



# Delårsrapport Q2 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 93,8 (90,9) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 56,3 (52,8) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till 9,8 (25,4) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 914,7 (1 838,7) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 19,6 (50,8) SEK

## Kvartalet april – juni 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 47,5 (44,9) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 29,9 (26,2) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 21,7 (26,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 43,4 (53,6) SEK



## NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	Juli 2007- juni 2008	Januari- december 2007
Omsättning	93,8	90,9	186,3	183,5
Bruttoresultat	56,3	52,8	106,8	103,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	53,5	49,5	101,8	97,8
Värdeförändring fastigheter	-21,2	1,7	-38,2	-15,3
Finansnetto	-18,6	-11,0	-107,6	-100,1
Periodens resultat före skatt	13,8	40,1	-43,9	-17,6
Totala tillgångar	1 932,8	1 933,2	1 932,8	1 956,1
Eget kapital	55,4	89,1	55,4	45,6
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)			5,8%	5,7%
Soliditet	2,9%	4,6%	2,9%	2,3%
Börskurs, 8,0% Allokton II 2016, periodens utgång DKK	100,00	102,25	100,00	102,25

**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 93,8 (90,9) MSEK och förvaltningskostnader uppgick till 37,5 (38,1) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 56,3 (52,8) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 2,7 (3,3) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 32,3 (51,2) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -21,2 (1,7) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till 13,8 (40,1) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -18,6 (-11,0) MSEK. Värdeförändring på upplåning var 36,0 (43,4) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till 2,8 (-5,3) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -4,0 (-14,7) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,8 (25,4) MSEK.



## Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 833,1 (1 838,7) MSEK.

## Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

## Eget kapital

Per den 30 juni 2008 var det egna kapitalet 55,4 (89,1) MSEK.

## Skulder

Det bokförda värdet på Allokton Properties II-koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2008 till 1 774,9 (1 773,9) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 185,0 MDKK (232,2 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 799,6 (1 821,2) MSEK. Av denna skuld löper 91,6% med bunden ränta. Koncernens räntebärande skuld efter omvärdering till marknadsvärde och återstående aktivering av finanskostnader uppgick till 1 693,1 (1 716,8) 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 8,0 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.

Stockholm den 29 augusti 2008

Samuel Boström  
Verkställande direktör

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



## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	April- juni 2008	April- juni 2007	Juli- juni 2008	Juli- juni 2007	Januari- december 2007
<b>Nettoomsättning</b>							
Fastighetsförvaltning	93 787	90 896	47 482	44 992	186 341	183 433	183 450
	<b>93 787</b>	<b>90 896</b>	<b>47 482</b>	<b>44 992</b>	<b>186 341</b>	<b>183 433</b>	<b>183 450</b>
Drift och underhåll	-37 329	-37 839	-17 494	-18 665	-79 199	-73 984	-79 709
Avskrivningar	-192	-275	-92	-169	-304	-599	-387
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-37 521</b>	<b>-38 114</b>	<b>-17 586</b>	<b>-18 834</b>	<b>-79 503</b>	<b>-74 583</b>	<b>-80 096</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>56 266</b>	<b>52 782</b>	<b>29 896</b>	<b>26 158</b>	<b>106 838</b>	<b>108 850</b>	<b>103 354</b>
Central administration	-2 726	-3 316	-1 861	-1 851	-5 006	-5 991	-5 596
<b>Rörelseresultat före värdoförändringar</b>	<b>53 540</b>	<b>49 466</b>	<b>28 035</b>	<b>24 307</b>	<b>101 832</b>	<b>102 859</b>	<b>97 758</b>
<b>Värdoförändringar, fastigheter</b>							
Orealiserade	-21 200	1 712	-21 200	-1 144	-38 166	-9 259	-15 254
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32 340</b>	<b>51 178</b>	<b>6 835</b>	<b>23 163</b>	<b>63 666</b>	<b>93 600</b>	<b>82 504</b>
Finansiella intäkter	76	759	14	16	455	1220	1 139
Valutakursförändring upplåning	2 777	-5 271	833	1 612	-2 166	-925	-10 214
Finansiella kostnader	-57 358	-49 967	-28 098	-26 325	-112 107	-101 269	-104 716
Värdoförändringar, upplåning	35 950	43 433	50 053	40 256	6 218	57 045	13 701
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>13 785</b>	<b>40 132</b>	<b>29 637</b>	<b>38 722</b>	<b>-43 934</b>	<b>49 671</b>	<b>-17 586</b>
Skatt	-4 005	-14 741	-7 953	-11 950	10 171	-19 617	-566
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 780</b>	<b>25 391</b>	<b>21 684</b>	<b>26 772</b>	<b>-33 763</b>	<b>30 054</b>	<b>-18 152</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>19,6</b>	<b>50,8</b>	<b>43,4</b>	<b>53,6</b>	<b>-67,5</b>	<b>68,4</b>	<b>-36,3</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	<b>30 juni 2008</b>	<b>30 juni 2007</b>	<b>31 december 2007</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 833 098	1 838 741	1 852 000
Övriga anläggningstillgångar	81 629	60 170	47 943
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 914 727</b>	<b>1 898 911</b>	<b>1 899 943</b>
Omsättningstillgångar	4 228	15 414	30 845
Likvida medel	13 818	18 825	25 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 046</b>	<b>34 239</b>	<b>56 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 932 773</b>	<b>1 933 150</b>	<b>1 956 111</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 361</b>	<b>89 123</b>	<b>45 581</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 750 877	1 749 874	1 764 110
Uppskjuten skatteskuld	49 850	23 833	45 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 800 727</b>	<b>1 773 707</b>	<b>1 809 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>76 685</b>	<b>70 320</b>	<b>100 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 932 773</b>	<b>1 933 150</b>	<b>1 956 111</b>

### Kommande information

Delårsrapport kvartal 3 2008

28 november 2008

