



**Allokton Properties AB**

Strandvägen 5a  
P.O. Box 55670  
SE-102 15 STOCKHOLM  
Phone: +46 8 5221 7200  
Fax: +46 8 5221 7299  
Org nr 556676-8742  
www.allokton.se

**Allokton Properties AB**

Allokton Properties AB Stående lån 8,500000 Allokton I 2015

**KÖPENHAMNS FONDBÖRS**

**Stockholm, den 30 September 2007**



Fastigheterna; Norrtälje 15, Engelbrektskatan 9-11, Stockholm, Norr 37:4, Centralplan 3-5, Gävle samt Rättaren 4, Hjalmar Petris Väg 42, Växjö  
Totalt 11.669 kvm kontor, butiker samt bostäder

Delårsrapport Q3 2007

---

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

## Sammanfattning

- Nettoomsättning för perioden uppgick till 103,9 (106,5) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 54,7 (59,7) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till 25,8 (4,2) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1589,8 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 5 153 SEK

### Kvartalet juli - september 2007

- Nettoomsättning uppgick till 34,5 (35,6) MSEK
- Bruttoresultat uppgick till 20,4 (23,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 11,5 (4,1) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 5 153 SEK

## Nyckeltal i sammandrag (i MSEK)

|  | Januari -<br>September<br>2007 | Oktober<br>2006 -<br>September<br>2007 | Jan-Dec 2006 |
|--|--------------------------------|--|--------------|
| Omsättning   | 103,9                          | 138,3                                  | 140,9        |
| Bruttoresultat   | 54,7                           | 72,9                                   | 77,9         |
| Rörelseresultat före värdeförändringar   | 53,4                           | 71,0                                   | 73,7         |
| Värdeförändring fastigheter  | 0,0                            | -12,6                                  | -12,6        |
| Finansnetto  | -11,4                          | 21,1                                   | -17,7        |
| Periodens resultat före skatt  | 42,0                           | 79,4                                   | 43,4         |
| Totala tillgångar  | 1 622,1                        | 1 622,1                                | 1 653,5      |
| Eget kapital   | 231,0                          | 231,0                                  | 205,2        |
| Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån) |                                | 4,6%                                   | 4,9%         |
| Soliditet  | 14,2%                          | 14,2%                                  | 12,4%        |
| Börskurs, 8,0% Allokton II 2016, periodens utgång DKK                                    | 107                            | 107                                    | 104          |

### 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.

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.

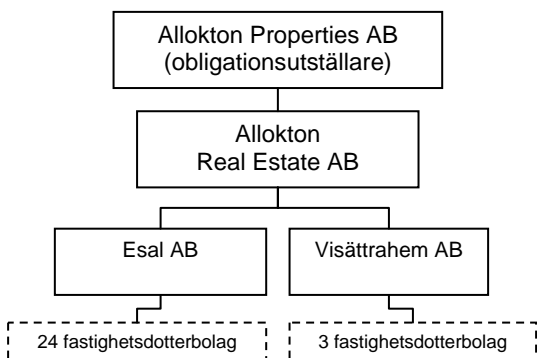
### Ekonomisk målsättning

Målsättningen är att säkerställa en årlig direktavkastning på fastigheterna vilket skall ge en

### 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, ekonomi- och finansförvaltning 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 103,9 (106,5) MSEK och förvaltningskostnader uppgår till 49,3 (46,8) MSEK vilket ger ett bruttorresultat på 54,7 (59,7) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 1,3 (3,6) MSEK.

Rörelseresultatet uppgår till 53,4 (56,1) MSEK och innehåller ingen värdeförändring från förvaltningsfastigheter.

Resultat efter finansnetto uppgår till 42,0 (6,0) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -11,4 (-50,1) MSEK. Värdeförändringar på

upplåning uppgick till 43,6 ( - ) MSEK och valutakursförändring på upplåning var -2,4 (2,0) 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 -16,2 (-1,8) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 25,8 (4,2) MSEK.

### Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 589,8 (1585,4) MSEK.

### Eget kapital

Per den 30 september 2007 var det egna kapitalet 231,0 MSEK .

### Skulder

Det bokförda värdet på Allokton properties koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2007 till 1 282,3 (1 337,8) fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 110,0 MDKK (135,9 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,5 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 383,3 (1397,8). Av denna skuld löper 77,1% med bunden ränta.

Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 5,1 procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,5 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,8 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 30 september 2007 inga anställda.

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

### Framtidsutsikter

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

### Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet

med redovisningsstandarden IFRS. Avvikelsen kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas Alloktons 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 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Stockholm den 30 november 2007

Verkställande direktören

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

### Kommande information

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Årsbokslut 2007              | 28 april 2008   |
| Delårsrapport kvartal 1 2008 | 30 maj 2008     |
| Delårsrapport kvartal 2 2008 | 29 augusti 2008 |

| <b>KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR</b>           |                                |                                |                             |                             |                                   |                               |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|   | Januari -<br>September<br>2007 | Januari -<br>September<br>2006 | Juli -<br>September<br>2007 | Juli -<br>September<br>2006 | Oktober<br>2006<br>September 2007 | Januari -<br>December<br>2006 |
| <b>TSEK</b>                                   |                                |                                |                             |                             |                                   |                               |
| <b>Nettoomsättning</b>                        |                                |                                |                             |                             |                                   |                               |
| Fastighetsförvaltning                         | 103 934                        | 106 493                        | 34 499                      | 35 641                      | 138 324                           | 140 883                       |
|   | <b>103 934</b>                 | <b>106 493</b>                 | <b>34 499</b>               | <b>35 641</b>               | <b>138 324</b>                    | <b>140 883</b>                |
| Drift och underhåll                           | -49 138                        | -46 664                        | -14 027                     | -12 145                     | -65 245                           | -62 771                       |
| Avskrivningar                                 | -121                           | -132                           | -87                         | -44                         | -167                              | -178                          |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                | <b>-49 259</b>                 | <b>-46 796</b>                 | <b>-14 114</b>              | <b>-12 189</b>              | <b>-65 412</b>                    | <b>-62 949</b>                |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>54 675</b>                  | <b>59 697</b>                  | <b>20 385</b>               | <b>23 452</b>               | <b>72 912</b>                     | <b>77 934</b>                 |
| Central administration                        | -1 305                         | -3 586                         | -365                        | -1 125                      | -1 949                            | -4 230                        |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b> | <b>53 370</b>                  | <b>56 111</b>                  | <b>20 020</b>               | <b>22 327</b>               | <b>70 963</b>                     | <b>73 704</b>                 |
| <b>Värdeförändringar, fastigheter</b>         |                                |                                |                             |                             |                                   |                               |
| Orealiserade                                  |                                |                                | -                           | -                           | -12 585                           | -12 585                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>53 370</b>                  | <b>56 111</b>                  | <b>20 020</b>               | <b>22 327</b>               | <b>58 378</b>                     | <b>61 119</b>                 |
| Finansiella intäkter                          | 26                             | 415                            | 10                          | 185                         | -111                              | 278                           |
| Finansiella kostnader                         | -52 570                        | -52 561                        | -17 846                     | -16 067                     | -68 208                           | -68 199                       |
| Valutakursförändring, upplåning               | -2 420                         | 2 035                          | 714                         | -605                        | 773                               | 5 228                         |
| Värdeförändringar upplåning                   | 43 588                         |                                | 13 638                      |                             | 88 608                            | 45 020                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      | <b>41 994</b>                  | <b>6 000</b>                   | <b>16 536</b>               | <b>5 840</b>                | <b>79 440</b>                     | <b>43 446</b>                 |
| Skatt   | -16 228                        | -1 797                         | -5 048                      | -1 752                      | -24 638                           | -10 207                       |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>25 766</b>                  | <b>4 203</b>                   | <b>11 488</b>               | <b>4 088</b>                | <b>54 802</b>                     | <b>33 239</b>                 |
| <b>Resultat per aktie SEK</b>                 | <b>5 153</b>                   | <b>841</b>                     | <b>2 298</b>                | <b>818</b>                  | <b>10 960</b>                     | <b>6 648</b>                  |

| <b>KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR</b>     |                         |                         |                    |                    |                        |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
|                                       | 30<br>September<br>2007 | 30<br>September<br>2006 | 30<br>Juni<br>2007 | 30<br>Juni<br>2006 | 31<br>December<br>2006 |
| <b>TSEK</b>                           |                         |                         |                    |                    |                        |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                         |                         |                    |                    |                        |
| Förvaltningsfastigheter               | 1 589 753               | 1 582 603               | 1 586 545          | 1 582 296          | 1 585 400              |
| Övriga anläggningstillgångar          | 3 274                   | 1 328                   | 3 908              | 1 382              | 4 595                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>1 593 027</b>        | <b>1 583 931</b>        | <b>1 590 453</b>   | <b>1 583 678</b>   | <b>1 589 995</b>       |
| Omsättningstillgångar                 | 13 654                  | 67 903                  | 14 357             | 16 855             | 26 270                 |
| Likvida medel                         | 15 426                  | 40 592                  | 17 852             | 32 778             | 37 212                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>29 080</b>           | <b>108 495</b>          | <b>32 209</b>      | <b>49 633</b>      | <b>63 482</b>          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>1 622 107</b>        | <b>1 692 426</b>        | <b>1 622 662</b>   | <b>1 633 311</b>   | <b>1 653 477</b>       |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                         |                         |                    |                    |                        |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>231 012</b>          | <b>175 674</b>          | <b>219 524</b>     | <b>172 125</b>     | <b>205 249</b>         |
| Avsättningar                          | 77 316                  | 46 370                  | 72 268             | 44 735             | 61 709                 |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 1 259 663               | 1 363 818               | 1 279 698          | 1 361 605          | 1 315 317              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>1 336 979</b>        | <b>1 410 188</b>        | <b>1 351 966</b>   | <b>1 406 340</b>   | <b>1 377 026</b>       |
| Kortfristiga skulder                  | 54 116                  | 106 564                 | 51 172             | 54 846             | 71 202                 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>1 622 107</b>        | <b>1 692 426</b>        | <b>1 622 662</b>   | <b>1 633 311</b>   | <b>1 653 477</b>       |