



# Delårsrapport Q3 2008

Allokton Properties II AB • Stående lån 8,000000 • Allokton II 2016

Frågor kring denna rapport kan ställas till Samuel Boström (tel +46 8 5221 7200)

## Sammanfattning

- Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 141,8 (136,9) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 85,0 (83,2) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till -43,7 (23,6) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 810,6 (1 828,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -87,4 (47,3) SEK

## Kvartalet juli – september 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 48,0 (46,0) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 28,8 (30,4) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -53,5 (-1,8) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -107,0 (-3,5) SEK



## NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari- september 2008	Januari- september 2007	Oktober 2007- september 2008	Januari- december 2007
Omsättning	141,8	136,9	188,4	183,5
Bruttoresultat	85,0	83,2	105,3	103,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	80,6	79,7	98,6	97,8
Värdeförändring fastigheter	-46,2	-0,8	-60,6	-15,3
Finansnetto	-101,4	-42,0	-159,5	-100,1
Periodens resultat före skatt	-67,0	36,9	-121,5	-17,6
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 915,6</b>	<b>1 926,6</b>	<b>1 915,6</b>	<b>1 956,1</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1,9</b>	<b>87,4</b>	<b>1,9</b>	<b>45,6</b>
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	6,3%	6,0%	5,8%	5,7%

**Affärsidé**

Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta sitt fastighetsbestånd i Sverige 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.

**Koncernstruktur**

Allokton Properties II AB är helägt av Allokton AB (publ). Allokton Properties II AB äger Allokton Real Estate II AB som i sin tur direkt äger fastighetsdotterbolag, samt underkoncernerna Allokton Uddevalla I AB och Allokton Märsta I AB, där ytterligare fastigheter finns placerade i dotterbolag.

Allokton Properties II AB är emittent av den obligation som delvis finansierar fastighetsbeståndet. Obligationen är noterad på Köpenhamns Fondbörs, i en serie med en löptid på 10 år från startdatum 31 mars 2006. Dotterbolagen i Allokton Properties II-koncernen har

hos HSH Nordbank AG upptagit banklån som finansierar den största delen av fastighetsbeståndet.

Koncernövergripande funktioner såsom företagsledning, ekonomi- och finansförvaltning och andra koncerngemensamma tjänster hanteras av moderbolaget Allokton AB (publ) mot en årlig avgift om ca 3 procent av omsättningen i Allokton Properties II-koncernen.

Allokton Properties II-koncernen utgör Allokton AB (publ)'s andra finansiellt låsta struktur.

**Koncernens resultat**

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 141,8 (136,9) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 56,8 (53,7) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 85,0 (83,2) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 4,5 (3,4) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 34,4 (78,9) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -46,2 (-0,8) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till -67,0 (36,9) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -101,4 (-42,0) MSEK, varav värdeförändring på upplåning uppgick till -8,1 (36,9) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till -7,2 (-4,1) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 23,3 (-13,3) MSEK.



Periodens resultat efter skatt uppgick till -43,7 (23,6) MSEK.

### **Tillgångar**

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 810,6 (1 828,4) MSEK.

### **Investeringar**

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

### **Eget kapital**

Per den 30 september 2008 var det egna kapitalet 1,9 (63,7) MSEK.

### **Skulder**

Det bokförda värdet på Allokton Properties II-koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2008 till 1 778,8 (1 778,1) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 185,0 MDKK (242,2 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 803,6 (1 814,4) MSEK. Av denna skuld löper 91,7% med bunden ränta.

Koncernens räntebärande skuld efter omvärdering till marknadsvärde och återstående aktivering av finanskostnader uppgick till 1 739,9 (1 741,2) MSEK. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 6,1 procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 6,0 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,6 år.

### **Hyresmarknaden**

Allokton Properties II-koncernens fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning och med fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. Då det ingår i bolagets affärsidé att förvärva fastigheter med så hållbara och långsiktiga hyresflöden som möjligt har givetvis detta avspeglats i den befintliga fastighetsportföljen. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige.

Koncernens hela fastighetsbestånd har förvärvats från slutet av 2005 och fram till och med april 2006. Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar. Bolaget bedömer att utvecklingen är

normal och fortskrider i rätt riktning och med rätt hastighet.

### **Personal**

Antal anställda vid rapportperiodens utgång uppgick till 8.

### **Risker**

Allokton Properties II-koncernens resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisnings-standarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad.

Vidare påverkas Allokton Properties II-koncernens resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

### **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.

### **Framtidsutsikter**

Bolaget bedömer att hyresintäkter och vakansgrader kan bibehållas under den närmaste tolv månadersperioden samtidigt som kostnaderna bedöms kunna minska ytterligare.

### **Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Stockholm den 28 november 2008

Samuel Boström  
Verkställande direktör

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



## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

TSEK	Januari- september 2008	Januari- september 2007	Juli- september 2008	Juli- september 2007	Oktober- september 2008	Januari- december 2007
<b>Nettoomsättning</b>						
Fastighetsförvaltning	141 816	136 891	48 029	45 995	188 376	183 450
	<b>141 816</b>	<b>136 891</b>	<b>48 029</b>	<b>45 995</b>	<b>188 376</b>	<b>183 450</b>
Drift och underhåll	-56 463	-53 262	-19 134	-15 423	-82 889	-79 655
Avskrivningar	-311	-471	-119	-196	-227	-387
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-56 774</b>	<b>-53 733</b>	<b>-19 253</b>	<b>-15 619</b>	<b>-83 116</b>	<b>-80 042</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>85 042</b>	<b>83 158</b>	<b>28 776</b>	<b>30 376</b>	<b>105 260</b>	<b>103 408</b>
Central administration	-4 457	-3 429	-1 731	-113	-6 624	-5 596
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>80 585</b>	<b>79 729</b>	<b>27 045</b>	<b>30 263</b>	<b>98 636</b>	<b>97 812</b>
<b>Värdeförändringar, fastigheter</b>						
Orealiserade	-46 203	-823	-25 003	-2 535	-60 634	-15 254
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 382</b>	<b>78 906</b>	<b>2 042</b>	<b>27 728</b>	<b>38 002</b>	<b>82 558</b>
Finansiella intäkter	149	768	52	15	532	1 110
Valutakursförändring upplåning	-7 206	-4 070	-9 983	1 201	-13 350	-10 214
Finansiella kostnader	-86 231	-75 625	-28 852	-25 664	-115 356	-104 741
Värdeförändringar, upplåning	-8 099	36 959	-44 049	-6 474	-31 357	13 701
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-67 005</b>	<b>36 938</b>	<b>-80 790</b>	<b>-3 194</b>	<b>-121 529</b>	<b>-17 586</b>
Skatt	23 311	-13 312	27 315	1 429	36 057	-566
<b>Periodens resultat</b>	<b>-43 694</b>	<b>23 626</b>	<b>-53 475</b>	<b>-1 765</b>	<b>-85 472</b>	<b>-18 152</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>-87,4</b>	<b>47,3</b>	<b>-107,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>-170,9</b>	<b>-36,3</b>



Allokton Properties II AB Delårsrapport Q3 2008

<i>TSEK</i>	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 810 600	1 839 270	1 852 000
Övriga anläggningstillgångar	36 857	53 460	47 943
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 847 457</b>	<b>1 892 730</b>	<b>1 899 943</b>
Omsättningstillgångar	42 219	13 336	30 845
Likvida medel	25 901	20 509	25 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>68 120</b>	<b>33 845</b>	<b>56 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 915 577</b>	<b>1 926 575</b>	<b>1 956 111</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 886</b>	<b>87 358</b>	<b>45 581</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 754 748	1 743 967	1 764 110
Uppskjuten skatteskuld	22 535	22 410	45 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 777 283</b>	<b>1 766 377</b>	<b>1 809 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>136 408</b>	<b>72 840</b>	<b>100 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 915 577</b>	<b>1 926 575</b>	<b>1 956 111</b>

**Kommande information**

**Bokslutskommuniké 2008**

**27 februari 2009**

