



Västerås



Stockholm

## Bokslutskommuniké 2007

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

Frågor kring denna rapport kan ställas till Andres Aulik (tel +46 8 5221 7200)

### Sammanfattning

- Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 183,5 (149,2) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 103,4 (86,9) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till -18,2 (-8,8) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 852,0 (1 828,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -36 (18) SEK

### Kvartalet oktober - december 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 46,6 (46,7) MSEK
- Bruttoresultat uppgick till 20,2 (27,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -41,8 (2,1) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -84 (4) SEK



**NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)**

	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Omsättning	183,5	149,2	46,6	46,7
Bruttoresultat	103,4	86,9	20,2	27,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	97,8	82,2	18,0	27,2
Värdeförändring fastigheter	-15,3	-11,0	-14,4	-11,0
Finansnetto	-100,1	-55,7	-58,1	-11,3
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-17,6</b>	<b>15,5</b>	<b>-54,5</b>	<b>4,9</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 984,1</b>	<b>1 908,6</b>	<b>1 984,1</b>	<b>1 908,6</b>
Eget kapital	45,6	63,7	45,6	63,7
<b>Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)</b>	<b>5,58%</b>	<b>4,67%</b>	<b>4,36%</b>	<b>6,05%</b>
Soliditet	2,3%	3,3%	2,3%	3,3%
Börskurs, 8,0% Allokton II 2016, periodens utgång DKK	103,00	102,25	103,00	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 183,5 (149,2) MSEK och förvaltningskostnader uppgick till 80,1 (62,3) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 103,4 (86,9) MSEK.

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

Rörelseresultatet uppgick till 82,5 (71,2) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -15,3 (-11,0) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till -17,6 (15,5) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -100,1 (-55,7) MSEK. Värdeförändring på upplåning var 13,7 (13,6) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till -10,2 (4,5) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -0,6 (-6,7) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -18,2 (8,8) MSEK.





## Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 852,0 (1 828,4) MSEK.

## Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

## Eget kapital

Per den 31 december 2007 var det egna kapitalet 45,6 (63,7) MSEK.

## Skulder

Det bokförda värdet på Allokton Properties II-koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2007 till 1 768,4 (1 741,2) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 185,0 MDKK (235,0 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 814,4 (1 827,9) MSEK. Av denna skuld löper 91,4% med bunden ränta. Koncernens räntebärande skuld efter omvärdering till marknadsvärde och återstående aktivering av finanskostnader uppgick till 1 721,5 (1 763,1) MSEK. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 5,5 procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,4 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 8,2 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 9.

## 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 redovisningsstandarderna 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.

## Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Framtidsutsikter

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

Stockholm den 28 februari 2008

Andres Aulik  
Verkställande direktör

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



**KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR**

<i>TSEK</i>	januari- december 2007	januari- december 2006 1)	oktober- december 2007	oktober- december 2006
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	183 451	149 223	46 560	46 709
	<b>183 451</b>	<b>149 223</b>	<b>46 560</b>	<b>46 709</b>
Drift och underhåll	-79 709	-61 963	-26 447	-18 784
Avskrivningar	-387	-345	84	-267
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-80 096</b>	<b>-62 308</b>	<b>-26 363</b>	<b>-19 051</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103 355</b>	<b>86 915</b>	<b>20 197</b>	<b>27 658</b>
Central administration	-5 596	-4 737	-2 167	-420
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>97 759</b>	<b>82 178</b>	<b>18 030</b>	<b>27 239</b>
<b>Värdeförändringar, fastigheter</b>				
Realiserade	-	-	-	-
Orealiserade	-15 254	-10 971	-14 431	-10 971
<b>Rörelseresultat</b>	<b>82 505</b>	<b>71 207</b>	<b>3 599</b>	<b>16 268</b>
Finansiella intäkter	1 138	461	370	915
Valutakursförändring upplåning	-10 214	4 502	-6 144	5 361
Finansiella kostnader	-104 716	-74 233	-29 091	-31 233
Värdeförändringar, upplåning	13 701	13 612	-23 258	13 612
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-17 586</b>	<b>15 549</b>	<b>-54 524</b>	<b>4 923</b>
Skatt	-566	-6 742	12 746	-2 818
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 152</b>	<b>8 807</b>	<b>-41 778</b>	<b>2 104</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>-36</b>	<b>18</b>	<b>-84</b>	<b>4</b>

<sup>1</sup> Den legala koncernstrukturen för Allokton Properties II påbörjades under hösten 2005 och färdigställdes i sin helhet med obligationslånet Allokton II 2016 den 3 april 2006, därav finns jämförelsetal före 3 april 2006 med i dessa rapporter



## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<b>TSEK</b>	<b>31 december 2007</b>	<b>31 december 2006</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 852 000	1 828 382
Övriga anläggningstillgångar	47 067	1 043
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 899 067</b>	<b>1 829 425</b>
Omsättningstillgångar	59 689	37 228
Likvida medel	25 323	41 907
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>85 012</b>	<b>79 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 984 079</b>	<b>1 908 560</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 580</b>	<b>63 733</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 764 110	1 730 371
Uppskjuten skatteskuld	45 720	6 722
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 809 830</b>	<b>1 730 093</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>129 169</b>	<b>107 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 984 579</b>	<b>1 908 560</b>

### Kommande information

Delårsrapport kvartal 1 2008	30 maj 2008
Delårsrapport kvartal 2 2008	29 augusti 2008
Delårsrapport kvartal 3 2008	28 november 2008

