

Delårsrapport januari - juni 2010

April – juni 2010

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 104,1 (104,4) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 51,7 (62,7) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 84,2 (-1,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 3,01 (-0,04) SEK
- Nettouthyrningen uppgick till 4 421 kvm, med ett hyresvärde om 5,0 MSEK

Januari – juni 2010

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 207,4 (209,2) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 91,4 (112,2) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 74,1 (-90,2) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,65 (-3,29) SEK
- Nettouthyrningen uppgick till -1 231 kvm, med ett hyresvärde om 1,4 MSEK

VD Anders Wehtje kommenterar

- Det är glädjande att kunna konstatera att vi åter har en positiv nettouthyrning under kvartalet uppgående till 5,0 MSEK. Detta visar återigen på den generella kvalitén i vår fastighetsportfölj där vi tre av de senaste fyra kvartalen har kunnat uppvisa en positiv nettouthyrning.

- Vårt bruttoresultat var sämre än föregående år vilket primärt har två orsaker; dels var även april och maj i år väsentligt kallare och mer snörika än föregående år vilket har inneburit högre el och värmekostnader, dels har vi investerat väsentliga belopp i ökat underhåll som en konsekvens av att vi nu "investerar ikapp" det delvis eftersatta underhåll som vi kunnat konstatera i vårt bestånd.

- Arbetet att finna en för bolaget bättre anpassad kapitalstruktur för framtiden fortsätter. Tyvärr drar detta arbete ut på tiden som en konsekvens av att samtliga intressenters godkännande till bolagets framlagda planer ännu inte erhållits. Ett avgörande avseende de pågående diskussionerna med ägare, obligationsinnehavare samt bolagets banker väntas inom kort.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

VD Anders Wehtje har sagt upp sin anställning och lämnar bolaget i januari 2011. Styrelsen har initierat arbetet med att rekrytera en ny VD till bolaget.

Obligationsinnehavarna i de helägda dotterbolagen Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB avhöll den 17 augusti möten för att ta ställning till de rekonstruktionsförslag som tillsänts obligationsinnehavarna under juli månad. I Allokton Properties AB beslöt obligationsinnehavarna att acceptera det presenterade rekonstruktionsförslaget medan obligationsinnehavarna i Allokton Properties II AB behöver kallas till ett nytt möte inom kort mot bakgrund av att inte tillräckligt många obligationsinnehavare var närvarande på mötet för att göra detta beslutsmässigt.

Kort om Allokton

Allokton AB:s (publ) tidigare affärsidé var att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skulle ge en god avkastning på investerat kapital. Styrelsen har beslutat att bolagets affärsidé skall revideras. Den tidigare affärsidén fastställdes när villkoren på kreditmarknaden var väsentligt annorlunda än idag. Allokton skall över tiden omvandlas till ett traditionellt fastighetsförvaltande bolag med tydligare fokus på förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd. Bolagets tidigare fokus, fram till den 30 juni 2009, att arbeta med låsta finansiella strukturer och utgivande av obligationer, har med facit i hand inte visat sig vara bärkraftigt.

Styrelsen ser en god potential i bolagets fastighetsbestånd. Detta har en bred geografisk spridning vilken över tid bör reduceras för att effektivisera förvaltningen och säkerställa företagets utveckling. Styrelsen har vidare att besluta i vilka segment av fastighetsbranschen som bolaget framledes skall verka.

Idag är arbetet med bolagets kapitalstruktur av högsta prioritet. Styrelsen kommer därför att återkomma med en reviderad affärsidé och därmed tillhörande ekonomiska och finansiella målsättningar så snart detta arbete är genomfört.

Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om cirka 440 000 kvm belägna i 19 svenska städer. Fastighetsportföljen har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 3,6 miljarder. Bolaget är listat på First North och Mangold Fondkommission AB (tel.nr 08-503 015 50) är Certified Adviser och likviditetsgarant.

Koncernens resultat (januari – juni)

Omsättning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 207,4 (209,2) MSEK.

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna uppgick till 116,0 (97,0) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på 91,4 (112,2) MSEK. Det är bolagets bedömning att cirka 12,0 – 13,0 MSEK av de ökade förvaltningskostnaderna är hänförliga till den kalla och snörika vintern och våren.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 6,8 (8,5) MSEK. I kostnaden ingår 1,8 MSEK för arbetet med bolagets kapitalstruktur (4,0 MSEK är vidare inkluderat under ”övriga finansiella kostnader”).

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 84,6 (103,6) MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129,8 (-68,6) MSEK, varav realiserad värdeförändring uppgick till 0,0 (0,0) MSEK och orealiserad värdeförändring uppgick till 129,8 (-68,6) MSEK.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -112,9 (-115,3) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,1 (0,4) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till 87,6 (97,9) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -54,1 (-14,0) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till 39,1 (3,7) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till 10,4 (7,6) MSEK, varav 4,0 MSEK inbegriper arbetet med bolagets kapitalstruktur.

Allokton värderar finansiella instrument till marknadsvärde, och förändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeutvecklingen under perioden är en effekt av förändringar i ränteläget i kombination med tidsaspekten.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 101,5 (-102,6) MSEK.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -27,4 (12,5) MSEK, varav 0,0 (0,0) MSEK i aktuell skatt och -27,4 (12,5) 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.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 74,1 (-90,2) MSEK.

Andra kvartalet (april – juni)

Koncernens nettoomsättning för perioden april – juni 2010 uppgick till 104,1 (104,4) MSEK, och bruttoreultatet uppgick till 51,7 (62,7) MSEK. Finansnettot uppgick till -68,0 (-6,1) MSEK, varav räntekostnad 42,7 (50,2) MSEK och värdeförändringar på upplåning -32,1 (40,9) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 84,2 (-1,3) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 4,0 (1,4) MSEK.

Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har inga (-) fastigheter tillträtts eller avyttrats.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 5,5 (4,6)

MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,2 (0,0) MSEK.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 95 (95) fastigheter. Den uthyrbara arean per 30 juni 2010 uppgick till 440 158 (440 138) kvm.

Alloktons fastighetsbestånd kännetecknas av en hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning och fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige.



Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 9,8 (6,3) procent. Nettot av under perioden tecknade och uppsagda hyreskontrakt uppgick till -1 231 kvm med ett hyresvärde om 1,4 MSEK.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 januari 2010	3 465,4	95
Förvärv	-	-
Investeringar	5,5	-
Försäljningar	-	-
Orealiserad värdeförändring	129,8	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2010	3 600,7	95

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2010 till -505,8 (-579,9) MSEK.

Kontrollbalansräkningar

Styrelserna för samtliga aktiebolag som ingår i Alloktonkoncernen har efter beslut 31 januari 2010 låtit upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. Dessa utvisar att eget kapital i följande bolag understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet; Allokton AB (publ) med org nummer 556676-8726, Allokton Support

Allokton AB (publ)

AB 556712-1628, Allokton Properties AB (publ) 556676-8742, Allokton Real Estate AB 556655-8663, Decanto AB 556657-1534, Allokton Properties II AB (publ) 556684-2968, Allokton Real Estate II AB 556690-1723, Allokton Linköping I AB 556678-5522, Allokton Märsta I AB 556611-3097, Allokton Uddevalla I AB 556694-7841, Allokton Properties III AB (publ) 556700-4899, Allokton RE III Holding AB 556706-8423, Allokton FA. BO AB 556701-5721 och Allokton Förvärv AB 556731-3688. För samtliga dessa bolag hölls extra bolagsstämma 24 mars där aktieägarna fattade beslut om att fortsätta bolagens verksamhet i syfte att återställa det egna kapitalet.

Räntebärande skulder

Det bokförda värdet på Alloktons räntebärande skulder, efter marknadsvärdering av lån och periodisering av kostnader, uppgick per den 30 juni 2010 till 3 768,7 (3 776,5) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 3 953,2 (3 993,5) MSEK. Av denna skuld löper 85,0 (86,8) procent med bunden ränta.

Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till -131,2 (-108,0) MSEK, vilket redovisas som kortfristig skuld. Bolagets utgivna obligationer, som är noterade på Köpenhamns fondbörs, har, i avsaknad av annan tillgänglig och tillförlitlig information, värderats efter senaste avslutskurs för repektive obligation. Den obligation som utgivits av Allokton Properties AB (publ) har i enlighet med detta värderats till 30 procent av nominellt belopp, vilket innebär en redovisad värdeförändring av skulden om -9,0 MSEK under perioden, och obligationen som utgivits av Allokton Properties II AB (publ) har värderats till 60 procent av nominellt belopp, innebärande en redovisad värdeförändring om -8,6 MSEK under perioden.

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

Allokton har som ett led i det arbete som pågår med att förändra bolagets kapitalstruktur fått anstånd vad avser betalning av räntor samt amorteringar vad gäller vissa av bolagets skulder under första halvåret 2010. Dessa lättnader ska ses i ljuset av den ansträngda likviditetssituationen för bolaget och har syftat till att skapa tidsmässigt rådrum för arbetet med bolagets kapitalstruktur, i de diskussioner som förs med bolagets finansärer avseende existerande lånevillkor.

Marknadsvärde fastigheter

Det verkliga värdet på Alloktons fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2010 till 3 600,7 (3 465,4) MSEK. Under perioden uppgick fastigheternas orealiserade värdeförändring till 129,8 (-68,6) MSEK, vilket motsvarar en värdeökning om 3,7 (-1,6) procent.

Samtliga fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare, CB Richard Ellis, med värdetidpunkt per den 30 juni 2010. De driftnetton och det investeringsbehov som använts i värderingarna är avstämda mot bolagets budgeterade belopp och egna bedömningar.

Marknadsvärdet per kvadratmeter uthyrbar yta uppgick till i genomsnitt 8 180 (7 873) SEK för beståndet.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 juni 2010 uppgick enligt balansräkningen till -505,8 (-579,9) MSEK eller -18,08 (-20,73) SEK per aktie.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 57,5 (93,2) MSEK. Likviditeten har under en tid varit ansträngd, och bolagets styrelse och ledning arbetar aktivt för att förbättra situationen.

Personal

Per den 30 juni 2010 var 42 (33) personer anställda i Alloktonkoncernen. Ökningen är uteslutande hänförlig till att en större del av förvaltningen sköts med egen personal jämfört med tidigare.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 10,9 (8,9) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -0,9 (-6,1) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 2,2 (18,6) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 0,0 (0,0) MSEK.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner med närstående skett.

Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdereglering 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.

Bolaget är sedan hösten 2009 involverat i ett arbete att skapa en lämplig kapitalstruktur för framtiden. Detta arbete syftar till att ge verksamheten avvägda förutsättningar att utvecklas positivt för framtiden. Arbetets framgång kräver

Allokton AB (publ)

att bolagets samtliga finansiärer ställer sig positiva till den rekonstruktionsplan som bolagets styrelse har fattat beslut kring. Detta har ännu ej skett och tillsvidare lever bolaget med en väsentlig finansieringsrisk avseende verksamheten.

Redovisningsprinciper

Koncernen följer de av EU antagna internationella redovisningsstandarderna IFRS och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké 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

VD Anders Wehtje har sagt upp sin anställning och lämnar bolaget senast i januari 2011. Styrelsen har initierat arbetet med att rekrytera en ny VD till bolaget.

Obligationsinnehavarna i de helägda dotterbolagen Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB avhöll den 17 augusti möten för att ta ställning till de rekonstruktionsförslag som tillsänts obligationsinnehavarna under juli månad. I Allokton Properties AB beslöt obligationsinnehavarna att acceptera det presenterade rekonstruktionsförslaget medan obligationsinnehavarna i Allokton Properties II AB behöver kallas till ett nytt möte inom kort mot bakgrund av att inte tillräckligt många obligationsinnehavare var närvarande på mötet för att göra detta beslutsmässigt.

Stockholm den 20 augusti 2010

Allokton AB (publ)
Styrelsen

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>TSEK</i>	Januari – juni 2010	Januari – juni 2009	April – juni 2010	April – juni 2009	Juli 2009 – juni 2010	Januari – december 2009
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	207 434	209 215	104 142	104 354	416 669	418 450
	207 434	209 215	104 142	104 354	416 669	418 450
Drift och underhåll	-115 676	-96 859	-52 290	-41 726	-210 868	-192 051
Avskrivningar	-342	-183	-167	83	-945	-786
Verksamhetens kostnader	-116 018	-97 042	-52 457	-41 643	-211 813	-192 837
Bruttoresultat	91 416	112 173	51 685	62 711	204 856	225 613
Central administration	-6 814	-8 545	-1 379	-3 273	-16 800	-18 531
Rörelseresultat före värdeförändringar	84 602	103 628	50 306	59 438	188 056	207 082
Värdeförändringar fastigheter	129 772	-68 615	129 772	-48 600	-569 788	-768 175
Resultat från intressebolag	-	-22 376	-	1 223	-37 087	-59 463
Rörelseresultat	214 374	12 637	180 078	12 061	-418 819	-620 556
Finansiella intäkter	106	438	20	354	210	542
Räntekostnader	-87 587	-97 893	-42 684	-50 222	-183 264	-193 570
Övriga finansiella kostnader	-10 401	-7 553	-4 279	-2 622	-20 491	-17 643
Valutakursförändringar	39 132	3 712	11 084	5 504	59 588	24 168
Värdeförändringar, upplåning	-54 120	-13 961	-32 095	40 908	11 983	52 142
Resultat efter finansiella poster	101 504	-102 620	112 124	5 983	-550 793	-754 917
Skatt	-27 418	12 456	-27 915	-7 239	-19 546	20 328
Periodens resultat	74 086	-90 164	84 209	-1 256	-570 339	-734 589
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	74 086	-90 164	84 209	-1 256	-570 339	-734 589

DATA PER AKTIE

	Januari – juni 2010	Januari – juni 2009	April – juni 2010	April – juni 2009	Juli 2009 – juni 2010	Januari – december 2009
Data per aktie						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	27 970	27 403	27 970	27 970	27 970	27 687
Resultat efter skatt, kr	2,65	-3,29	3,01	-0,04	-20,39	-26,53
Utestående antal aktier, tusental	27 970	27 970	27 970	27 970	27 970	27 970
Fastigheternas verkliga värde, kr	128,73	149,38	128,73	149,38	128,73	123,90
Eget kapital, kr	-18,08	2,31	-18,08	2,31	-18,08	-20,73



KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 600 700	4 178 082	3 465 400
Övriga anläggningstillgångar	8 769	53 300	11 128
Summa anläggningstillgångar	3 609 469	4 231 382	3 476 528
Kortfristiga fordringar	5 620	11 585	17 663
Kassa och bank	57 472	54 834	93 184
Summa omsättningstillgångar	63 092	66 419	110 847
SUMMA TILLGÅNGAR	3 672 561	4 297 801	3 587 375
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital (varav aktiekapitalet per 2010-06-30 uppgår till 1 865)	-505 801	64 538	-579 887
Långfristiga räntebärande skulder	3 418 876	3 847 389	3 426 640
Uppskjuten skatteskuld	54 613	40 216	31 569
Summa långfristiga skulder	3 473 489	3 887 605	3 458 209
Kortfristiga räntebärande skulder	349 832	53 990	349 835
Övriga kortfristiga skulder	355 041	291 668	359 218
Summa kortfristiga skulder	704 873	345 658	709 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 672 561	4 297 801	3 587 375

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Januari – juni 2010	Januari – juni 2009	April – juni 2010	April – juni 2009	Juli 2009 – juni 2010	Januari – december 2009
Eget kapital vid periodens början	-579 887	138 252	-590 010	72 294	64 538	138 252
Nyemissioner	-	16 450	-	-6 500	-	16 450
Periodens resultat	74 086	-90 164	84 209	-1 256	-570 339	-734 589
Eget kapital vid periodens slut	-505 801	64 538	-505 801	64 538	-505 801	-579 887



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Januari – juni 2010	Januari – juni 2009	April – juni 2010	April – juni 2009	Juli 2009 – juni 2010	Januari – december 2009
Resultat efter finansiella poster	101 504	-102 620	112 124	5 983	-550 793	-754 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-112 767	103 862	-108 771	-4 389	541 065	757 694
Betald skatt	-	-618	-	-	1 870	1 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-11 263	624	3 353	1 594	- 7 858	4 029
Ökning/minskning rörelsefordringar	9 542	4 102	13 350	6 737	2 872	-2 568
Ökning/minskning rörelseskulder	-23 677	- 9 329	-21 370	-5 686	26 297	40 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 398	-4 603	-4 667	2 645	21 311	42 106
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-5 672	-4 584	-4 180	-1 207	13 002	14 090
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 672	-4 584	-4 180	-1 207	13 002	14 090
Upptagna lån	-	-	-	-	-	-
Amortering av lån	-4 642	-27 282	-2 966	-13 413	-31 675	-54 315
Nyemissioner	-	16 450	-	-	-	16 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 642	-10 832	-2 966	-13 413	-31 675	-37 865
Periodens kassaflöde	-35 712	-20 019	-11 813	-11 975	2 638	18 331
Likvida medel vid periodens början	93 184	74 853	69 285	66 809	54 834	74 853
Likvida medel vid periodens slut	57 472	54 834	57 472	54 834	57 472	93 184

NYCKELTAL

	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009			
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)						
Uthyrbar yta, kvm	440 158	442 268	440 138			
Hysesvakansgrad, %	9,8	6,3	6,9			
Ytvakansgrad, %	10,3	6,0	6,8			
Verkligt värde, MSEK	3 600,7	4 178,1	3 465,4			
Finansiella	Januari – juni 2010	Januari – juni 2009	April – juni 2010	April – juni 2009	Juli 2009 – juni 2010	Januari – december 2009
Avkastning på eget kapital, %	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,2	5,2	6,2	6,0	5,2	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	1,0	1,1	1,1	0,9	1,0

Definitioner

Avkastning på eget kapital – Periodens reslutat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital – Resultat före skatt plus räntekostnader plus/minus orealiserade värdeförändringar i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntetäckningsgrad – Resultat före skatt plus finansiella kostnader plus/minus orealiserade värdeförändringar i relation till räntekostnader.



Kommande information

Delårsrapport januari – september 19 november 2010

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Wehtje, VD
Tel 08-522 172 00, 0702-44 21 33
anders.wehtje@allokton.se

Sören Andersson, CFO
Tel 08-522 172 10, 070-633 94 47
soren.andersson@allokton.se

