 15 | 110,9 | 149,1 |
| Övriga långfristiga fordringar | 13 | 166,3 | 234,4 |
| Uppskjuten skattefordran | 10 | 21,6 | 18,4 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 298,8 | 401,9 |
| Summa anläggningstillgångar | | 973,4 | 1 014,9 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2,1 | 0,9 |
| Övriga fordringar | 16 | 41,7 | 65,2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 49,4 | 34,1 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 93,2 | 100,2 |
| <i>Kassa och bank</i> | 18 | 51,2 | 57,3 |
| Summa omsättningstillgångar | | 144,4 | 157,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 117,8 | 1 172,4 |

Koncernens balansräkning, forts.

| MSEK | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 208,3 | 22,7 |
| Övrigt tillskjutna medel | | 235,8 | 235,8 |
| Omräkningsdifferenser | | 172,7 | 217,5 |
| Balanserade vinstmedel | | -54,4 | -298,7 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 562,4 | 177,3 |
| Minoritet | | -9,5 | - |
| Totalt eget kapital | | 552,9 | 177,3 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 19 | 510,6 | 0,0 |
| Övriga långfristiga skulder | 20 | 0,2 | 1,2 |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 10,2 | 9,3 |
| Summa långfristiga skulder | | 521,0 | 10,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 6,8 | 12,0 |
| Obligationslån | 19 | - | 831,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 21 | 3,8 | 3,4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 33,3 | 137,7 |
| Summa kortfristiga skulder | | 43,9 | 984,6 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 117,8 | 1 172,4 |
| Ställda säkerheter | 23 | 945,6 | Inga |
| Eventualförpliktelser | 24 | | |

Förändringar Eget kapital

| Koncernen MSEK | Antal aktier | Aktiekapital | Tillskjutna medel | Omräknings- differens | Balanserade vinstmedel | Minoritet | Summa eget kapital |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Eget kapital 1 januari 2009 | 11 363 096 | 22,7 | 235,8 | 266,3 | 677,3 | 0,0 | 1 202,1 |
| Årets totalresultat | | | | -48,8 | -976,0 | | -1 024,8 |
| Eget kapital 31 december 2009 | 11 363 096 | 22,7 | 235,8 | 217,5 | -298,7 | 0,0 | 177,3 |
| Eget kapital 1 januari 2010 | 11 363 096 | 22,7 | 235,8 | 217,5 | -298,7 | 0,0 | 177,3 |
| Nyemission | 92 785 459 | 185,6 | | | 200,7 | | 386,3 |
| Emissionskostnader | | | | | -13,3 | | -13,3 |
| Årets totalresultat | | | | -44,8 | 56,9 | -9,5 | 2,6 |
| Eget kapital 31 december 2010 | 104 148 555 | 208,3 | 235,8 | 172,7 | -54,4 | -9,5 | 552,9 |

| Moderbolaget MSEK | Antal aktier | Aktiekapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital 1 januari 2009 | 11 363 096 | 22,7 | 283,3 | 933,5 | 1 239,5 |
| Förändring uppskrivningsfond | | | -47,3 | 47,3 | 0,0 |
| Erhållna koncernbidrag | | | | 0,8 | 0,8 |
| Omräkningsdifferens filial | | | | 0,1 | 0,1 |
| Årets totalresultat | | | | -1 106,6 | -1 106,6 |
| Eget kapital 31 december 2009 | 11 363 096 | 22,7 | 236,0 | -124,9 | 133,8 |
| Eget kapital 1 januari 2010 | 11 363 096 | 22,7 | 236,0 | -124,9 | 133,8 |
| Nyemission | 92 785 459 | 185,6 | | 200,7 | 386,3 |
| Emissionskostnader | | | | -13,3 | -13,3 |
| Erhållna koncernbidrag | | | | 17,9 | 17,9 |
| Årets totalresultat | | | | 10,2 | 10,2 |
| Eget kapital 31 december 2010 | 104 148 555 | 208,3 | 236,0 | 90,6 | 534,9 |

Antal aktier per 31 december 2010 uppgick till 104 148 555 med ett kvotvärde om SEK 2 per aktie.

Koncernens kassaflödesanalys

| MSEK | Not | 2010-01-01– 2010-12-31 | 2009-01-01– 2009-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansnetto | | 44,3 | -1 070,7 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | | | |
| Värdeförändringar fastigheter | 12 | -62,2 | 933,1 |
| Avskrivningar | 12 | 0,6 | 0,4 |
| Nedskrivningar | 12,15 | 4,1 | 0,0 |
| Realisationsvinst | | - | 18,8 |
| Kursdifferenser | | 1,6 | 27,5 |
| Övriga poster | | -78,7 | 13,8 |
| Betald skatt | | 0,7 | 0,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -89,6 | -77,1 |
| Förändring i rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 40,2 | -11,2 |
| Förändring av rörelseskulder | | -110,4 | 50,8 |
| Summa förändringar av rörelsekapital | | -70,2 | 39,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -159,8 | -37,5 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 12 | -2,5 | -51,4 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 12 | 0,0 | 132,3 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -8,9 | -24,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -11,4 | 56,8 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 373,0 | 0,0 |
| Nyupptagna lån | | 510,6 | 0,0 |
| Amortering av långfristiga skulder | | -718,5 | -9,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 165,1 | -9,0 |
| Årets kassaflöde | | -6,1 | 10,3 |
| Likvida medel vid årets början | | 57,3 | 47,0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 51,2 | 57,3 |

Moderbolagets resultaträkning

| MSEK | Not | 2010-01-01– 2010-12-31 | 2009-01-01– 2009-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 1,1 | 1,1 |
| Driftsresultat | 2 | 1,1 | 1,1 |
| Övriga rörelsekostnader | | -9,7 | -21,5 |
| Personalkostnader | 5,6 | -5,2 | -6,5 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12 | -0,3 | -0,3 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 13 | -38,2 | -987,8 |
| Rörelseresultat | | -52,3 | -1 015,0 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 81,5 | 156,8 |
| Ackordsvinst | | 117,1 | 0,0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -136,0 | -248,4 |
| | | 62,6 | -91,6 |
| Resultat före skatt | | 10,3 | -1 106,6 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -0,1 | 0,0 |
| Årets resultat | | 10,2 | -1 106,6 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| MSEK | | 2010-01-01– 2010-12-31 | 2009-01-01– 2009-12-31 |
|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Årets resultat | | 10,2 | -1 106,6 |
| Övrigt totalresultat | | 0,0 | 0,0 |
| Totalresultat | | 10,2 | -1 106,6 |

Moderbolagets balansräkning

| MSEK | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 12 | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 4,0 | 4,3 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 4,0 | 4,3 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13,14 | 36,2 | 35,0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 650,0 | 866,0 |
| Övriga långfristiga fordringar | 13 | 20,2 | 6,7 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 706,4 | 907,7 |
| Summa anläggningstillgångar | | 710,4 | 912,0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0,5 | 0,7 |
| Övriga fordringar | 16 | 315,8 | 213,3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 4,6 | 1,0 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 320,9 | 215,0 |
| Kassa och bank | 18 | 46,5 | 1,6 |
| Summa omsättningstillgångar | | 367,4 | 216,6 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 077,8 | 1 128,6 |

Moderbolagets balansräkning, forts

| MSEK | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 208,3 | 22,7 |
| Reservfond | | 236,0 | 236,0 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 444,3 | 258,7 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 1 204,7 | 1 017,3 |
| Balanserat resultat | | -1 124,3 | -35,6 |
| Årets totalresultat | | 10,2 | -1 106,6 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 90,6 | -124,9 |
| Summa eget kapital | | 534,9 | 133,8 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 19 | 510,6 | 0,0 |
| Övriga långfristiga skulder | 20 | 0,2 | 0,2 |
| Summa långfristiga skulder | | 510,8 | 0,2 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3,9 | 10,2 |
| Obligationslån | | - | 851,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 21 | 1,0 | 1,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 27,2 | 131,6 |
| Summa kortfristiga skulder | | 32,1 | 994,6 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 077,8 | 1 128,6 |
| Ställda säkerheter | 23 | 945,6 | Inga |
| Ansvarförbindelser | 24 | Inga | Inga |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| MSEK | Not | 2010-01-01 – 2010-12-31 | 2009-01-01 – 2009-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansnetto | | 10,3 | - 1 106,6 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | |
| Avskrivningar | 12 | 0,3 | 0,3 |
| Nedskrivningar | 13 | 38,2 | 969,0 |
| Kursdifferenser | 9 | 39,5 | 102,2 |
| Realisationsresultat | | 0,0 | 18,8 |
| Skillnad mellan betalt och redovisat finansnetto | | -61,3 | -14,4 |
| Ackordsvinst | | -117,1 | - |
| Övriga poster | | -0,1 | 0,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -90,2 | -30,7 |
| Förändring i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar | | 47,4 | -156,1 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder | | -99,1 | 85,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -141,9 | -100,9 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Avyttring av dotterföretag | | 0,0 | 65,5 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | 40,0 | 7,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 40,0 | 72,7 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 373,0 | 0,0 |
| Förändring av långfristiga låneskulder | | -226,2 | 0,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 146,8 | 0,0 |
| Årets kassaflöde | | 44,9 | -28,2 |
| Likvida medel vid årets början | | 1,6 | 29,8 |
| Likvida medel vid årets slut | | 46,5 | 1,6 |

NOTER

Där inget annat anges redovisas belopp i MSEK.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Russian Real Estate Investment Company (publ.) (556653-9705) "Ruric" är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm på adress Hovslagargatan 5B, 111 48 Stockholm. Bolagets aktie är sedan 2006 noterad på handelsplatsen First North vid OM Stockholmsbörsen. Koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 4 maj 2011. Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 18 maj för fastställande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) samt gällande tolkningar av International Financial Interpretations Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under rubriken Moderföretaget nedan.

Företsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Majoriteten av Rurics tillgångar utgörs av fastigheter belägna i Ryssland, som värderas i amerikanska dollar medan rapporteringsvalutan är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om inte annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade på basis av historiska anskaffningsvärden, utom förvaltningsfastigheter och projektfastigheter som är upptagna till verkligt värde.

Tillgångar klassificeras som omsättningstillgångar om den förväntade innehavstiden är kortare än ett år. Övriga tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar. Skulder klassificeras som långfristiga om koncernen har en ovillkorad rätt att reglera dem tidigast tolv månader efter balansdagen. Övriga skulder klassificeras som kortfristiga.

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra rimliga faktorer. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De mest väsentliga uppskattningar och bedömningar som görs avser främst värderingen av fastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av fastigheter görs bedömningar och antaganden som ger en betydande inverkan på koncernens resultat och balansräkning. Värderingen kräver att en bedömning görs av framtida kassaflöden och avkastningskrav.

I not 12 framgår vilka antaganden som gjorts och vilka effekter ändrade antagande kan få.

Projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas, från och med 2009 liksom förvaltningsfastigheter, till verkliga värden. De uppskattningar och bedömningar som görs gällande projektfastigheter är betydligt svårare än för förvaltningsfastigheterna, då osäkerhetsfaktorerna är större och fler. Se not 12.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2010 och införts i koncernen.

IASB har givit ut ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. IFRS 3R införde ett antal förändringar i redovisningen av rörelseförvärv som påverkar storleken på redovisad goodwill, rapporterat resultat i den period som förvärvet genomförs samt framtida rapporterade resultat. IAS 27R kräver att förändringar i ägarandelar i ett dotterbolag, där majoritetsägaren inte förlorar bestämmande inflytande, redovisas som eget kapital-transaktioner. Detta innebär att dessa transaktioner inte längre ger upphov till goodwill, eller leder till några vinster eller förluster. Vidare förändrar IAS 27R redovisningen för förluster som uppstår i delägt dotterbolag och redovisningen när det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag upphör.

Tillämpningen av IFRS 3R och IAS 27R har inte påverkat redovisningen under 2010 eftersom inga förvärv genomförts eller transaktioner med minoritetsägare skett.

Förändringarna i IFRS 3R och IAS 27R kommer eventuellt att påverka redovisningen av framtida förvärv och avyttringar och transaktioner med ägare utan bestämmande inflytande.

IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet ger vägledning för hur redovisning av en säkring av en nettoinvestering i ett utländskt dotterbolag ska ske när det gäller identifiering av valutarisker som kvalificerar sig för säkringsredovisning av nettoinvesteringar och vilket företag inom en koncern som kan inneha det aktuella säkringsinstrumentet. Vägledningen påverkar inte Ruric i nuläget.

Övriga ändringar av standarder och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010.

Standarder och tolkningar som gäller från 2011

IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures – ändring. (ännu ej godkänd av EU)

Tillägget gavs ut 7 oktober 2010 av IASB som ett tillägg till IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplýsingar. Tillägget kommer innebära att ytterligare kvantitativa och kvalitativa upplýsingar lämnas vid borttagande av finansiella instrument ur balansräkningen. Om en överföring av tillgångar inte resulterar i borttagande i sin helhet ska detta upplysas om. På samma sätt, om företaget behåller ett engagemang i den borttagna tillgången ska företaget även upplysa om detta.

Övriga ändringar av standarder och nya tolkningar väntas inte få någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan med transaktionsdagens valutakurs. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs medan icke-monetära poster redovisas till historiska kurser.

Omräkning av utlandsverksamhet

Utlandsverksamhet vars funktionella valuta är annan än rapportvalutan räknas om genom att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs för den period bolagen varit verksamma och balansräkningarna till balansdagskursen. Den omräkningsdifferens som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som en del i realisationsvinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Intresseföretag

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

Joint Ventures

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

rande inga andelar i joint ventures.

Transaktioner som elimineras

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

Segmentrapportering

Ruric äger och förvaltar fastigheter i Sankt Petersburg, Ryssland. Den interna rapporteringen utgörs av intäkter och kostnader rörande förvaltningsfastigheterna. För närvarande finns sålunda bara ett segment.

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. Vid försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen, såvida inte särskilda villkor föreligger i köpeavtalet.

Hysesintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Till den del lånekostnader är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning inräknas de i tillgångens anskaffningsvärde. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad alternativt efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Leasingavtal

Ruric's hyresavtal är i ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter. Moderbolagets förhyrda lokaler utgörs av ett operationellt leasingavtal. Kostnaden redovisas som en övrig rörelsekostnad. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ruric har per 31 december 2010 inga ingångna finansiella leasingavtal.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas

bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning.

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

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och lån bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång är i behov av nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges, anses det redovisade värdet utgöra verkligt värde.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden samt eventuella kortfristiga depåplaceringar med kortare löptid än tre månader. Kassa och bank redovisas till nominellt värde medan depåplaceringar redovisas till verkligt värde. Likvida medel i utländsk valuta omräknas till balansdagskurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär att de värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarna är till sin natur korta och redovisas till nominellt värde med avdrag för eventuella reserveringar för befarade kundförluster. Se not 2.

Fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommit då företaget tillhandahållit pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Dessa fordringar klassificeras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Derivat

Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i valutakurser i enlighet med beslutad finanspolicy har Ruric från tid till annan ingått valutatermsavtal. Vid användning av valutaderivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på förändringar av valutakurser. Valutaderivat värderas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används valutakursen för respektive valuta noterade på bokslutsdagen. Ruric hade inga utestående valutaderivat på bokslutsdagen.

Skulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulden löptid är till sin natur kort och redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder

Låneskulder utgörs av upptagna obligationslån och kategoriseras som "övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Detta innebär t.ex. att om obligationerna är emitterade till underkurs, periodiseras mellanskillnaden över lånets löptid och kostnader för upptagande av lånet periodiseras över låneperioden.

Transaktioner i utländsk valuta

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter vars syfte är att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet eller för försäljning. Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för eventuella transaktionsutgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs årsvis. Värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter

Pågående byggnadsprojekt vars syfte är att exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet värderas i likhet med förvaltningsfastigheter ovan i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs årsvis. Värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Ersättningar till anställda

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden. Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken

motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära differenser och outnyttjade underskottsavdrag, endast i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga och mot vilka de temporära differenserna eller outnyttjade 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.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Ruric redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsenliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovis-

ningslagen och med tillämpning av Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet UFR 2 från Rådet för finansiell rapportering. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Koncernbidrag som kan jämföras med aktieägartillskott redovisas som sådant. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Rurickoncernens kapital

Koncernens kapital utgörs av summan av eget kapital hänförligt till Rurics aktieägare samt eget kapital hänförligt till minoriteten. Vid årsskiftet uppgick koncernens kapital till 552,9 MSEK (177,3). För att vidmakthålla nödvändig kapitalstruktur kan koncernen sälja tillgångar och därigenom reducera skulder. Så länge befintlig obligation är utestående kan Ruric inte justera kapitalet genom utdelning eller återköp av aktie, då villkoren förhindrar detta. På längre sikt finns emellertid denna möjlighet.

NOT 2 INTÄKTER

Koncernen

Hyresintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

| | 2010 | | 2009 | |
|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Hyresintäkter | Driftsresultat | Hyresintäkter | Driftsresultat |
| Ryssland | 36,3 | 22,3 | 42,1 | 20,8 |
| Summa | 36,3 | 22,3 | 42,1 | 20,8 |

I hyresintäkterna ingår reservering för befarade hyresförluster uppgående till 2,8 (6,0) MSEK.

Löptiden på Rurics hyreskontrakt fördelar sig enligt nedanstående tabell:

| Löptid | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | >2015 | Summa |
|-------------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| Kontraktvärde (årshyra) | 12,8 | 4,9 | 9,5 | 0,0 | 0,0 | 27,2 |
| Andel i % | 47 | 18 | 35 | 0 | 0 | 100 |

Not 2 forts**Moderbolaget**

Hysesintäkter och driftsresultat fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

| | 2010 | | 2009 | |
|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Hyresintäkter | Driftsresultat | Hyresintäkter | Driftsresultat |
| Sverige | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Ryssland | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summa | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 |

Moderbolagets hyresintäkter ingår ej i koncernens omsättning.

NOT 3 FASTIGHETSOMKOSTNADER

| | Koncernen | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| | 2010 | 2009 |
| Fastighetsskatt | 4,1 | 4,4 |
| Övriga fastighetskostnader | 9,9 | 16,9 |
| Summa | 14,0 | 21,3 |

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget har fakturerat management fee uppgående till 0,2 (0,2) MSEK till dotterföretag.

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

| | 2010 | | 2009 | |
|----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| Moderbolaget | | | | |
| Sverige | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ryssland | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totalt moderbolaget | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Dotterbolag | | | | |
| Ryssland | 23 | 12 | 40 | 21 |
| Koncernen totalt | 25 | 14 | 42 | 23 |

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| | 2010 | | 2009 | |
|-------------------------|------------------------------|--|------------------------------|--|
| | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
| Moderbolaget | 4,0 | 1,2 (0,4) | 4,5 | 2,0 (0,5) |
| Dotterbolag | 7,8 | 0,6 (0,5) | 10,6 | 1,2 (0,9) |
| Koncernen totalt | 11,8 | 1,8 | 15,1 | 3,2 |

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

| | 2010 | | 2009 | |
|------------------------------|---|------------------|---|------------------|
| | Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.dyl) | Övriga anställda | Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare (varav tantiem o.dyl) | Övriga anställda |
| Moderbolaget | | | | |
| Sverige | 4,8 | 0,0 | 4,5 | 0,0 |
| Dotterbolag utomlands | | | | |
| Ryssland | 0,9 | 6,9 | 1,1 | 9,5 |
| Koncernen totalt | 5,7 | 6,9 | 5,6 | 9,5 |

Not 6 forts

| | Grundlön/ styrelsearvode | 2010 Rörlig ersättning | Pensions- kostnad | Grundlön/ styrelsearvode | 2009 Rörlig ersättning | Pensions- kostnad |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|
| Styrelsens ordförande, Nils Nilsson | 0,1 | | | 0,1 | | |
| Övriga styrelseledamöter | | | | | | |
| Tom Dinkelspiel | 0,1 | | | 0,1 | | |
| Jens Engwall | 0,1 | | | 0,1 | | |
| Harald Kjessler | 0,1 | | | 0,1 | | |
| Anders Sjunnesson | 0,1 | | | - | | |
| Anna Haskell | - | | | 0,1 | | |
| Avgående verkställande direktör | - | - | - | - | - | 0,2 |
| Verkställande direktören | 2,9 | 0,0 | 0,1 | 2,4 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga ledande befattningshavare | 1,3 | 0,4 | 0,4 | 1,2 | | 0,5 |
| Summa | 4,7 | 0,4 | 0,5 | 4,1 | 0,0 | 0,7 |

Enligt beslut på Årsstämman 2010 skall ersättningar till styrelsen utgå med 100 Tkr för var ledamot och 200 Tkr till styrelsens ordförande.

Verkställande direktören erhåller en fast nettoårslösn om 280 000 USD (280 000) samt förmåner i form av kompensation för dubbel bosättning, sjukvård och utbildning.

2010 uppgick förmånerna till 604 Tkr (155). I lönekostnaden ingår även svensk källskatt.

Verkställande direktören erhåller även ersättning för sin roll som verkställande direktör för samtliga ryska dotterbolag. Ersättningen uppgår till 3,8 Mrbl (4,3), vilket för 2010 motsvarar 914 Tkr.

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 arton månader. Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören, utöver uppsägningsslön, berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, eller tolv månadslöner om verkställande direktören fyllt 50 år.

Detta gäller även för det fall verkställande direktören säger upp sitt anställningsavtal på grund av större ägarförändringar i bolaget, s.k change of control.

Bolaget skall göra årliga pensionsavsättningar till verkställande direktören med ett belopp som motsvarar cirka 4 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 årslösn. Sådan pension utgår tills ordinarie pensionsålder inträder.

NOT 7 UPPLYSNING OM REVISORSARVODE

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Ernst & Young AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 0,9 | 1,3 | 0,3 | 0,9 |
| Övriga tjänster | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| | 1,1 | 1,5 | 0,5 | 1,1 |
| Övriga revisionsbolag | | | | |
| Revisionsuppdrag | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga tjänster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Ränteintäkter | 15,4 | 12,1 | 81,5 | 154,1 |
| Valutakursvinster | 0,0 | 4,0 | 0,0 | 2,7 |
| Summa | 15,4 | 16,1 | 81,5 | 156,8 |

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Räntekostnader | -88,7 | -64,3 | -86,2 | -131,1 |
| Kostnad i samband med upptagande av obligationslån | 0,0 | -15,9 | 0,0 | -15,9 |
| Övriga finansiella kostnader | 0,0 | -0,4 | -2,7 | 0,0 |
| Valutakursförluster | -13,2 | -19,7 | -47,1 | -101,4 |
| Summa | -101,9 | -100,3 | -136,0 | -248,4 |

NOT 10 SKATT

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Aktuell skattekostnad | -0,9 | -0,3 | 0,0 | 0,0 |
| Skatt pga ändrad taxering tidigare år | -0,1 | 0,0 | -0,1 | 0,0 |
| Uppskjuten skatt | 4,1 | 3,1 | 0,0 | 0,0 |
| Redovisad skattekostnad | 3,1 | 2,8 | -0,1 | 0,0 |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Redovisat resultat före skatt | 44,3 | -1 070,7 | 10,3 | -1 106,6 |
| Skatt enligt gällande skattesats i respektive land | -14,0 | 309,8 | -2,7 | 291,0 |
| <i>Skattemässiga justeringar:</i> | | | | |
| Ej skattepliktig ackordsvinst | 30,8 | 0,0 | 30,8 | 0,0 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | 39,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ej avdragsgilla poster | -41,3 | -255,5 | -11,4 | -259,7 |
| Avdragsgilla poster som ej ingår i redovisat resultat | 3,5 | 0,0 | 3,5 | 0,0 |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | -4,7 | -0,2 |
| Lämnade koncernbidrag | - | - | 8,2 | 13,9 |
| Ändrad taxering avseende tidigare år | -1,6 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Ändring uppskjuten skatt | 5,2 | -3,2 | 0,0 | 0,0 |
| Ej aktiverad del av årets underskott | -18,6 | -48,4 | -23,6 | -45,0 |
| I anspråkstagande av tidigare års aktiverade underskottsavdrag | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Redovisad skattekostnad | 3,1 | 2,8 | 0,1 | 0,0 |

Nominell skattesats i Sverige - exklusive filialen - uppgick till 26,3 procent och i Ryssland till 20 procent.

Vid årets utgång beräknas koncernens totala ej aktiverade underskottsavdrag till knappt 153 (198) MSEK varav för moderbolaget 144 (171) MSEK.

Som en konsekvens av erhållet ackord har utgående ej aktiverade underskottsavdrag under året minskats med 117,1 MSEK.

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Uppskjutna skattefordringar | | | | |
| Ingående balans | 18,4 | 40,5 | 0,0 | 0,0 |
| Omvärdering utnyttjade underskottsavdrag | 0,0 | -17,1 | 0,0 | 0,0 |
| Temporära skillnader | 3,2 | -5,0 | 0,0 | 0,0 |
| Utgående bokfört värde | 21,6 | 18,4 | 0,0 | 0,0 |

Utgående uppskjutna skattefordringar avser främst underskott i ryska dotterföretag som avses utnyttjas mot framtida överskott. Underskottsavdragen är giltiga i tio år i Ryssland. Av Rurickkoncernens underskottsavdrag förfaller större delen 2018 och inga tidigare än 2018.

Not 10 forts

| | Koncernen | |
|-------------------------------|-------------|------------|
| | 2010 | 2009 |
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Ingående balans | 9,3 | 32,2 |
| Värdetförändring fastigheter | 0,0 | -14,9 |
| Övriga temporära skillnader | 0,9 | -8,0 |
| Utgående bokfört värde | 10,2 | 9,3 |

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE

| | Koncernen | |
|--|---------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Årets resultat | 47,4 | -1 067,9 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 104 148 555,0 | 11 363 096,0 |
| Genomsnittligt antal aktier | 62 204 443,0 | 11 363 096,0 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning | 62 204 443,0 | 11 363 096,0 |
| Resultat per aktie | 0,76 | -93,98 |

Resultat per aktie beräknas som periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Ingen utspädningseffekt föreligger då det inte finns några potentiella aktier.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Inventarier, verktyg och installationer**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Ingående anskaffningsvärden | 7,2 | 9,1 | 5,0 | 5,0 |
| Inköp | 0,4 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |
| Avyttringar/Utrangeringar | 0,0 | -2,4 | 0,0 | 0,0 |
| Valutakursförändringar | -0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7,4 | 7,2 | 5,0 | 5,0 |
| Ingående avskrivningar | -2,0 | -1,7 | -0,7 | -0,4 |
| Avyttringar/Utrangeringar | 0,0 | 0,5 | 0,0 | 0,0 |
| Årets avskrivningar | -0,6 | -0,4 | -0,3 | -0,3 |
| Övriga förändringar | 0,7 | -0,4 | 0,0 | 0,0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1,9 | -2,0 | -1,0 | -0,7 |
| Utgående planenligt restvärde | 5,5 | 5,2 | 4,0 | 4,3 |

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna har värderats av värderingsföretaget Aurora Consulting. Underlagen för värderingen har tillhandahållits av Ruric. Lämnad information omfattas av hyresavtal, kontraktslängd samt kostnader för drift och underhåll. Härutöver använder värderingsföretaget egen information om hyresutveckling, vakansgrader, och marknadsvillkor i övrigt för att bilda sig en uppfattning om värdet för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgår av en bedömning av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Härutöver görs en bedömning av nyproduktionskostnaden för en byggnad av samma typ, samt en analys av jämförande transaktioner.

Avslutningsvis har en analys av de tre metoderna gjorts varvid ett marknadsvärde angetts.

Genomsnittligt avkastningskrav på fastigheterna i den åsatta värderingen uppgår till cirka 10 procent på beräknat utgående driftnetton vid värdetidpunkten den 31 december 2010.

Not 12 forts

| | Koncernen | |
|--|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Verkligt värde vid årets början | 204,8 | 525,3 |
| Omklassificering/färdigställande | 0,0 | -1,7 |
| Investeringar | 0,0 | 0,0 |
| Försäljningar | 0,0 | -151,1 |
| Värdeförändring | 24,6 | -154,5 |
| Valutakursförändring | -12,0 | -13,2 |
| Verkligt värde vid årets slut | 217,4 | 204,8 |

Känslighetsanalys

| Driftnetto | Avkastningskrav | | | | |
|------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | 10% | 10,1% | 12,0% | 14,0% | |
| -15% | 18,7 | 187,0 | 184,8 | 155,8 | 133,6 |
| -10% | 19,8 | 198,0 | 195,7 | 165,0 | 141,4 |
| -5% | 20,9 | 209,0 | 206,5 | 174,2 | 149,3 |
| 0% | 22,0 | 220,0 | 217,4 | 183,3 | 157,1 |
| 5% | 23,1 | 231,0 | 228,3 | 192,5 | 165,0 |
| 10% | 24,2 | 242,0 | 239,1 | 201,7 | 172,9 |
| 15% | 25,3 | 253,0 | 250,0 | 210,8 | 180,7 |

En förändring av driftnettet med +/- 5 procent (orsakat av t.ex. hyresförändring eller uthyrningsgrad) påverkar värdet med cirka 5 procent.

En förändring av avkastningskravet med +/- 2 procentenheter påverkar värdet med cirka 16 procent.

22,0 MSEK utgör ett uppskattat driftnetto per 31 december 2010 baserat på då befintliga hyresavtal samt budgeterade kostnader.

Se även tabell i förvaltningsberättelsen.

Pågående fastighetsprojekt

| | Koncernen | |
|--|--------------|----------------|
| | 2010 | 2009 |
| Verkligt värde vid årets början | 403,0 | 1 137,5 |
| Omklassificering/färdigställande | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar | 36,4 | 53,1 |
| Försäljningar | 0,0 | 0,0 |
| Värdeförändring | 37,6 | -744,2 |
| Valutakursförändring | -25,3 | -43,4 |
| Utgående balans | 451,7 | 403,0 |

Låneutgifter har aktiverats som pågående fastighetsprojekt med 0,0 (47,2).

De räntesatser, som använts för att fastställa beloppet för de låneutgifter som aktiverats uppgick i genomsnitt till 10 procent föregående år.

NOT 13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Andelar i dotterföretag**

| | Moderbolaget | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 262,2 | 447,1 |
| Lämnade tillskott och koncernbidrag | 31,2 | 899,4 |
| Försäljning | 0,0 | -84,3 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 293,4 | 1 262,2 |
| Ingående nedskrivningar | -1 227,2 | -258,2 |
| Årets nedskrivningar | -30,0 | -969,0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 257,2 | -1 227,2 |
| Utgående bokfört värde | 36,2 | 35,0 |

Not 13 forts**Övriga långfristiga fordringar**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Lånefordran | 148,5 | 149,2 | 20,2 | 6,7 |
| Fastighetsmoms | 17,8 | 85,2 | 0,0 | 0,0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 166,3 | 234,4 | 20,2 | 6,7 |
| Utgående bokfört värde | 166,3 | 234,4 | 20,2 | 6,7 |

Lånefordran avser lån till intresseföretagen LLC Perspectiva Development, LLC Litera och Grechetto Holding. Lånen löper med ränta på i genomsnitt 8,5 procent och är utställda i US dollar.

Ränteintäkter har bokförts om 15,9 (11,5) MSEK på dessa fordringar.

Det existerar ingen marknad för denna typ av värdepapper och bolaget anser inte att man kan beräkna ett verkligt värde.

Av moderbolagets lånefordran avser 20,1 (6,5) MSEK fordringar på bolag som i koncernen klassificeras som intressebolag.

Löptiden på lånefordringarna fördelar sig enligt nedan:

| 2011 | 2012 | 2013 |
|------|------|------|
| 43,3 | 87,2 | 18,0 |

Momsen är återbetalningsbar inom 3 år från betalning. Fastighetsmoms med bedömd återbetalning inom 1 år omklassificeras till kortfristig fordran.

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | Kapital- andel i % | Rösträtts- andel i % | Antal andelar | Bokfört värde 2010-12-31 | Bokfört värde 2009-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB | 100 | 100 | 1 000 | 0,0 | 0,1 |
| Limited Liability Company Ruric 1 | 100 | 100 | 100 000 | | |
| Limited Liability Company Tekhnostroï | 100 | 100 | 1 | | |
| Limited Liability Company Ruric Service | 100 | 100 | 1 | | |
| Limited Liability Company Ruric Management | 100 | 100 | 1 | 0,2 | 0,2 |
| Russian Real Estate Investment Company DVA AB | 100 | 100 | 100 000 | 1,0 | 1,0 |
| Limited Liability Company Ruric 2 | 100 | 100 | 349 099 | | |
| Russian Real Estate Investment Company TRI AB | 100 | 100 | 100 000 | 1,4 | 0,0 |
| Limited Liability Company Ruric 3 | 100 | 100 | 100 | | |
| Russian Real Estate Investment Company Chetire AB | 100 | 100 | 100 000 | 12,0 | 11,3 |
| Limited Liability Company Ruric 4 | 100 | 100 | 1 | | |
| Russian Real Estate Investment Company Pyat AB | 100 | 100 | 1 000 | 0,1 | 0,1 |
| Cofulek Limited Liability Company | 65,5 | 65,5 | 72 019 | | |
| Limited Liability Company Crocus | 100 | 100 | 1 | | |
| Limited Liability Company Incom | 100 | 100 | 1 | | |
| Russian Real Estate Investment Company Shest AB | 100 | 100 | 100 000 | 0,0 | 0,1 |
| Limited Liability Company Glinky 2 | 100 | 100 | 1 | | |
| Russian Real Estate Investment Company Syem AB | 100 | 100 | 1 000 | 2,3 | 6,4 |
| PD Finance Sweden AB | 100 | 100 | 1 000 | 19,3 | 15,8 |
| Summa | | | | 36,2 | 35,0 |

Not 14 forts

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 |
| Cofulek Limited Liability Company | HE 166876 | Nicosia |
| Limited Liability Company Crocus | 103 786 102 5542 | Sankt Petersburg |
| Limited Liability Company Incom | 103 782 800 1738 | Sankt Petersburg |
| Limited Liability Company Tekhnostroi | 105 781 320 3469 | Sankt Petersburg |
| Limited Liability Company Ruric Service | 107 784 756 4442 | Sankt Petersburg |
| Limited Liability Company Glinky 2 | 106 784 720 5810 | Sankt Petersburg |
| Russian Real Estate Investment Company Sw 1 AB | 556653-9721 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company DVA AB | 556662-7161 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company TRI AB | 556662-7286 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company Chetire AB | 556662-7971 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company Pyat AB | 556656-5841 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company Shest AB | 556662-8011 | Stockholm |
| Russian Real Estate Investment Company Syem AB | 556656-6799 | Stockholm |
| PD Finance Sweden AB | 556717-7968 | Stockholm |

NOT 15 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

| | Koncernen | |
|---|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingående anskaffningsvärden | 149,1 | 111,7 |
| Uppskrivningar | 0,0 | 91,9 |
| Resultatandelar | -38,2 | -54,5 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 110,9 | 149,1 |
| Utgående bokfört värde | 110,9 | 149,1 |

Verkligt värde bedöms uppgå till bokfört värde.

Uppgifter om organisationsnummer och kapitalandel

| | Org.nr/Reg.nr | Säte | Kapitalandel i % | Antal andelar | Bokfört värde 2010-12-31 | Bokfört värde 2009-12-31 |
|-------------------|---------------|-----------|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
| PDH Sweden AB | 556717-6895 | Stockholm | 25,1 | 318 | 65,6 | 65,6 |
| Grechetto Hld Ltd | HE 208926 | Nicosia | 50,0 | 5 000 | 45,3 | 83,5 |

I ovanstående intressebolag har Ruric inget bestämmande inflytande då ledningsfunktionerna delas med andra delägare.

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Fastighetsmoms | 31,2 | 8,9 | 0,0 | 2,0 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | - | - | 310,8 | 158,3 |
| Övriga kortfristiga lånefordringar | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| Skattefordringar | 1,5 | 2,5 | 0,2 | 0,0 |
| Övriga fordringar | 9,0 | 53,8 | 3,5 | 52,7 |
| Summa | 41,7 | 65,2 | 315,8 | 213,0 |

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Förutbetalda kostnader avseende obligationslån | 3,6 | 0,0 | 3,6 | 0,0 |
| Upplupna ränteintäkter | 40,6 | 29,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga poster | 5,2 | 5,1 | 1,0 | 1,0 |
| Summa | 49,4 | 34,1 | 4,6 | 1,0 |

NOT 18 LIKVIDA MEDEL

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Kassa och bank | 51,2 | 57,3 | 46,5 | 1,6 |

NOT 19 OBLIGATIONSÅN

Rurics finansiering består av ett säkerställt obligationslån, se not 23, med årlig kupongbetalning den 16 november och slutbetalning 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 procent. Bolaget kan själv välja att istället erlägga kontant kupongränta om 3 procent och därvid emittera nya obligationer motsvarande 10 procent av nominellt lånebelopp.

Total räntekostnad blir då 13 procent.

Moderbolaget

| Obligation | Nominellt belopp | Bokfört värde | Årlig kupongränta i % | Årlig kupongbetalning MSEK | Slutbetalning |
|--------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| RURI4 | 510,6 | 510,6 | 10,0% | 51,1 | 2014-11-16 |
| Total | 510,6 | 510,6 | 10,0% | 51,1 | |

Obligationen är noterad på OMX under namnet RURI4. Bedömt marknadsvärde per 31 december 2010 var 332 MSEK.

NOT 20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Övriga långfristiga skulder | 0,2 | 1,2 | 0,2 | 0,2 |
| Summa | 0,2 | 1,2 | 0,2 | 0,2 |

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Erhållen handpenning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Skatteskulder | 0,0 | 0,3 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3,8 | 3,1 | 1,0 | 1,3 |
| Summa | 3,8 | 3,4 | 1,0 | 1,3 |

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Förinbetalda hyresintäkter | 6,0 | 7,7 | 0,2 | 0,0 |
| Upplupna räntekostnader obligationslån | 25,4 | 113,6 | 25,4 | 117,0 |
| Upplupna kostnader avseende förtida lösen av obligationslån | 0,0 | 11,4 | 0,0 | 12,0 |
| Upplupna personalkostnader | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 0,7 |
| Övriga poster | 1,7 | 4,3 | 1,4 | 1,9 |
| Summa | 33,3 | 137,7 | 27,2 | 131,6 |

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Aktier och andelar | 36,0 | 0,0 | 36,0 | 0,0 |
| Fordringar | 909,6 | 0,0 | 909,6 | 0,0 |
| Summa | 945,6 | 0,0 | 945,6 | 0,0 |

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ruric har inom investeringsavtalen tagit på sig vissa åtaganden. I de flesta fall är de svåra att kvantifiera. Nedan beskrivs kort bolagets väsentliga åtaganden:

1. Moika/Glinkij

Kvarstående åtagande avser färdigställande av byggnader om minst 95 000 kvm inom kvarteret före 2011-12-31. Efter periodens utgång har försvarsministern givit order om att avtalet skall förlängas till 2014-12-31.

2. Apraksin Dvor

Kvarstående åtagande avser förflyttning av en brandstation till plats som ännu ej blivit anvisad. Härutöver skall en summa uppgående till motsvarande cirka 7,0 MSEK läggas som slutbetalning.

NOT 25 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

- E. Öhman J:or Fondkommission AB, Corporate & Structured Finance, har under 2010 erhållit 2,4 MSEK i ersättning för upphandling av garantier i nyemissionen.
 - Alecta Pensionsförsäkring har erhållit en garantiersättning om 0,4 MSEK såsom garant i nyemissionen
- Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor. Inga andra transaktioner med närstående parter har skett under året, dock se not 6.

NOT 26 FINANSIELLA MÅL

Mot bakgrund av den nyss genomgångna företagsrekonstruktionen har styrelsen valt att begränsa uttalanden om finansiella mål till att omfatta en finansiell riskbegränsning. I det korta perspektivet skall Ruric ha en skuldsättningsgrad på mellan 25 och 50 procent.

Stockholm den 4 maj 2011

Sten Olsson
Styrelsens ordförande

Tom Dinkelspiel

Jens Engwall

Nils Nilsson

Mikael Stöhr

Craig Anderson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse, har avgivits den 4 maj 2011

Mikael Ikonen
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 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 års-

redovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 4 maj 2011

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

SANKT PETERSBURGS HISTORIA



Sankt Petersburg grundades 1703 och är med sina 4,6 miljoner invånare Rysslands näst största stad. Idag är staden den fjärde största i Europa, efter London, Moskva och Paris. Sankt Petersburg var huvudstad i Ryssland mellan 1712 och 1918 men flyttades till Moskva i samband med revolutionen. Under senare år har ett utflyttningsprogram av myndigheter från Moskva till Sankt Petersburg genomförts.

Stadens läge vid Östersjön gör den till "Rysslands fönster mot Västeuropa". Läget gör Sankt Petersburg till ett naturligt transportnav med ett omfattande vägnät, sex järnvägsstationer, hamnar och flygplats. En ökad andel av rysk export/import går genom stadens hamnar. Här ligger Rysslands största containerhamn genom vilken en mycket stor del av Rysslands import och export passerar. Vid stranden av Volga finns en terminal för vattenvägen mellan Östersjön och Svarta havet. Varvs-, maskin-, verkstads- och kemiindustrin hör till de större industrierna. På senare år har ett antal utländska personbilstillverkare etablerat sig i staden, bland andra Ford, Toyota och Nissan. Det gäller även internationella butikskedjor som Media Markt, Stockmann, Burberry och svenska H&M som öppnade sin första butik i staden 2009.

De fyra mest centrala stadsdelarna är Centralnij, Admiraltejskij, Vasilieostrovskij och Petrogradskij, vilka tillsammans har nästan 1 miljon invånare. Vid grundläggandet av staden fanns tydliga direktiv för byggnadsmaterial och byggnadernas proportioner så att helhetsintrycket skulle vara harmoniskt. Många byggnader i de centrala delarna av staden har kulturhistoriskt värde och omfattas av byggrestriktioner. I skärningspunkten mellan de centrala stadsdelarna ligger stadens historiska centrum som finns på Unescos världsarvslista sedan 1990.

Vid utgången av 2009 ägde Ruric eller på annat sätt förfogade över sex fastigheter i de centrala delarna av staden.



RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämman hålls den onsdagen den 18 maj 2011.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen vinstutdelning för verksamhetsåret 2010 ska lämnas.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars, 18 maj 2011

Delårsrapport januari – juni, 19 augusti 2011

Delårsrapport januari – september, 24 november 2011

Ruric

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)
Hovslagargatan 5 B
SE-111 48 Stockholm
Tel +46 8 509 00 100
www.ruric.com

LLC Ruric Management
Business Centre Magnus
9th V.O. Line 34
RU-190004 Sankt Petersburg
Ryssland
Tel +7 812 703 35 50
Fax +7 812 703 35 51