



Tranås



Linköping

Delårsrapport januari-mars 2009

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

Frågor kring denna rapport besvaras av Samuel Boström (tel +46 8 5221 7200)

Sammanfattning

- Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 48,3 (46,3) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 24,9 (26,4) MSEK
- Resultatet efter skatt för perioden uppgick till -17,6 (-11,9) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 1 783,1 (1 780,6) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -35,3 (-23,8) SEK



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

NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)

	Januari- mars 2009	Januari- mars 2008	April 2008 - mars 2009	Januari- december 2008
Omsättning	48,3	46,3	190,5	188,5
Bruttoresultat	24,9	26,4	104,9	106,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	23,2	25,5	98,2	100,5
Värdeförändring fastigheter	0,0	0,0	-74,4	-74,4
Finansnetto	-46,9	-41,4	-149,1	-143,6
Periodens resultat före skatt	-23,7	-15,9	-125,3	-117,5
Totala tillgångar	1 974,9	1 937,9	1 974,9	1 978,2
Eget kapital	27,6	33,7	27,6	45,2
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	5,6 %	5,7 %	5,9 %	6,0 %
Soliditet	1,4 %	1,7 %	1,4 %	2,3 %

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.

Koncernens resultat

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 48,3 (46,3) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 23,4 (19,8) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 24,9 (26,4) MSEK. Centrala administrationskostnader uppgick till 1,7 (0,9) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 23,2 (25,5) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till -23,7 (-15,9) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -46,9 (-41,4) MSEK, varav värdeförändring på upplåning uppgick till -23,2 (-14,1) MSEK och valutakursförändring på upplåning uppgick till -1,1 (1,9) MSEK. Koncernens skatt uppgick under perioden till 6,1 (3,9) MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till -17,6 (-11,9) MSEK.

Tillgångar

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 783,1 (1 780,6) MSEK.

Investeringar

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

Eget kapital

Per den 31 mars 2009 var det egna kapitalet 27,6 (45,2) MSEK.



Skulder

Det bokförda värdet på Allokton Properties II-koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2009 till 1 696,9 (1 701,1) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Obligationslånet om 185 MDKK (272,6 MSEK) löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 828,0 (1 833,0) MSEK. Av denna skuld löper 100,0 (91,9) procent med bunden ränta. Koncernens räntebärande skuld efter omvärdering till marknadsvärde och återstående aktivering av finanskostnader uppgick till 1 770,8 (1 751,7) MSEK. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick till 4,9 (6,5) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 4,5 (6,0) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,0 (7,3) år. Under perioden har, efter de stora räntesänkningarna som skett, bolaget bundit räntan på de lån som per årsskiftet löpte med rörlig ränta. Samtliga lån löper härefter med bunden ränta.

Pågående diskussioner med bolagets finansiärer

Som tidigare meddelats pågår diskussioner och förhandlingar med bolagets finansiärer avseende förlängning av existerande krediter samt modifiering av vissa kreditvillkor. Diskussionerna förs i en positiv anda och bolagets bedömning är att dessa kommer att kunna slutföras i en nära framtid.

Hyresmarknaden

Allokton Properties II-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 från slutet av 2005 och fram till och med april 2006. Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar.

Personal

Antal anställda vid rapportperiodens utgång uppgick till 8 (8).

Risker

Allokton Properties II-koncernens resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisnings-standarderna IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad.

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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Anders Wethje har rekryterats som ny VD och kommer att tillträda sin tjänst i samband med årsstämman.

Bolaget har i pressmeddelande 2009-03-24 meddelat att man överväger möjligheten att utnyttja den rätt som finns i obligationsavtalet, att senarelägga 2009 års ränteutbetalning avseende obligationslånet till mars 2010, och aktieägarmöte har avhållits 2009-05-04 med anledning av detta.

Stockholm den 29 maj 2009

Samuel Boström
Verkställande direktör

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Januari – mars 2009	Januari – mars 2008	April 2008 – mars 2009	Januari – december 2008
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	48 286	46 305	190 481	188 500
	48 286	46 305	190 481	188 500
Drift och underhåll	-23 330	-19 835	-85 135	-81 640
Avskrivningar	-59	-100	-429	-470
Verksamhetens kostnader	-23 389	-19 935	-85 564	-82 110
Bruttoresultat	24 897	26 370	104 917	106 390
Central administration	-1 700	-865	-6 677	-5 842
Rörelseresultat före värdeförändringar	23 197	25 505	98 240	100 548
Värdeförändringar, fastigheter				
Orealiserade	-	-	-74 402	-74 402
Rörelseresultat	23 197	25 505	23 838	26 146
Finansiella intäkter	34	62	236	264
Valutakursförändring upplåning	-1 080	1 944	-39 676	-36 652
Finansiella kostnader	-22 650	-29 260	-111 589	-118 199
Värdeförändringar, upplåning	-23 249	-14 103	1 805	10 951
Resultat efter finansnetto	-23 748	-15 852	-125 386	-117 490
Skatt	6 114	3 949	9 274	7 109
Periodens resultat	-17 634	-11 903	-116 112	-110 381
Resultat per aktie, SEK	-35,3	-23,8	-232,2	-220,8



KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>TSEK</i>	31 mars 2009	31 mars 2008	31 december 2008
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 783 057	1 853 131	1 780 600
Övriga anläggningstillgångar	83	30 629	706
Summa anläggningstillgångar	1 783 140	1 883 760	1 781 306
Omsättningstillgångar	171 157	26 186	178 868
Likvida medel	20 622	27 980	18 003
Summa omsättningstillgångar	191 779	54 166	196 871
SUMMA TILLGÅNGAR	1 974 919	1 937 926	1 978 177
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	27 561	33 677	45 195
Långfristiga räntebärande skulder	1 672 845	1 754 831	1 677 069
Uppskjuten skatteskuld och övriga avsättningar	106 386	41 751	89 251
Summa långfristiga skulder	1 779 231	1 796 582	1 766 320
Kortfristiga skulder	168 127	107 667	166 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 974 919	1 937 926	1 978 177

Kommande information

Delårsrapport kvartal 2 2009

25 augusti 2009

