

Delårsrapport januari - september 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 286,2 (209,6) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 163,8 (118,6) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 31,1 (13,3) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 2,09 (1,11) SEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 4 269,1 (4 131,2) MSEK
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,1 (5,7) procent

Kvartalet juli – september 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 97,0 (81,9) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 59,4 (51,3) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 0,4 (8,7) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 0,03 (0,73) SEK



Fastigheterna; Norrtälje 15, Engelbrektskatan 9-11, Stockholm, Norr 37:4, Centralplan 3-5, Gävle, samt Doppingen 2, S:t Larsgatan 31, Linköping
Totalt 11.815 kvm kontor, butiker samt bostäder

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 286,2 (209,6) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 122,3 (91,0) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 163,8 (118,6) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 19,5 (9,7) MSEK vilket är en ökning jämfört med tidigare år p.g.a. uppbyggnad av bolagets huvudkontor.

Rörelseresultatet uppgick till 149,0 (108,9) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -0,2 (-) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 57,8 (18,3) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -91,2 (-90,6) MSEK. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 0,0 (4,2) MSEK och värdeförändringar på upplåning uppgick till 75,0 (-) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslånen om 295 MDKK, uppgick till -6,5 (1,2) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till 26,7 (5,0) MSEK vilket är hänförligt till omvärderingar av tillgångar och skulder.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 31,1 (13,3) MSEK.

Investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under första halvåret till 85,0 MSEK.

En fastighet om ca 3 000 kvm lokalyta belägen i Sundsvall med ett marknadsvärde om 42 MSEK har tillträtts under juli månad.

En brand har drabbat en fastighet i centrala Falun. Inga personskador har rapporterats. Återuppbyggnaden täcks av försäkring.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 80 (70) st fastigheter. Den uthyrbara ytan per 30 september 2007 uppgick till 429 963 (384 805) kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 5,1 (5,7) procent.

Marknadsvärde och substansvärde

Allokton redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens finansiella rapporter. Allokton har inhämtat extern värdering av hela fastighetsbeståndet vid årsskiftet samt vid alla förvärv. Vidare undersöker bolaget löpande om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t.ex. större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Verkligt värde för fastighetsbeståndet per den 30 september 2007 redovisades till 4 269,1 (4 131,2) MSEK.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt jämförelsemetod.

Värderingarna har inhämtats från externt värderingsinstitut. Ingen ny total extern värdering har inhämtats för samtliga fastigheter vid periodens slut varför värden per 31 december 2006 ligger till grund för redovisade värden.

Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 3 och 7 procent.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 september 2007 uppgick enligt balansräkningen till 465,5 (359,4) MSEK eller 29,2 (27,7) 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. 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.

Merparten av Alloktens fastighetsbestånd har förvärvat under perioden 1 juli 2005 till 31 december 2006. Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar.

Finansieringsstruktur

Det bokförda värdet på Alloktens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2007 till 3761,9 (3780,7). De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 3 914,7 (3 903,4). Av denna skuld löper 73% med bunden ränta.

Koncernens räntebärande skuld efter omvärdering till marknadsvärde och återstående aktivering av finanskostnader uppgick till 3 710,0 (3 773,7).

Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 5,3 procent (4,4). Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,1 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,6 år.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 8,6 (7,3) MSEK. Årets resultat efter finansnetto uppgick till -10,0 (-3,2) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,6 (7,5) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 28,6 MSEK.

Nyemission

Under maj månad riktades en emission på 2 000 000 aktier till huvudägaren CenterPlan A/S. Efter emissionskostnader ökade det egna kapitalet med 50,9 MSEK.

Risker

Alloktens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värde reglering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarderna IFRS. Avvikelsen kan vara avsevärd. Tillgångarnas värden är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas Alloktens 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 delårsrapport 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

Avtal om försäljning av en fastighet i centrala Stockholm tecknades i oktober. Försäljningen medförde en reavinst om 3 MSEK.

Stockholm den 30 november 2007

Verkställande direktören

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR						
	Januari - September 2007	Januari - September 2006	Juli - September 2007	Juli - September 2006	Oktober 2006 - September 2007	Januari - December 2006
TSEK						
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	286 183	209 627	96 979	81 880	368 572	292 016
	286 183	209 627	96 979	81 880	368 572	292 016
Drift och underhåll	-121 539	-90 617	-37 162	-30 277	-156 026	-125 104
Avskrivningar	-800	-383	-432	-270	-899	-482
Verksamhetens kostnader	-122 339	-91 000	-37 594	-30 547	-156 925	-125 586
Bruttoresultat	163 844	118 627	59 385	51 333	211 647	166 430
Central administration	-19 549	-9 746	-3 538	-3 556	-27 798	-17 995
Rörelseresultat före värdeförändringar	144 295	108 881	55 847	47 777	183 849	148 435
Värdeförändringar fastigheter	-187		-5 750		30 237	30 424
Resultat från andelar i intressebolag	4 894		5 089		4 894	
Rörelseresultat	149 002	108 881	55 186	47 777	218 980	178 859
Finansiella intäkter	2 451	210	97	207	8 200	5 959
Värdeförändringar, finansiella placeringar		4 249		2 239	10 035	14 284
Finansiella kostnader	-162 249	-96 218	-55 734	-36 704	-212 041	-146 010
Valutakursförändring upplåning	-6 490	1 172	1 915	-1 623	2 066	9 728
Värdeförändringar upplåning	75 054		1 671		133 686	58 632
Resultat efter finansiella poster	57 768	18 294	3 135	11 896	160 926	121 452
Skatt	-26 679	-4 952	-2 699	-3 161	-46 518	-24 791
Periodens resultat	31 089	13 342	436	8 735	114 408	96 661
Resultat per aktie						
Periodens resultat kr (före utspädning)	2,09	1,11	0,03	0,73	8,09	8,11
Periodens resultat kr (efter utspädning)	2,03		0,03		7,87	8,09

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR					
	30 September 2007	30 September 2006	30 Juni 2007	30 Juni 2006	31 December 2006
TSEK					
TILLGÅNGAR					
Tecknat ej inbetald kapital					21 600
Förvaltningsfastigheter	4 269 118	3 417 855	4 221 100	3 400 003	4 131 248
Övriga anläggningstillgångar	75 551	6 041	72 779	6 694	27 627
Andelar i intressebolag	38 629		32 985		32 271
Summa anläggningstillgångar	4 383 298	3 423 896	4 326 864	3 406 697	4 191 146
Kortfristiga fordringar	57 143	79 523	59 317	98 183	32 999
Kortfristiga placeringar		26 248	428	24 010	38 443
Kassa och bank	55 847	106 246	88 242	120 692	122 636
Summa omsättningstillgångar	112 990	212 017	147 987	242 885	194 078
SUMMA TILLGÅNGAR	4 496 288	3 635 913	4 474 851	3 649 582	4 406 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	465 477	253 877	465 041	245 142	359 408
Avsättningar	115 006	69 721	112 469	59 711	85 848
Långfristiga räntebärande skulder	3 711 735	3 230 779	3 705 693	3 171 912	3 060 716
Summa långfristiga skulder	3 826 741	3 300 500	3 818 162	3 231 623	3 146 564
Kortfristiga räntebärande skulder	50 159	45 777	46 598	45 877	719 967
Övriga kortfristiga skulder	153 911	36 759	145 050	126 940	180 885
Summa kortfristiga skulder	204 070	82 536	191 648	172 817	900 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 496 288	3 635 913	4 474 851	3 649 582	4 406 824

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL						
	Januari - September 2007	Januari - September 2006	Juli - September 2007	Juli - September 2006	Oktober 2006 - September 2007	Januari - December 2006
TSEK						
Eget kapital vid periodens början	359 408	240 535	465 041	245 142	253 877	240 535
Nyemissioner	76 000				76 000	
Ej registrerad nyemission					21 600	21 600
Emissionskostnader	-1 020				-1 088	-68
Utgivna teckningsoptioner					680	680
Periodens resultat	31 089	13 342	436	8 735	114 408	96 661
Vid periodens slut	465 477	253 877	465 477	253 877	465 477	359 408

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG						
	Januari - September 2007	Januari - September 2006	Juli - September 2007	Juli - September 2006	Oktober 2006 - September 2007	Januari - December 2006
Resultat efter finansiella poster	57 768	18 294	21 992	11 896	159 783	121 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-61 256	-1 419	-16 478	-3 422	-179 589	-119 752
Betald skatt	-7 605	-7 609	-84	-2 086	-5 429	-5 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-11 093	9 266	5 430	6 388	-25 235	-3 733
Ökning/minskning rörelsefordringar	-3 130	43 036	4 345	24 211	8 854	55 020
Ökning/minskning rörelseskulder	-52 057	-98 459	-995	-42 544	-2 850	-50 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 280	-46 157	8 780	-11 945	-19 231	892
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-83 582	-565 348	-28 534	-1 219	-89 167	-570 933
Investeringar i intressebolag	-1 464		-555		-33 735	-32 271
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	239		624		-6 520	-6 759
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	34 528	-14 248	435	-2 238	38 765	-10 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 279	-579 596	-28 030	-3 457	-90 657	-619 974
Upptagna lån	60 169	648 463	33 668	956	1 637 746	2 226 040
Lösen av övertagna lån	-50 530		-26 530		-1 612 747	-1 562 217
Amortering av lån	-56 449		-20 283		-62 090	-5 641
Nyemissioner	96 580				96 580	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 770	648 463	-13 145	956	59 489	658 182
Periodens kassaflöde	-66 789	22 710	-32 395	-14 446	-50 399	39 100
Likvida medel vid periodens början	122 636	83 536	88 242	120 692	106 246	83 536
Likvida medel vid periodens slut	55 847	106 246	55 847	106 246	55 847	122 636

NYCKELTAL						
	30 sep 2007	30 Sep 2006				31 December 2006
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)						
Uthyrbar yta, kvm	429 963	384 805				427 450
Hyresvakansgrad, %	5,1	5,7				4,9
Verkligt värde, MSEK	4 269	3 418				4 131
	Januari - September 2007	Januari - September 2006	Juli - September 2007	Juli - September 2006	Okt 2006 - Sep 2007	Januari - December 2006
Finansiella						
Avkastning på eget kapital 12 mån, %					34,9	32,2
Avkastning på sysselsatt kapital 12 mån, %					5,8	6,1
Soliditet, %	10,4	7,0	10,4	7,0	10,7	8,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,2	1,4	1,3	1,9	1,8
Data per aktie (beräkning före utspädning)						
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	14 849	12 000	15 960	12 000	14 137	11 926
Resultat efter skatt, kr	2,09	1,11	0,03	0,73	8,09	8,11
Utestående antal aktier före utspädning, tusental	15 960	12 000				12 000
Eget kapital, kr	29,2	21,2				27,7

Kommande information

Bokslutskommuniké 2007	28 februari 2008
Delårsrapport kvartal 1 2008	30 maj 2008
Delårsrapport kvartal 2 2008	29 augusti 2008



Allokton AB (publ) • Box 55670, 102 15 Stockholm • Besöksadress Strandvägen 5a
Telefon 08-5221 7200 • Telefax 08-5221 7299 • E-post info@allokton.se • www.allokton.se
Org nr 556676-8726