



Västerås



Stockholm



Sundsvall

# Delårsrapport januari – september 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 308,9 (286,2) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 177,6 (163,8) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -266,2 (31,1) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -16,68 (2,09) SEK
- Substansvärdet per aktie uppgick till 10,7 (27,4) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 4 233,5 (4 275,6) MSEK
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid periodens slut till 4,5 (4,8) procent

## Kvartalet juli – september 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 103,5 (97,0) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 59,3 (59,4) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -267,5 (0,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -16,76 (0,03) 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 308,9 (286,2) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 131,3 (122,4) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 177,6 (163,8) MSEK. Av den totala förbättringen av bruttoresultatet om 13,8 MSEK, är 5,5 MSEK en effekt av de åtgärder som vidtagits i bolaget i syfte att effektivisera och utveckla driften av fastigheterna, och 8,3 MSEK en effekt av förändrat fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnader uppgick till 18,6 (19,5) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till -65,9 (149,0) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -243,9 (-0,2) MSEK och resultat från andelar i intressebolag om 19,0 (4,9) MSEK.

Finansnettot uppgick till -248,2 (-91,2) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,9 (2,5) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till -179,5 (-154,3) MSEK.

Värdeförändringar på upplåning uppgick till -46,1 (75,1) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till -12,0 (-6,5) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till -11,5 (-8,0) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -314,1 (57,8) MSEK.

Ökningen av räntekostnaderna är till 9,0 MSEK hänförlig 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 negativ värdeutveckling med 46,1 MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 47,8 (-26,7) MSEK, varav 0,0 MSEK i aktuell skatt och 47,8 MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till

orealiserade värdeförändringar på fastigheter och upplåning.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -266,2 (31,1) MSEK.

## Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har 18 (-) fastigheter tillträtts, via bolagsförvärv, med ett underliggande fastighetsvärde om 231,3 (-) MSEK. Förvärvet består av fastigheter i centrala Sundsvall om 23 400 kvm uthyrbar yta, fördelad mellan bostäder och lokaler.

En fastighet i centrala Stockholm, med en uthyrbar yta 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 17,5 (85,1) 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 september 2008 uppgick till 444 570 (422 342) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 4,5 (4,8) procent.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 januari 2008	4 275,6	80
Förvärv	231,3	18
Investeringar	17,5	
Försäljningar	-47,0	-1
Orealiserad värdeförändring	-243,9	
Fastighetsbestånd 30 september 2008	4 233,5	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 september 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 243,9 MSEK. Detta innebär en värdeförändring om 5,4 procent, vilket väl motsvarar de bedömningar som gjorts av övriga intressenter på fastighetsmarknaden.

#### Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 september 2008 uppgick enligt balansräkningen till 170,8 (437,0) MSEK eller 10,7 (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 september 2008 till 4 005,6 (3 801,6) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 4 077,9 (3 910,1) MSEK. Av denna skuld löper 83,1 (86,0) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till 49,0 (61,1) MSEK, vilket redovisas som finansiell anläggningstillgång.

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

### Personal

Per den 30 september 2008 var 36 (51) personer anställda i Allokton-koncernen.

### Tredje kvartalet (juli-september)

Koncernens nettoomsättning för perioden juli - september 2008 uppgick till 103,5 (97,0) MSEK, och bruttoresultatet uppgick till 59,3 (59,4) MSEK. Finansnettot uppgick till -179,9 (-52,1) MSEK, varav räntekostnad -61,2 (-52,8) MSEK och värdeförändringar på upplåning -98,5 (1,7) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -267,5 (0,4) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 5,9 (3,5) MSEK.

### Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 5,8 (8,6) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -11,9 (-10,0) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,2 (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 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

Allokton Holdings Cooperatief U.A. har genom en riktad nyemission förvärvat 20 % av kapitalet och 40 % av rösterna i bolaget. Genom denna emission har 27 MSEK tillförts bolaget.

Fastigheterna Västra Falun 1, som tidigare i år totalförstördes i en brand, Västra Falun 2, 8, 11 och Falun 7:32 har avyttrats till Falu Kommun, med tillträde 14 november. Köpeskillingen överensstämmer med det bokförda värdet.

Samuel Boström  
Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	Januari-sept 2008	Januari-sept 2007	Oktober 2007-sept 2008	Januari-december 2007
<b>Nettoomsättning</b>						
Fastighetsförvaltning	103 543	96 979	308 852	286 183	412 271	389 602
	<b>103 543</b>	<b>96 979</b>	<b>308 852</b>	<b>286 183</b>	<b>412 271</b>	<b>389 602</b>
Drift och underhåll	-44 016	-37 162	-130 829	-121 539	-192 347	-183 351
Avskrivningar	-195	-432	-437	-800	-719	-788
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-44 211</b>	<b>-37 594</b>	<b>-131 266</b>	<b>-122 339</b>	<b>-193 066</b>	<b>-184 139</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>59 332</b>	<b>59 385</b>	<b>177 586</b>	<b>163 844</b>	<b>219 205</b>	<b>205 463</b>
Central administration	-7 556	-3 538	-18 603	-19 549	-20 189	-21 135
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>51 776</b>	<b>55 847</b>	<b>158 983</b>	<b>144 295</b>	<b>199 016</b>	<b>184 328</b>
Värdeförändringar fastigheter	-199 151	-5 750	-243 919	-187	-241 041	2 691
Resultat från intressebolag	9 830	5 089	18 993	4 894	17 027	2 928
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-137 545</b>	<b>55 186</b>	<b>-65 943</b>	<b>149 002</b>	<b>-24 998</b>	<b>189 947</b>
Finansiella intäkter	119	97	876	2 451	4 608	4 629
Räntekostnader	-61 233	-52 765	-179 548	-154 280	-236 445	-211 177
Övriga finansiella kostnader	-3 863	-2 969	-11 444	-7 969	-14 124	-9 095
Valutakursförändringar	-16 434	1 915	-11 950	-6 490	-21 945	-16 485
Värdeförändringar, upplåning	-98 536	1 671	-46 066	75 054	-78 803	42 317
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-317 492</b>	<b>3 135</b>	<b>-314 075</b>	<b>57 768</b>	<b>-371 707</b>	<b>136</b>
Skatt	49 993	-2 699	47 837	-26 679	77 090	2 574
<b>Periodens resultat</b>	<b>-267 499</b>	<b>436</b>	<b>-266 238</b>	<b>31 089</b>	<b>-294 617</b>	<b>2 710</b>

## DATA PER AKTIE

	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	Januari-sept 2008	Januari-sept 2007	Oktober 2007-sept 2008	Januari-december 2007
<b>Data per aktie (beräkning före utspädning)</b>						
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	15 960	15 960	15 960	14 849	15 960	14 588
Resultat efter skatt, kr	-16,76	0,03	-16,68	2,09	-18,46	0,19
Utestående antal aktier före utspädning, tusental	15 960	15 960	15 960	15 960	15 960	15 960
Fastigheternas verkliga värde, kr	265,3	267,5	265,3	267,5	265,3	267,9
Eget kapital, kr	10,7	29,2	10,7	29,2	10,7	27,4
<b>Data per aktie (beräkning efter utspädning)</b>						
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	16 440	16 440	15 329	16 440	15 068
Resultat efter skatt, kr	-16,27	0,03	-16,19	2,03	-17,92	0,18
Utestående antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	16 440	16 440	16 440	16 440	16 440
Fastigheternas verkliga värde, kr	257,5	259,7	257,5	259,7	257,5	260,1
Eget kapital, kr	10,4	28,3	10,4	28,3	10,4	26,6

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



## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 233 495	4 269 118	4 275 600
Övriga anläggningstillgångar	107 318	114 180	118 962
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 340 813</b>	<b>4 383 298</b>	<b>4 394 562</b>
Kortfristiga fordringar	15 802	57 143	53 632
Kassa och bank	90 768	55 847	69 782
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>106 570</b>	<b>112 990</b>	<b>123 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 447 383</b>	<b>4 496 288</b>	<b>4 517 976</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>170 803</b>	<b>465 477</b>	<b>437 041</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 954 247	3 711 735	3 746 030
Uppskjuten skatteskuld	73 060	115 006	118 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 027 307</b>	<b>3 826 741</b>	<b>3 864 216</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	51 315	50 159	55 563
Övriga kortfristiga skulder	197 958	153 911	161 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>249 273</b>	<b>204 070</b>	<b>216 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 447 383</b>	<b>4 496 288</b>	<b>4 517 976</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Juli- sept 2008	Juli- sept 2007	Januari- sept 2008	Januari- sept 2007	Oktober 2007- sept 2008	Januari- december 2007
Eget kapital vid periodens början	438 302	465 041	437 041	359 408	465 477	359 408
Nyemissioner	-	-	-	76 000	-	76 000
Emissionskostnader	-	-	-	-1 020	-	-1 021
Utgivna teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-56
Periodens resultat	-267 499	436	-266 238	31 089	-294 674	2 710
<b>Vid periodens slut</b>	<b>170 803</b>	<b>465 477</b>	<b>170 803</b>	<b>465 477</b>	<b>170 803</b>	<b>437 041</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	Januari-sept 2008	Januari-sept 2007	Oktober 2007-sept 2008	Januari-december 2007
Resultat efter finansiella poster	-317 492	21 992	-314 075	57 768	-371 707	136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	253 135	-16 478	289 400	-61 256	320 725	-29 931
Betald skatt	-313	-84	-699	-7 605	-1 723	-8 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-64 670</b>	<b>5 430</b>	<b>-25 374</b>	<b>-11 093</b>	<b>-52 705</b>	<b>-38 424</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	79 871	4 345	53 975	-3 130	61 067	4 142
Ökning/minskning rörelseskulder	45 232	-995	32 521	-52 057	66 543	-8 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60 433</b>	<b>8 780</b>	<b>60 942</b>	<b>-66 280</b>	<b>74 905</b>	<b>-43 261</b>
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	2 730	-28 534	-100 649	-83 582	-100 697	-88 046
Investeringar i intressebolag	-	-555	-	-1 464	-2 952	-4 416
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	474	624	458	239	219	-817
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-	435	-	34 528	15 290	49 818
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 204</b>	<b>-28 030</b>	<b>-100 191</b>	<b>-50 279</b>	<b>-88 140</b>	<b>-43 461</b>
Upptagna lån	2 963	33 668	100 837	60 169	103 837	59 346
Lösen av övertagna lån	-	-26 330	-	-50 330	-	-50 330
Amortering av lån	-13 921	-20 483	-40 602	-56 649	-55 681	-71 728
Nyemissioner	-	-	-	96 580	-	96 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 958</b>	<b>-13 145</b>	<b>60 235</b>	<b>49 770</b>	<b>48 156</b>	<b>33 868</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>52 679</b>	<b>-32 395</b>	<b>20 986</b>	<b>-66 789</b>	<b>34 921</b>	<b>-52 854</b>
Likvida medel vid periodens början	38 089	88 242	69 782	122 636	55 847	122 636
Likvida medel vid periodens slut	90 768	55 847	90 768	55 847	90 768	69 782

## NYCKELTAL

	30 sept 2008	30 sept 2007	December 2007			
<b>Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)</b>						
Uthyrbar yta, kvm	444 570	429 963				422 342
Hyresvakansgrad, %	4,5	5,1				4,8
Ytvakansgrad, %	5,2	4,7				4,2
Verkligt värde, MSEK	4 233,5	4 269,1				4 275,6
<b>Finansiella</b>	Juli-sept 2008	Juli-sept 2007	Januari-sept 2008	Januari-sept 2007	Oktober 2007-sept 2008	Januari-december 2007
Avkastning på eget kapital, %	Neg	34,8	Neg	10,1	Neg	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	Neg	9,8	Neg	4,8	Neg	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	1,4	Neg	1,5	Neg	0,9

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



## **Kommande information**

Bokslutskommuniké 2008

27 februari 2009

