



Västerås



Stockholm



Sundsvall

## Delårsrapport januari-mars 2009

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 104,9 (104,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 49,5 (59,2) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -88,9 (-21,6) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -3,31 (-1,35) SEK
- Substansvärdet per aktie uppgick till 2,6 (5,6) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 4 225,3 (4 242,1) MSEK
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid periodens slut till 5,9 (4,7) procent

---

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 19 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 50) 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 104,9 (104,6) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 55,4 (45,4) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 49,5 (59,2) MSEK. Ökningen av förvaltningskostnaderna är i sin helhet hänförligt till mediekostnader, främst avseende ett högt elpris under delar av perioden i kombination med att årets första kvartal var kallare och mer snörikt än motsvarande period förra året.

Centrala administrationskostnader uppgick till 5,3 (6,5) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 0,6 (59,9) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -20,0 (0,0) MSEK och resultat från andelar i intressebolag om -23,6 (7,2) MSEK. Det negativa resultatet från intressebolag avser huvudsakligen värdeförändringar på derivatinstrument i Alloktons tyska intressebolag.

Finansnettot uppgick till -109,2 (-93,7) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,1 (0,8) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till -47,7 (-60,9) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -54,9 (-35,8) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till -1,8 (3,2) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till -4,9 (-1,0) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -108,6 (-33,8) MSEK.

Allokton värderar finansiella instrument till marknadsvärde, och förändringen redovisas i resultaträkningen. Förändringar i ränteläget under perioden i kombination med tidsaspekten har inneburit en negativ värdeutveckling med 54,9 (35,8) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 19,7 (12,2) MSEK, varav -0,0 (0,0) MSEK i aktuell skatt och 19,7

(12,2) MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och upplåning. Resultaträkningens skatteutfall avviker från bolagsskattesatsen främst beroende på att uppskjuten skattefordran inte bokas upp avseende de underskott som genererats under perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -88,9 (-21,6) MSEK.

## Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har inga (18) fastigheter tillträtts eller avyttrats (1).

## Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 3,2 (5,2) MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

## Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 96 (96) fastigheter. Den uthyrbara ytan per 31 mars 2009 uppgick till 442 268 (442 370) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 5,9 (4,7) procent. Den högre vakansgraden är hänförlig till två hyresavtal. För det större av dessa har ett nytt avtal slutits med inflyttning i augusti. Vad gäller det andra avtalet har förhandlingar inletts med potentiella nya hyresgäster.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 januari 2009	4 242,1	96
Förvärv	-	-
Investeringar	3,2	-
Försäljningar	-	-
Orealiserad värdeförändring	-20,0	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2009	4 225,3	96

## Marknadsvärde och substansvärde

Det verkliga värdet på Alloktons fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2009 till 4 225,3 (4 242,1) MSEK.

Under perioden uppgick fastigheternas realiserade värdeförändring till -20,0 (0,0) MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om 0,5 procent.

Alloktons samtliga fastigheter värderades under 2008 av det externa värderingsinstitutet CB Richard Ellis. Per den 31 mars 2009 har bolaget internt bedömt värdet, med de externa värderingarna från föregående år som grund, och beaktat effekter av in- och utflyttningar i fastigheterna i kombination med marknadens aktuella avkastningskrav. Värdenedgången är främst hänförlig till ett mindre antal fastigheter, där bedömningen är att det rådande läget på kreditmarknaden gör att avkastningskravet ökat.

#### Substansvärde

Bolagets substansvärde per 31 mars 2009 uppgick enligt balansräkningen till 72,3 (138,3) MSEK eller 2,6 (5,6) 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 31 mars 2009 till 3 933,7 (3 924,6) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 4 058,4 (4 070,3) MSEK. Av denna skuld löper 86,8 (83,1) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till -118,0 (-83,2) MSEK, vilket redovisas som avsättning.

Den genomsnittliga räntan på den bokförda skulden uppgick under perioden till 4,9 (6,2) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 4,8 (5,7) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens slut till 5,9 (6,1) år.

Allokton har, efter de stora räntesänkningar som skett på marknaden, under första kvartalet genom räntederivat bundit räntan för delar av den finansiering som per årsskiftet löpte med rörlig ränta.

### Pågående diskussioner med bolagets finansiärer

Som tidigare meddelats pågår diskussioner och förhandlingar med bolagets finansiärer avseende förlängning av existerande krediter samt modifiering av vissa kreditvillkor. Diskussionerna förs i en positiv anda och är till delar redan avslutade med ett för bolaget tillfredsställande utfall. Det är bolagets bedömning att återstående diskussioner kommer att kunna slutföras i en nära framtid.

### Personal

Per den 31 mars 2009 var 33 (33) personer anställda i Allokton-koncernen.

### Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 6,4 (3,0) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -4,1 (-1,4) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 18,6 (28,8) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 0,0 (-19,3) MSEK.

### Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdegradering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarderna 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 upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Anders Wehtje har rekryterats som ny VD, och han kommer att tillträda sin tjänst i samband med årsstämman.

Samuel Boström  
Verkställande direktör

*Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>TSEK</i>	Januari – mars 2009	Januari – mars 2008	Rullande 12 mån April 08 – mars 09	Januari – december 2008
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	104 861	104 639	413 264	413 042
	<b>104 861</b>	<b>104 639</b>	<b>413 264</b>	<b>413 042</b>
Drift och underhåll	-55 133	-45 354	-196 775	-186 996
Avskrivningar	-266	-105	-1 206	-1 045
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-55 399</b>	<b>-45 459</b>	<b>-197 981</b>	<b>-188 041</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>49 462</b>	<b>59 180</b>	<b>215 283</b>	<b>225 001</b>
Central administration	-5 272	-6 492	-19 356	-20 576
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>44 190</b>	<b>52 688</b>	<b>195 927</b>	<b>204 425</b>
Värdeförändringar fastigheter	-20 015	-	-246 253	-226 238
Resultat från intressebolag	-23 599	7 185	-5 336	25 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>576</b>	<b>59 873</b>	<b>-55 662</b>	<b>3 635</b>
Finansiella intäkter	84	753	1 279	1 948
Räntekostnader	-47 671	-60 870	-231 911	-245 110
Övriga finansiella kostnader	-4 931	-965	-22 584	-18 618
Valutakursförändringar	-1 792	3 153	-64 516	-59 571
Värdeförändringar, upplåning	-54 869	-35 763	-121 634	-102 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-108 603</b>	<b>-33 819</b>	<b>-495 028</b>	<b>-420 244</b>
Skatt	19 695	12 234	69 071	61 610
<b>Periodens resultat</b>	<b>-88 908</b>	<b>-21 585</b>	<b>-425 957</b>	<b>-358 634</b>

## DATA PER AKTIE

	Januari – mars 2009	Januari – mars 2008	Rullande 12 mån April 08 – mars 09	Januari – december 2008
<b>Data per aktie</b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	26 837	15 960	19 730	17 011
Resultat efter skatt, kr	-3,31	-1,35	-21,59	-21,08
Utestående antal aktier, tusental	27 970	15 960	27 970	24 570
Fastigheternas verkliga värde, kr	151,1	279,8	151,1	172,6
Eget kapital, kr	2,6	26,0	2,6	5,6

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler. Det tidigare rapporterade optionsprogrammet löpte ut per den 31 december 2008.



## KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>TSEK</i>	31 mars 2009	31 mars 2008	31 december 2008
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 225 300	4 465 091	4 242 100
Övriga anläggningstillgångar	51 913	87 415	70 256
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 277 213</b>	<b>4 552 506</b>	<b>4 312 356</b>
Kortfristiga fordringar	18 662	63 999	33 561
Kassa och bank	66 809	74 987	74 853
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>85 471</b>	<b>138 986</b>	<b>108 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 362 684</b>	<b>4 691 492</b>	<b>4 420 770</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>72 294</b>	<b>415 456</b>	<b>138 252</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 879 682	3 942 165	3 870 635
Uppskjuten skatteskuld och övriga avsättningar	151 372	105 593	136 279
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 031 054</b>	<b>4 047 758</b>	<b>4 006 914</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	53 990	52 563	53 990
Övriga kortfristiga skulder	205 346	175 715	221 614
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>259 336</b>	<b>228 278</b>	<b>275 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 362 684</b>	<b>4 691 492</b>	<b>4 420 770</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Januari - mars 2009	Januari - mars 2008	Rullande 12 mån April 08 - mars 09	Januari - december 2008
Eget kapital vid periodens början	138 252	437 041	415 456	437 041
Nyemissioner	22 950	-	81 068	58 118
Utgivna teckningsoptioner	-	-	1 727	1 727
Periodens resultat	-88 908	-21 585	-425 957	-358 634
<b>Vid periodens slut</b>	<b>72 294</b>	<b>415 456</b>	<b>72 294</b>	<b>138 252</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Januari – mars 2009	Januari – mars 2008	Rullande 12 mån April 08 – mars 09	Januari – december 2008
Resultat efter finansiella poster	-108 603	-33 819	-495 028	-420 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	101 751	2 693	473 474	374 416
Betald skatt	-618	-265	-1 223	-870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-7 470</b>	<b>-31 391</b>	<b>-22 777</b>	<b>-46 698</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-2 635	32 058	20 216	54 909
Ökning/minskning rörelseskulder	-3 643	15 071	14 588	33 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 748</b>	<b>15 738</b>	<b>12 027</b>	<b>41 513</b>
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-3 377	-94 009	-8 311	-98 943
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-	-	-98	-98
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 377</b>	<b>-94 009</b>	<b>-8 409</b>	<b>-99 041</b>
Upptagna lån	-	97 874	2 963	100 837
Amortering av lån	-13 869	-14 398	-64 709	-65 238
Nyemissioner	22 950	-	49 950	27 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 081</b>	<b>83 476</b>	<b>-11 796</b>	<b>62 599</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-8 044</b>	<b>5 205</b>	<b>-8 178</b>	<b>5 071</b>
Likvida medel vid periodens början	74 853	69 782	74 987	69 782
Likvida medel vid periodens slut	66 809	74 987	66 809	74 853

## NYCKELTAL

	31 mars 2009	31 mars 2008		31 december 2008
<b>Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)</b>				
Uthyrbar yta, kvm	442 268	444 492		442 370
Hyresvakansgrad, %	5,9	4,6		4,7
Ytvakansgrad, %	6,0	4,7		5,1
Verkligt värde, MSEK	4 225,3	4 465,1		4 242,1
<b>Finansiella</b>	Januari – mars 2009	Januari – mars 2008	Rullande 12 mån April 08 – mars 09	Januari – december 2008
Avkastning på eget kapital, %	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital, %	0,1	5,6	Neg	Neg
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	0,9	0,8	0,8



### **Kommande information**

Årsstämma	30 juni 2009
Delårsrapport januari-juni 2009	25 augusti 2009

### **För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Samuel Boström, VD  
Tel 08-522 172 00

Sören Andersson, CFO  
Tel 08-522 172 10  
[soren.andersson@allokton.se](mailto:soren.andersson@allokton.se)

