



Västerås



Stockholm



Sundsvall

Delårsrapport januari – juni 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 205,3 (189,2) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 118,3 (104,0) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 1,3 (30,7) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,08 (2,14) SEK
- Substansvärdet per aktie uppgick till 27,5 (27,4) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 4 426,7 (4 275,6) MSEK
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid periodens slut till 4,8 (4,8) procent

Kvartalet april – juni 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 100,7 (94,1) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 59,1 (54,6) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 22,8 (40,1) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,43 (2,62) SEK

Allokton AB's (publ) affärsidé är att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge en god avkastning på investerat kapital. Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om drygt 500.000 kvm belägna i 20 svenska städer, samt fastigheter i

7 tyska städer via intressebolag. Fastighetsportföljen har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 5 miljarder. Bolaget är listat på First North och Mangold Fondkommission AB (tel.nr 08-503 015 00) är dess Certified Adviser och likviditetsgarant.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta sitt fastighetsbestånd med hög direktavkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge god avkastning på investerat kapital.

Ekonomisk målsättning

Målsättningen är att säkerställa en årlig direktavkastning på fastigheterna vilket skall ge en långsiktig hög avkastning på eget kapital. Bolaget har också en förväntning om att fastigheternas värde i framtiden kommer att stiga i takt med allmän prisutveckling, samtidigt som kostnadsnivån på finansieringen är långsiktigt säkrad.

Koncernens resultat

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 205,3 (189,2) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 87,1 (85,2) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 118,3 (104,0) MSEK. Av den totala förbättringen av bruttoresultatet om 14,3 MSEK, är 8,9 MSEK en effekt av de åtgärder som vidtagits i bolaget i syfte att effektivisera och utveckla driften av fastigheterna, och 5,4 MSEK en effekt av förändrat fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnader uppgick till 11,0 (16,0) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 71,6 (93,3) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -44,8 (5,6) MSEK och resultat från andelar i intressebolag om 9,2 (-0,2) MSEK.

Finansnettot uppgick till -68,2 (-38,7) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,8 (2,2) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till -118,3 (-101,5) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till 52,5 (73,4) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till 4,5 (-8,4) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till -7,6 (-4,3) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3,4 (54,6) MSEK.

Ökningen av räntekostnaderna är till 6,3 MSEK hänförligt till förändringar i fastighetsbeståndet, och den övriga ökningen är hänförlig till ändrat ränteläge.

Allokton värderar finansiella instrument till marknadsvärde, och förändringen redovisas i resultaträkningen. Förändringar i ränteläget under perioden i kombination med tidsaspekten har inneburit en positiv värdeutveckling med 52,5 MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till -2,2

(-24,0) MSEK, varav 0,0 MSEK i aktuell skatt och -2,2 MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och upplåning.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1,3 (30,7) MSEK.

Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har 18 (-) fastigheter tillträtts, via bolagsförvärv, med ett underliggande fastighetsvärde om 232 (-) MSEK. Förvärvet består av fastigheter i centrala Sundsvall om 23 400 kvm uthyrbar area, fördelad mellan bostäder och lokaler.

En fastighet i centrala Stockholm, med en uthyrbar area om 1 250 kvm, har avyttrats till ett värde om 47 MSEK.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 11,6 (80,2) MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,0 (1,3) MSEK.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 97 (80) st fastigheter. Den uthyrbara ytan per 30 juni 2008 uppgick till 443 187 (422 342) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 4,8 (4,8) procent.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 jan 2008	4 275,6	80
Förvärv	231,3	18
Investeringar	11,6	
Försäljningar	-47,0	1
Orealiserad värdeförändring	-44,8	
Fastighetsbestånd 30 juni 2008	4 426,7	97

Marknadsvärde och substansvärde

Alloktons samtliga fastigheter värderades per årsskiftet externt av CB Richard Ellis. Värderingen skedde genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömdes. Bedömningen gjordes på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt ortsprismetod.

Per den 30 juni 2008 har bolaget internt bedömt värdet, med de externa värderingarna per årsskiftet som grund, och beaktat effekter av in- och utflyttningar i fastigheterna i kombination med de i nuläget gällande avkastningskraven på marknaden. För ett antal fastigheter har avkastningskravet justerats uppåt, vilket medför att det bedömda marknadsvärdet minskat. Samtidigt har, genom nyuthyrningar, den totala uthyrningsgraden i beståndet ökat, vilket ger högre kontrakterade hyresintäkter och därmed ett ökat bedömt marknadsvärde. Totalt sett har den interna genomgången resulterat i en negativ värdeförändring om 44,8 MSEK.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 juni 2008 uppgick enligt balansräkningen till 438,3 (437,0) MSEK eller 27,5 (27,4) SEK per aktie.

Hyresmarknaden

Alloktons fastighetsbestånd kännetecknas av en hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning och fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. Det ingår i bolagets affärsidé att förvärva fastigheter med så hållbara och långsiktiga hyresflöden som möjligt. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige.



Finansieringsstruktur

Det bokförda värdet på Alloktons räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2008 till 3 970,3 (3 801,6) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 4 076,0 (3 910,1) MSEK. Av denna skuld löper 82,9 (86,0) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till 112,8 (61,1) MSEK, vilket redovisas som finansiell anläggningstillgång.

Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick under perioden till 6,1 (5,8) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,6 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 6,8 år.

Personal

Per den 30 juni 2008 var 40 (51) personer anställda i Allokton-koncernen.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 3,2 (5,3) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -4,6 (-4,8) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,1 (0,5) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med -19,3 (0,0) MSEK.

Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Fastigheternas värden är direkt relaterade till driftnetton och vakansgrader samt fastighetsmarknadens avkastningskrav. Vidare påverkas Alloktons resultat och finansiella ställning av förändringar på den finansiella marknaden, bland annat i form av ändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta samt värdeförändringar på finansiella derivatinstrument.

Redovisningsprinciper

Koncernen följer de av EU antagna internationella redovisningsstandarderna IFRS och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprädd enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Dotterbolaget Allokton Properties AB har, vilket meddelats i pressmeddelanden 2008-06-26 och 2008-07-22, inte betalat den ränta som belöper på bolagets obligationslån som är noterat på Köpenhamns fondbörs. Förhandlingar pågår med samtliga bolagets finansiella intressenter för att lösa den uppkomna likviditetssituationen. Alloktons intention är att innan september månads utgång ha en reviderad handlingsplan på plats.

Thomas Faarborg har avgått ur styrelsen. Arbetet med att rekrytera en ersättare har påbörjats, och resultatet av detta kommer att meddelas snarast. Niels Sørensen har utsetts att efterträda Thomas Faarborg som styrelsens ordförande.

Samuel Boström
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	205 309	189 204	100 670	94 110	405 707	389 602
	205 309	189 204	100 670	94 110	405 707	389 602
Drift och underhåll	-86 813	-84 864	-41 459	-39 353	-185 300	-183 351
Avskrivningar	-242	-368	-137	-178	-662	-788
Verksamhetens kostnader	-87 055	-85 232	-41 596	-39 531	-185 962	-184 139
Bruttoresultat	118 254	103 972	59 074	54 579	219 745	205 463
Central administration	-11 047	-16 011	-4 555	-8 572	-16 171	-21 135
Rörelseresultat före värdeförändringar	107 207	87 961	54 519	46 007	203 574	184 328
Värdeförändringar fastigheter	-44 768	5 563	-44 768	-1 144	-47 640	2 691
Resultat från intressebolag	9 163	-195	1 978	0	12 286	2 928
Rörelseresultat	71 602	93 329	11 729	44 863	168 220	189 947
Finansiella intäkter	757	2 177	4	1 707	3 209	4 629
Värdeförändringar, finansiella placeringar	-	-	-	-6 131	-	-
Räntekostnader	-118 315	-101 515	-57 445	-51 523	-227 977	-211 177
Övriga finansiella kostnader	-7 581	-4 336	-6 616	-4 336	-12 340	-9 095
Valutakursförändringar	4 484	-8 405	1 331	2 712	-3 596	-16 485
Värdeförändringar, upplåning	52 470	73 383	88 233	69 179	21 404	42 317
Resultat efter finansiella poster	3 417	54 633	37 236	56 471	-51 080	136
Skatt	-2 156	-23 980	-14 390	-16 414	24 398	2 574
Periodens resultat	1 261	30 653	22 846	40 057	-26 682	2 710

DATA PER AKTIE

	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Data per aktie (beräkning före utspädning)						
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	15 960	14 293	15 960	15 293	15 960	14 588
Resultat efter skatt, kr	0,08	2,14	1,43	2,62	-1,67	0,19
Utestående antal aktier före utspädning, tusental	15 960	15 960	15 960	15 960	15 960	15 960
Fastigheternas verkliga värde, kr	277,4	264,5	277,4	264,5	277,4	267,9
Eget kapital, kr	27,5	29,1	27,5	29,1	27,5	27,4
Data per aktie (beräkning efter utspädning)						
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	14 773	16 440	15 773	16 440	15 068
Resultat efter skatt, kr	0,08	2,07	1,39	2,54	-1,62	0,18
Utestående antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	16 440	16 440	16 440	16 440	16 440
Fastigheternas verkliga värde, kr	269,3	256,8	269,3	256,8	269,3	260,1
Eget kapital, kr	26,7	28,3	26,7	28,3	26,7	26,6

Utspädningseffekten är 3,0 % på genomsnittligt och utestående antal aktier.



KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 426 656	4 221 100	4 275 600
Övriga anläggningstillgångar	164 106	105 764	118 962
Summa anläggningstillgångar	4 590 762	4 326 864	4 394 562
Kortfristiga fordringar	46 815	59 317	53 632
Kortfristiga placeringar	-	428	-
Kassa och bank	38 089	88 242	69 782
Summa omsättningstillgångar	84 904	147 987	123 414
SUMMA TILLGÅNGAR	4 675 666	4 474 851	4 517 976
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	438 302	465 041	437 041
Långfristiga räntebärande skulder	3 917 721	3 705 693	3 746 030
Uppskjuten skatteskuld	123 053	112 469	118 186
Summa långfristiga skulder	4 040 774	3 818 162	3 864 216
Kortfristiga räntebärande skulder	52 563	46 598	55 563
Övriga kortfristiga skulder	144 027	145 050	161 156
Summa kortfristiga skulder	196 590	191 648	216 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 675 666	4 474 851	4 517 976

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Eget kapital vid periodens början	437 041	359 408	415 456	375 004	465 041	359 408
Nyemissioner	-	76 000	-	51 000	-	76 000
Emissionskostnader	-	-1 020	-	-1 020	-	-1 021
Utgivna teckningsoptioner	-	-	-	-	-57	-56
Periodens resultat	1 261	30 653	22 846	40 057	-26 682	2 710
Vid periodens slut	438 302	465 041	438 302	465 041	438 302	437 041



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Resultat efter finansiella poster	3 417	54 633	37 236	56 471	-51 080	136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36 265	-64 778	33 572	-60 713	71 112	-29 931
Betald skatt	-386	-7 521	-121	-769	-1 494	-8 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	39 296	-17 666	70 687	-5 011	18 538	-38 424
Ökning/minskning rörelsefordringar	-26 076	-7 475	-58 134	-9 899	-14 459	4 142
Ökning/minskning rörelseskulder	-12 711	-49 919	-27 782	-24 946	22 996	-14 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	509	-75 060	-15 229	-39 856	27 075	-48 494
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-103 379	-55 048	-9 370	-45 628	-131 961	-83 630
Investeringar i intressebolag	-	-909	-	-909	-3 507	-4 416
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-16	-385	-16	-276	369	-
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-	34 093	-	34 054	15 725	49 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 395	-22 249	-9 386	-12 759	-119 374	-38 228
Upptagna lån	97 874	26 501	-	12 935	130 719	59 346
Lösen av övertagna lån	-	-24 000	-	-24 000	-26 530	-50 530
Amortering av lån	-26 681	-36 166	-12 283	-16 707	-62 043	-71 528
Nyemissioner	-	96 580	-	49 980	-	96 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	71 193	62 915	-12 283	22 208	42 146	33 868
Periodens kassaflöde	-31 693	-34 394	-36 898	-30 407	-50 153	-52 854
Likvida medel vid periodens början	69 782	122 636	74 987	118 649	88 242	122 636
Likvida medel vid periodens slut	38 089	88 242	38 089	88 242	38 089	69 782

NYCKELTAL

	30 juni 2008	30 juni 2007	December 2007			
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)						
Uthyrbar yta, kvm	443 187	428 115	422 342			
Hyresvakansgrad, %	4,8	5,2	4,8			
Ytvakansgrad, %	5,2	5,0	4,2			
Verkligt värde, MSEK	4 426,7	4 221,1	4 275,6			
	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	0,6	14,9	21,4	38,6	neg	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	4,4	1,7	4,5	4,0	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	1,5	1,8	2,0	0,8	0,9

Avkastning på eget kapital och sysselsatt kapital är omräknade till helårsvärden.



Kommande information

Delårsrapport kvartal 3 2008

28 november 2008

