



Västerås



Stockholm



Sundsvall

Bokslutskommuniké januari – december 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 389,6 (292,0) MSEK
- Bruttoresultatet för året uppgick till 205,5 (166,9) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 2,7 (96,7) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,19 (8,11) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 4 275,6 (4 131,2) MSEK
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (4,9) procent

Kvartalet oktober – december 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 103,4 (82,4) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 41,6 (47,6) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -28,4 (83,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1,78 (6,94) 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 389,6 (292,0) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 184,1 (125,1) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 205,5 (166,9) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 21,1 (18,4) MSEK. Ökningen jämfört med tidigare år är främst hänförlig till uppbyggnad av bolagets huvudkontor samt en omstrukturering av den administrativa hanteringen av merparten av koncernens dotterbolag. För kommande år bedöms kostnadsnivån understiga årets nivå.

Rörelseresultatet uppgick till 189,9 (178,9) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med 2,7 (30,4) MSEK och resultat från andelar i intressebolag om 2,9 (-) MSEK.

Finansnettot uppgick till -189,8 (-57,4) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 4,6 (6,0) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till -211,2 (-134,5) MSEK. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 0,0 (14,3) MSEK och värdeförändringar på upplåning uppgick till 42,3 (58,6) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till -16,5 (9,7) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till -9,1 (-11,5) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0,1 (121,5) MSEK.

En stor del av koncernens fastigheter förvärvades under föregående år, vilket är den främsta förklaringen till förändringarna i bruttoresultat och räntekostnader.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 2,6 (-24,8) MSEK, varav -0,2 MSEK i aktuell skatt och 2,8 MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och upplåning.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,7 (96,7) MSEK.

Fastighetsförvärv

Under året har 2 (41) fastigheter förvärvats, via bolagsförvärv, med ett underliggande fastighetsvärde om 86,0 (2 210,9) MSEK.

Förvärven består av en fastighet i Sundsvall om 3 000 kvm lokalyta och en fastighet i Stockholm om 1 250 kvm bostadsyta.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under året till 55,7 (23,8) MSEK och övriga investeringar uppgick till 5,4 (1,8) MSEK.

En brand har drabbat en fastighet i centrala Falun. Kostnaden för återuppbyggnaden täcks av försäkringssättning.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 80 (79) st fastigheter. Den uthyrbara ytan per 31 december 2007 uppgick till 423 853 (427 450) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden under året uppgick till 4,8 (4,9) procent.

Årets förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 jan 2007	4 131,2	78 *
Förvärv	86,0	2
Investeringar	55,7	
Försäljningar	0,0	
Orealiserad värdeförändring	2,7	
Fastighetsbestånd 31 dec 2007	4 275,6	80

*) Två fastigheter har under året slagits samman, därav minskning av antal fastigheter jämfört med föregående år.

Marknadsvärde och substansvärde

Alloktons samtliga fastigheter har per årsskiftet externt värderats av CB Richard Ellis. Värderingen har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt ortsprismetod.

Den externa värderingen har resulterat i ett värde om 4 275,6 (4 131,2) MSEK, vilket innebär en orealiserad värdeökning om 2,7 (30,4) MSEK. För jämförbart fastighetsbestånd är värdet 42,8 MSEK högre än vid föregående årsskifte.

Under året har en fastighet avyttrats, med tillträde under 2008. Denna avyttring har för 2007 resulterat i en orealiserad värdeökning om 3 MSEK, motsvarande knappt 7 procent.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 31 december 2007 uppgick enligt balansräkningen till 437,0 (359,4) MSEK eller 27,4 (27,7) SEK per aktie.

Hyresmarknaden

Alloktons fastighets-bestånd 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 lång-siktiga 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 december 2007 till 3 801,6 (3 780,7) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 3 910,1 (3 903,4) MSEK. Av denna skuld löper 86,0 (58,1) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick per årsskiftet till 61,1 (15,0) MSEK, vilket redovisas som finansiell anläggningstillgång. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 5,8 (5,0) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,6 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,4 år.

Personal

Per den 31 december 2007 var 46 (38) personer anställda i Allokton.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 11,7 (12,0) MSEK. Årets resultat efter finansnetto uppgick till -28,0 (32,7) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,5 (6,7) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 41,6 (50,2) MSEK.

Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdereglering 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 bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Tillträde, via bolagsförvärv, har skett till 18 fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 232 MSEK, i centrala Sundsvall.

Andres Aulik
Verkställande direktör

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	389 602	292 016	103 419	82 389
	389 602	292 016	103 419	82 389
Drift och underhåll	-183 351	-124 481	-61 518	-34 487
Avskrivningar	-788	-665	-282	-282
Verksamhetens kostnader	-184 139	-125 146	-61 800	-34 769
Bruttoresultat	205 463	166 870	41 619	47 620
Central administration	-21 135	-18 435	-1 586	-8 066
Rörelseresultat före värdeförändringar	184 328	148 435	40 033	39 554
Värdeförändringar fastigheter	2 691	30 424	2 878	30 424
Resultat från intressebolag	2 928	-	-1 966	-
Rörelseresultat	189 947	178 859	40 945	69 978
Finansiella intäkter	4 629	5 959	3 732	5 241
Värdeförändringar, finansiella placeringar	-	14 284	-	10 036
Räntekostnader	-211 177	-134 541	-56 897	-42 469
Övriga finansiella kostnader	-9 095	-11 469	-2 680	-7 132
Valutakursförändringar	-16 485	9 728	-9 995	8 872
Värdeförändringar, upplåning	42 317	58 632	-32 737	58 632
Resultat efter finansiella poster	136	121 452	-57 632	103 158
Skatt	2 574	-24 791	29 253	-19 839
Periodens resultat	2 710	96 661	-28 379	83 319

DATA PER AKTIE

<i>TSEK</i>	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Data per aktie (beräkning före utspädning)				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	14 588	11 926	15 960	12 000
Resultat efter skatt, kr	0,19	8,11	-1,78	6,94
Utestående antal aktier, tusental	15 960	12 960	15 960	12 960
Fastigheternas verkliga värde, kr	267,9	318,7	267,9	318,7
Eget kapital, kr	27,4	27,7	27,4	27,7
Data per aktie (beräkning efter utspädning)				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	15 068	11 943	16 440	12 172
Resultat efter skatt, kr	0,18	8,09	-1,73	6,85
Utestående antal aktier, tusental	16 440	13 120	16 440	13 120
Fastigheternas verkliga värde, kr	260,1	314,9	260,1	314,9
Eget kapital, kr	26,6	27,4	26,6	27,4

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

Samtliga aktierelaterade nyckeltal har omräknats utifrån under december 2006 genomförd aktiesplit 3:1.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	31 december 2007	31 december 2006
TILLGÅNGAR		
Tecknat ej inbetalt kapital	-	21 600
Förvaltningsfastigheter	4 275 600	4 131 248
Övriga anläggningstillgångar	118 962	59 898
Summa anläggningstillgångar	4 394 562	4 191 146
Kortfristiga fordringar	53 632	32 999
Kortfristiga placeringar	-	38 443
Kassa och bank	69 782	122 636
Summa omsättningstillgångar	123 414	194 078
SUMMA TILLGÅNGAR	4 517 976	4 406 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	437 041	359 408
Långfristiga räntebärande skulder	3 746 030	3 060 716
Uppskjuten skatteskuld	118 186	85 848
Summa långfristiga skulder	3 864 216	3 146 564
Kortfristiga räntebärande skulder	55 563	719 967
Övriga kortfristiga skulder	161 156	180 885
Summa kortfristiga skulder	216 719	900 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 517 976	4 406 824

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Eget kapital vid periodens början	359 408	240 535	465 477	253 877
Nyemissioner	76 000	-	-	-
Ej registrerad nyemission	-	21 600	-	21 600
Emissionskostnader	-1 020	-68	-	-68
Utgivna teckningsoptioner	-57	680	-57	680
Periodens resultat	2 710	96 661	-28 379	83 319
Vid periodens slut	437 041	359 408	437 041	359 408

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
TSEK				
Resultat efter finansiella poster	136	121 452	-57 632	103 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-29 931	-119 752	31 325	-76 770
Betald skatt	-8 629	-5 433	-1 024	-6 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-38 424	-3 733	-27 331	19 678
Ökning/minskning rörelsefordringar	4 142	55 020	7 272	-13 476
Ökning/minskning rörelseskulder	-14 212	-50 395	34 022	71 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 494	892	13 963	77 226
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-83 630	-570 933	-48	-139 276
Investeringar i intressebolag	-4 416	-32 271	-2 952	-
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-	8 241	-239	-183
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	49 818	-25 011	15 290	-30 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 228	-619 974	12 051	-169 646
Upptagna lån	59 346	2 226 040	3 000	582 639
Lösen av övertagna lån	-50 530	-1 562 217	-	-473 829
Amortering av lån	-71 528	-5 641	-15 079	-
Nyemissioner	96 580	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 868	658 182	-12 079	108 810
Periodens kassaflöde	-52 854	39 100	13 935	16 390
Likvida medel vid periodens början	122 636	83 536	55 847	106 246
Likvida medel vid periodens slut	69 782	122 636	69 782	122 636

NYCKELTAL

	januari- december 2007	januari- december 2006	oktober- december 2007	oktober- december 2006
Fastighetsrelaterade				
Uthyrbar yta, kvm	423 853	427 450	423 853	427 450
Hyresvakansgrad, %	4,8	4,9	4,5	4,9
Ytvakansgrad, %	4,2	4,9	4,2	4,9
Verkligt värde, MSEK	4 275,6	4 131,2	4 275,6	4 131,2
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	0,7	32,2		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,6	6,1		
Soliditet, %	9,7	8,2		
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	1,9		

Kommande information

Årsredovisning 2007	30 april 2008
Årsstämma	15 maj 2008
Delårsrapport kvartal 1 2008	30 maj 2008
Delårsrapport kvartal 2 2008	29 augusti 2008
Delårsrapport kvartal 3 2008	28 november 2008

