



Allokton Properties II AB

Strandvägen 5a
P.O. Box 55670
SE-102 15 STOCKHOLM
Phone: +46 8 5221 7200
Fax: +46 8 5221 7299
Org nr 556684-2968
www.allokton.se

Allokton Properties II AB

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

KÖPENHAMNS FONDBÖRS

Stockholm, den 30 augusti 2007



Fastigheterna; Spolen 2, Fabriksgatan 6, Tranås, Doppingen 2, S:t Larsgatan 31, Linköping samt Hammarby Smedby 1:462, Karins v. 1, Stockholm
Totalt 16.419 kvm kontor, lager, butiker samt bostäder

Delårsrapport Q2 2007

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

Sammanfattning

- Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 90,9 (56,7) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 52,8 (30,8) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till 25,4 (4,1) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 838,7 MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 50,78 SEK

Kvartalet april – juni 2007

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 45,0 (45,0) MSEK
- Bruttoresultat uppgick till 26,2 (23,9) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 26,8 (-1,2) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 53,54 SEK

Allokton Properties II AB noterade den 31 mars 2006 ett obligationslån på Köpenhamns Fondbörs. Den 3 april 2006 refinansierades och slutförvärvades samtliga bolag med fastigheter i som idag utgör Allokton Properties II-koncernen.

För första halvåret och helåret 2006 gäller därför att peioden jan-mars inte är jämförbar.

Nyckeltal i sammandrag (i MSEK)

	Jan – juni 2007	Juli 2006- juni 2007	Jan-Dec 2006
Omsättning	90,9	181,9	147,7
Bruttoresultat	52,8	108,1	86,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	49,5	102,3	81,6
Värdeförändring fastigheter	1,7	-9,3	-11,0
Finansnetto	-11,0	-43,6	-55,3
Periodens resultat före skatt	40,1	49,4	15,3
Totala tillgångar	1933,2	1933,2	1908,6
Eget kapital	89,1	89,1	63,7
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)		5,9%	4,7%
Soliditet	4,6%	4,6%	3,3%
Börskurs, 8,0% Allokton II 2016, periodens utgång DKK	102,25	102,25	100,00

Affärsidé

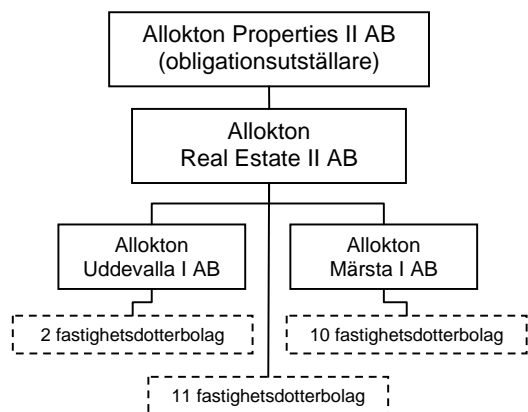
Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta sitt fastighetsbestånd i Sverige med hög direktavkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge god avkastning på investerat kapital.

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.

Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 90,9 (56,7) MSEK och förvaltningskostnader uppgår till 38,1 (25,8) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 52,8 (30,8) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 3,3 (2,1) MSEK.

Rörelseresultatet uppgår till 51,2 (28,8) MSEK och innehåller värdeökning från förvaltningsfastigheter med 1,7 (-) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgår till 40,1 (6,0) MSEK.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -11,0 (-22,8) MSEK. Värdeförändring på upplåning var 43,4 (-) MSEK och valutakursförändring på upplåning var -5,3 (0,2) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -14,7 (-1,9) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 25,4 (4,1) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 838,7 MSEK

Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

Eget kapital

Per den 30 juni 2007 var det egna kapitalet 89,1 MSEK.

Skulder

Per den 30 juni 2007 var Allokton Properties II-koncernens räntebärande skulder bokförda till 1773,9 MSEK (varav 1 749,9 långfristiga) fördelat på bank- och obligationslån.

Banklånen uppgår till 1 384,7 MSEK (78,1 procent av total upplåning) i form av seniorlån och 159,4 MSEK (8,9 procent av total upplåning) som juniorlån. Dessa lån är räntesäkrade på så sätt att seniorlånets ränta kan stiga till högst 4,35 och lägst 2,25 procent de första fem åren, därefter högst 4,35 eller nivån på dåvarande 3-månaders STIBOR. Juniorlånet följer löpande 3-månaders STIBOR över lånets löptid. Obligationslånet om 185,0 MDKK (229,8 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 8,8 år. Bolaget har bundna eller säkrade räntor på 91 % av total upplåning eller 1 614,5 MSEK.

Hyresmarknaden

Allokton Properties II-koncernens fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning men även 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 11.

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

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter för koncerner.

Redovisningen har upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU.

Redovisningsprinciper har varit oförändrade under året.

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 minskas ytterligare.

Stockholm den 30 augusti 2007

Verkställande direktören

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

Kommande information

Delårsrapport januari- september 2007	30 november 2007

KONCERNENS RESULTATRAKNINGAR						
	Januari - Juni 2007	Januari - Juni 2006 1)	April - Juni 2007	April - Juni 2006	Juli 2006 - Juni 2007	Januari- December 2006 1)
TSEK						
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	90 896	56 686	44 992	45 020	181 888	147 678
	90 896	56 686	44 992	45 020	181 888	147 678
Drift och underhåll	-37 839	-25 818	-18 665	-21 127	-73 350	-61 329
Avskrivningar	-275	-21	-169		-416	-162
Verksamhetens kostnader	-38 114	-25 839	-18 834	-21 127	-73 766	-61 491
Bruttoresultat	52 782	30 847	26 158	23 893	108 122	86 187
Central administration	-3 316	-2 062	-1 851	-1 404	-5 867	-4 613
Rörelseresultat före värdeförändringar	49 466	28 785	24 307	22 489	102 255	81 574
Värdeförändringar, fastigheter						
Orealiserade	1 712		-1 144		-9 259	-10 971
Rörelseresultat	51 178	28 785	23 163	22 489	92 996	70 603
Finansiella intäkter	753		10	0	1 214	461
Finansiella kostnader	-49 961	-22 931	-26 319	-21 997	-100 887	-73 857
Valutakursförändring, upplåning	-5 271	155	1 612	155	-924	4 502
Värdeförändringar upplåning	43 433		40 256		57 045	13 612
Resultat efter finansnetto	40 132	6 009	38 722	647	49 444	15 321
Skatt	-14 741	-1 866	-11 950	-1 866	-18 787	-5 912
Periodens resultat	25 391	4 143	26 772	-1 219	30 657	9 409
Resultat per aktie, SEK	50,78	8,29	53,54	-2,44	61,31	18,82

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR					
	30 Juni 2007	30 Juni 2006	31 Mars 2007	31 Mars 2006	31 December 2006
TSEK					
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	1 838 741	1 845 499	1 835 645	462 406	1 828 382
Övriga anläggningstillgångar	60 170	4 156	923	42 771	1 043
Summa anläggningstillgångar	1 898 911	1 849 655	1 836 568	505 177	1 829 425
Omsättningstillgångar	15 414	50 804	23 025	3 258	37 228
Likvida medel	18 825	58 784	43 299	5 993	41 907
Summa omsättningstillgångar	34 239	109 588	66 324	9 251	79 135
SUMMA TILLGÅNGAR	1 933 150	1 959 243	1 902 892	514 428	1 908 560
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	89 123	58 467	62 351	4 778	63 733
Avsättningar	23 833	12 087	9 502	1 184	6 722
Långfristiga räntebärande skulder	1 749 874	1 797 602	1 737 086	419 837	1 730 371
Summa långfristiga skulder	1 773 707	1 809 689	1 746 588	421 021	1 737 093
Kortfristiga skulder	70 320	91 087	93 953	88 629	107 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 933 150	1 959 243	1 902 892	514 428	1 908 560

¹ 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.