



Västerås



Stockholm



Sundsvall

## Delårsrapport januari – mars 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 104,6 (95,1) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 59,2 (49,4) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -21,6 (-9,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,35 (-0,71) SEK
- Substansvärdet per aktie uppgick till 26,0 (27,4) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 4 465,1 (4 275,6) MSEK
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,0 (4,8) 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 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 104,6 (95,1) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 45,4 (45,8) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på 59,2 (49,3) MSEK. Av den totala förbättringen av bruttoreultatet om 9,9 MSEK, är 7,3 MSEK en effekt av de åtgärder som vidtagits i bolaget i syfte att effektivisera och utveckla driften av fastigheterna, och 2,6 MSEK en effekt av förändrat fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnader uppgick till 6,5 (7,4) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 59,9 (48,4) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med 0,0 (6,7) MSEK och resultat från andelar i intressebolag om 7,2 (-0,2) MSEK.

Finansnettot uppgick till -93,7 (-50,2) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,8 (0,5) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till -60,9 (-49,3) MSEK. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 0,0 (6,1) MSEK och värdeförändringar på upplåning uppgick till -35,8 (4,2) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till 3,2 (-11,1) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till -1,0 (-0,6) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -33,8 (-1,8) MSEK.

Ökningen av räntekostnaderna är till 3,5 MSEK hänförligt 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 35,8 MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 12,2 (-7,6) MSEK, varav 0,0 MSEK i aktuell skatt och 12,2 MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till realiserade värdeförändringar på upplåning.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -21,6 (-9,4) MSEK.

## Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har 18 (-) fastigheter tillträtts, via bolagsförvärv, med ett underliggande fastighetsvärde om 232 (-) MSEK. Förvärvet består av fastigheter i centrala Sundsvall om 23 400 kvm uthyrbar area, fördelad mellan bostäder och lokaler.

En fastighet i centrala Stockholm, med en uthyrbar area om 1 250 kvm, har avyttrats till ett värde om 47 MSEK.

## Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under året till 5,2 (9,4) MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,0 (0,1) MSEK.

## Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 97 (80) st fastigheter. Den uthyrbara ytan per 31 mars 2008 uppgick till 444 492 (422 342) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden under perioden uppgick till 4,0 (4,8) procent.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 jan 2008	4 275,6	80
Förvärv	231,3	18
Investeringar	5,2	
Försäljningar	47,0	1
Orealiserad värdeförändring	0,0	
Fastighetsbestånd 31 mars 2008	4 465,1	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 31 mars 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. Totalt sett har den interna genomgången inte resulterat i någon värdeförändring.

### Substansvärde

Bolagets substansvärde per 31 mars 2008 uppgick enligt balansräkningen till 415,5 (437,0) MSEK eller 26,0 (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 31 mars 2008 till 3 994,7 (3 801,6) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 4 089,6 (3 910,1) MSEK. Av denna skuld löper 82,9 (86,0) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till 38,6 (61,1) MSEK, vilket redovisas som finansiell anläggningstillgång. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick under perioden till 6,2 (5,8) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,7 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 6,7 år.

## Personal

Per den 31 mars 2008 var 36 (46) personer anställda i Allokton.

## Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 3,0 (2,7) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -1,4 (-1,0) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,3 (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 redovisnings-standarderna IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Fastigheternas värden är direkt relaterade till driftnetton och vakansgrader samt fastighets-marknadens 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 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

Samuel Boström har den 10 april tillträtt som tf VD.

Samuel Boström  
Verkställande direktör

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



## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	April 2007- mars 2008	Januari- december 2007
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	104 639	95 094	399 147	389 602
	<b>104 639</b>	<b>95 094</b>	<b>399 147</b>	<b>389 602</b>
Drift och underhåll	-45 354	-45 612	-183 093	-183 351
Avskrivningar	-105	-190	-703	-788
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-45 459</b>	<b>-45 802</b>	<b>-183 796</b>	<b>-184 139</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>59 180</b>	<b>49 292</b>	<b>215 351</b>	<b>205 463</b>
Central administration	-6 492	-7 439	-20 188	-21 135
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>52 688</b>	<b>41 853</b>	<b>195 163</b>	<b>184 328</b>
Värdeförändringar fastigheter	0	6 707	-4 016	2 691
Resultat från intressebolag	7 185	-195	10 308	2 928
<b>Rörelseresultat</b>	<b>59 873</b>	<b>48 365</b>	<b>201 455</b>	<b>189 947</b>
Finansiella intäkter	753	470	4 912	4 629
Värdeförändringar, finansiella placeringar	-	6 131	-6 131	-
Räntekostnader	-60 870	-49 299	-222 748	-211 177
Övriga finansiella kostnader	-965	-592	-9 468	-9 095
Valutakursförändringar	3 153	-11 117	-2 215	-16 485
Värdeförändringar, upplåning	-35 763	4 204	2 350	42 317
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-33 819</b>	<b>-1 838</b>	<b>-31 845</b>	<b>136</b>
Skatt	12 234	-7 566	22 374	2 574
<b>Periodens resultat</b>	<b>-21 585</b>	<b>-9 404</b>	<b>-9 471</b>	<b>2 710</b>

## DATA PER AKTIE

	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	April 2007- mars 2008	Januari- december 2007
<b>Data per aktie (beräkning före utspädning)</b>				
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	15 960	13 293	15 652	14 588
Resultat efter skatt, kr	-1,35	-0,71	-0,61	0,19
Utestående antal aktier före utspädning, tusental	15 960	13 960	15 960	15 960
Fastigheternas verkliga värde, kr	279,8	297,8	279,8	267,9
Eget kapital, kr	26,0	26,9	26,0	27,4
<b>Data per aktie (beräkning efter utspädning)</b>				
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	13 773	16 132	15 068
Resultat efter skatt, kr	-1,31	-0,68	-0,59	0,18
Utestående antal aktier efter utspädning, tusental	16 440	14 440	16 440	16 440
Fastigheternas verkliga värde, kr	271,6	287,9	271,6	260,1
Eget kapital, kr	25,3	26,0	25,3	26,6

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



## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	31 Mars 2008	31 Mars 2007	31 December 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 465 091	4 157 210	4 275 600
Övriga anläggningstillgångar	87 415	46 306	118 962
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 552 506</b>	<b>4 203 516</b>	<b>4 394 562</b>
Kortfristiga fordringar	63 999	24 944	53 632
Kortfristiga placeringar	-	44 726	-
Kassa och bank	74 987	118 649	69 782
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>138 986</b>	<b>188 319</b>	<b>123 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 691 492</b>	<b>4 391 835</b>	<b>4 517 976</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>415 456</b>	<b>375 004</b>	<b>437 041</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 942 165	3 714 902	3 746 030
Uppskjuten skatteskuld	105 593	95 991	118 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 047 758</b>	<b>3 810 893</b>	<b>3 864 216</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	52 563	51 773	55 563
Övriga kortfristiga skulder	175 715	154 165	161 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>228 278</b>	<b>205 938</b>	<b>216 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 691 492</b>	<b>4 391 835</b>	<b>4 517 976</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	Januari- december 2007
Eget kapital vid periodens början	437 041	359 408	359 408
Nyemissioner	-	25 000	76 000
Emissionskostnader	-	-	-1 021
Utgivna teckningsoptioner	-	-	-56
Periodens resultat	-21 585	-9 404	2 710
<b>Vid periodens slut</b>	<b>415 456</b>	<b>375 004</b>	<b>437 041</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	April 2007 – mars 2008	Januari- december 2007
Resultat efter finansiella poster	-33 819	-1 838	-31 845	136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 693	-4 065	-23 173	-29 931
Betald skatt	-265	-6 752	-2 142	-8 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-31 391</b>	<b>-12 655</b>	<b>-57 160</b>	<b>-38 424</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	32 058	2 424	33 776	4 142
Ökning/minskning rörelseskulder	15 071	-24 973	25 832	-14 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>15 738</b>	<b>-35 204</b>	<b>2 448</b>	<b>-48 494</b>
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-94 009	-9 420	-168 219	-83 630
Investeringar i intressebolag	-	-	-4 416	-4 416
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	0	-109	109	-
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-	39	49 779	49 818
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-94 009</b>	<b>-9 490</b>	<b>-122 747</b>	<b>-38 228</b>
Upptagna lån	97 874	13 566	143 654	59 346
Lösen av övertagna lån	-	-	-50 530	-50 530
Amortering av lån	-14 398	-19 459	-66 467	-71 528
Nyemissioner	-	46 600	49 890	96 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>83 476</b>	<b>40 707</b>	<b>76 637</b>	<b>33 868</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>5 205</b>	<b>-3 987</b>	<b>-43 662</b>	<b>-52 854</b>
Likvida medel vid periodens början	69 782	122 636	118 649	122 636
Likvida medel vid periodens slut	74 987	118 649	74 987	69 782

## NYCKELTAL

	Mars 2008	Mars 2007	December 2007
<b>Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)</b>			
Uthyrbar yta, kvm	444 492	427 450	422 342
Hyresvakansgrad, %	4,6	4,5	4,8
Ytvakansgrad, %	4,7	4,2	4,2
Verkligt värde, MSEK	4 465,1	4 157,2	4 275,6
	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	April 2007- mars 2008
<b>Finansiella</b>			Januari- december 2007
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	4,6	4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,9



## **Kommande information**

Årsstämma

Delårsrapport kvartal 2 2008

Delårsrapport kvartal 3 2008

12 juni 2008

29 augusti 2008

28 november 2008

