



Västerås



Stockholm

Bokslutskommuniké 2007

Allokton Properties AB • Stående lån 8,500000 • Allokton I 2015

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

Sammanfattning

- Nettoomsättning för perioden uppgick till 142,8 (140,9) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 72,4 (77,9) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till 38,6 (33,2) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 631,5 (1 585,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 7 726 (6 648) SEK

Kvartalet oktober - december 2007

- Nettoomsättning uppgick till 38,9 (34,4) MSEK
- Bruttoresultat uppgick till 17,8 (18,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 12,9 (29,0) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2 573 (5 807) SEK



NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	januari-december 2007	januari-december 2006
Omsättning	142,8	140,9
Bruttoresultat	72,4	77,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	68,9	73,7
Värdeförändring fastigheter	45,8	-12,6
Finansnetto	-61,9	-17,7
Periodens resultat före skatt	52,8	43,4
Totala tillgångar	1 681,5	1 653,5
Eget kapital	243,9	205,2
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	4,4%	4,9%
Soliditet	14,50%	13,94%
Börskurs, 8,5% Allokton 2015, periodens utgång DKK	102,25	100,00

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta sitt fastighetsbestånd i Sverige med hög direkt-avkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge god avkastning på investerat kapital.

Ekonomisk målsättning

Målsättningen är att säkerställa en årlig direkt-avkastning 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 AB är helägt av Allokton AB (publ). Allokton Properties AB äger Allokton Real Estate AB som i sin tur äger underkoncernerna Esal AB och Visättrahem AB där fastigheterna finns placerade i ett antal dotterbolag. Allokton Properties 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 30 juni 2005. Dotterbolagen i Allokton Properties-koncernen har hos HSH Nordbank AG upptagit banklån som finansierar den största delen av fastighetsbeståndet. Koncernövergripande funktioner såsom företagsledning och andra koncerngemensamma tjänster hanteras av moderbolaget Allokton AB (publ) mot en årlig avgift om 3,5 MSEK. Allokton Properties-koncernen utgör Allokton AB (publ)'s första finansiellt låsta struktur.

Koncernens resultat

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 142,8 (140,9) MSEK och förvaltningskostnader uppgår till 70,4 (62,9) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 72,4 (77,9) MSEK. Centrala administrationskostnader uppgick till 3,5 (4,2) MSEK.

Rörelseresultatet uppgår till 114,7 (61,1) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med 45,8 (-12,6) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgår till 52,8 (43,4) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -61,9 (-17,7) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till 14,4 (45,0) MSEK och valutakursförändring på upplåning var -6,3 (5,2) MSEK. Den stigande marknadsräntan under året innebar en positiv effekt vid värderingen, enligt IFRS, av bolagets lån till fast ränta.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -14,2 (-10,2) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 38,6 (33,2) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 631,5 (1 585,4) MSEK.

Eget kapital

Per den 31 december 2007 var det egna kapitalet 243,9 (205,2) MSEK.

Skulder

Det bokförda värdet på Allokton Properties-koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2007 till 1 304,6 (1 337,9) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 110,0 MDKK (139,8 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,5 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 376,5 (1 397,8) MSEK. Av denna skuld löper 77,5% med bunden ränta.

Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 5,4 procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,1 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,5 år.

Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

Hyresmarknaden

Allokton Properties-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 under 2005. Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar. Bolaget bedömer att utvecklingen är normal och fortskrider i rätt riktning och med rätt hastighet.

Personal

Allokton Properties-koncernen har per 31 december 2007 inga anställda.

Antal anställda vid räkenskapsårets 2006 utgång uppgick till 1. From 1/1 2007 har förvaltningspersonalens anställning överförts till Allokton Support AB.

Framtidsutsikter

Bolaget bedömer att vakansgraden kan förbättras under den närmaste tolv månadersperioden. Koncernen fortsätter med arbetet att kostnads-effektivisera verksamheten.

Risker

Allokton Properties-koncernens resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdereglering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas Allokton Properties-koncernens resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

Redovisningsprinciper

Koncernen följer de av EU antagna internationella redovisningstandarderna 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.

Stockholm den 28 februari 2008

Andres Aulik
Verkställande direktör

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

Allokton Properties AB Bokslutskommuniké 2007

Koncernens resultaträkningar

TSEK	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	142 792	140 883	38 858	34 390
	142 792	140 883	38 858	34 390
Drift och underhåll	-70 226	-62 767	-21 088	-16 103
Avskrivningar	-125	-182	-4	-50
Verksamhetens kostnader	-70 351	-62 949	-21 092	-16 154
Bruttoresultat	72 441	77 934	17 766	18 236
Central administration	-3 500	-4 226	-2 195	-640
Rörelseresultat före värdeförändringar	68 941	73 708	15 571	17 597
Värdeförändringar, fastigheter				
Realiserade	-	-	-	-
Orealiserade	45 782	-12 585	45 782	-12 585
Rörelseresultat	114 723	61 123	61 353	5 012
Finansiella intäkter	1 108	275	1 222	0
Finansiella kostnader	-71 182	-68 200	-18 752	-16 097
Ej realiserad valutakursförändring	-6 271	5 228	-3 851	3 511
Värdeförändringar, upplåning	14 441	45 020	-29 147	45 020
Resultat efter finansiella poster	52 819	43 446	10 825	37 446
Skatt	-14 190	-10 207	2 038	-8 410
Periodens resultat	38 629	33 239	12 863	29 036
Resultat per aktie SEK	7 726	6 648	2 573	5 807



Allokton Properties AB Bokslutskommuniké 2007

Koncernens balansräkningar

<i>TSEK</i>	31 december 2007	31 december 2006
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 631 500	1 585 400
Övriga anläggningstillgångar	675	4 595
Summa anläggningstillgångar	1 632 175	1 589 995
Omsättningstillgångar	26 576	26 270
Likvida medel	22 753	37 212
Summa omsättningstillgångar	49 329	63 482
SUMMA TILLGÅNGAR	1 681 504	1 653 477
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	243 875	205 249
Avsättningar	71 976	61 709
Långfristiga räntebärande skulder	1 282 014	1 315 317
Summa långfristiga skulder	1 353 990	1 377 026
Kortfristiga skulder	83 639	71 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 681 504	1 653 477

Kommande information

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

