

Delårsrapport januari - september 2010

Juli – september 2010

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 100,4 (105,5) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 54,3 (62,0) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 40,1 (0,4) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 1,43 (0,01) SEK
- Nettouthyrningen uppgick till -8 671 kvm, med ett hyresvärde om -8,1 MSEK

Januari – september 2010

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 307,9 (314,7) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 145,7 (174,2) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 114,2 (-89,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 4,08 (-3,25) SEK
- Nettouthyrningen uppgick till -9 902 kvm, med ett hyresvärde om -6,7 MSEK

VD Anders Wehtje kommenterar

- Vårt rekonstruktionsarbete har under de senaste månaderna intensifierats och nästan all energi har lagts på att hitta en lösning på bolagets finansiella utmaningar. Detta har dragit stora resurser och sammantaget har rekonstruktionsarbetet kostat oss cirka 10,3 MSEK fram till sista september. Det positiva är att vi under nästa vecka vet om våra ansträngningar har lyckats då vi avhåller bolagsstämmor som förhoppningsvis ska konstatera att det egna kapitalet i samtliga koncernens bolag är återställt.

- Tyvärr var vi i början av september tvingade att lämna in konkursansökningar avseende två av våra dotterbolag, Allokton Real Estate III AB och Allokton FA. BO AB ("Struktur III"). Struktur III innehöll våra fastigheter i Falun, Borlänge (exklusive Tyr 23) och Söderhamn och anledningen till konkursansökan var att kassaflödena från driften inte täckte räntor och amorteringar.

- Vi har under kvartalet haft två större uppsägningar, en i Gävle och en i Sundbyberg. Fastigheten i Sundbyberg bör över tiden omvandlas till bostäder varför den uppsägningen känns hanterbar. I övrigt har vi haft en stigande vakansgrad i koncernen men denna är i huvudsak kopplad till att Struktur III var den del av vårt bestånd med lägst vakanser och att denna inte längre ingår i vår vakanssiffra.

- Resultatet är vi inte nöjda med men det innehåller cirka 13 -14 MSEK sedan årets början i utgifter kopplat till det eftersatta underhåll som vi nu håller på att "investera ikapp" och som vi tar direkt över resultaträkningen. Liknande åtgärder kommer att belasta resultatet under överskådlig tid även framgent. Till detta skall även läggas de cirka 12 - 13 MSEK i ökade förvaltningskostnader hänförliga till den kalla och snörika vintern som vi kommunicerade redan i kvartal 2.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen beslöt den 28 oktober att genomföra en emission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Syftet är att stärka moderbolagets finansiella ställning. Emissionen i moderbolaget i kombination med föreslagen konvertering av utestående obligationslån samt föreslagen partiell konvertering av juniorbanksfinansiering till preferensaktier i Allokton Properties AB ("Struktur I") samt Allokton Properties II AB ("Struktur II") skall, enligt styrelsens bedömning, återställa koncernens negativa egna kapital. Emissionens villkor står att finna på bolagets hemsida www.allokton.se och teckningstiden löper fram till 23 november.

Ole Vagner har på grund av tidsbrist fattat beslut om att lämna styrelsen. Styrelsen avser att inom skälig tid vid bolagsstämma föreslå fyllnadsval av den vakanta styrelseplatsen.

Obligationsägarna i Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB röstade den 1 november för de rekonstruktionsförslag som offentliggjordes i pressmeddelande den 15 oktober. Obligationsinnehavare motsvarande 85,16 procent av de totala utestående obligationerna i Allokton Properties AB var närvarande eller företrädde på mötet och samma siffra för Allokton Properties II AB var 86,65 procent. Samtliga röstade ja till de framlagda rekonstruktionsförslagen.

Allokton Properties AB ("Struktur I") samt Allokton Properties II AB ("Struktur II") har kallat till extra bolagsstämma den 23 november där fråga om kontrollbalansräkning ska prövas. Styrelsens fullständiga förslag till beslut, revisorns yttrande samt handlingar enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen finns tillgängliga på bolagets hemsida www.allokton.se.

Allokton AB har i sin tur kallat till extra bolagsstämma den 24 november där fråga om kontrollbalansräkning ska prövas. Styrelsens fullständiga förslag till beslut, revisorns yttrande samt handlingar enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen finns tillgängliga på bolagets hemsida www.allokton.se.

Kort om Allokton

Allokton AB:s (publ) tidigare affärsidé var att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skulle ge en god avkastning på investerat kapital. Styrelsen har beslutat att bolagets affärsidé skall revideras. Den tidigare affärsidén fastställdes när villkoren på kreditmarknaden var väsentligt annorlunda än idag. Allokton skall över tiden omvandlas till ett traditionellt fastighetsförvaltande bolag med tydligare fokus på förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd. Bolagets tidigare fokus, fram till den 30 juni 2009, att arbeta med låsta finansiella strukturer och utgivande av obligationer, har med facit i hand inte visat sig vara bärkraftigt.

Styrelsen ser en god potential i bolagets fastighetsbestånd. Detta har en bred geografisk spridning vilken över tid bör reduceras för att effektivisera förvaltningen och säkerställa företagets utveckling. Styrelsen har vidare att besluta i vilka segment av fastighetsbranschen som bolaget framledes skall verka.

Idag är arbetet med bolagets kapitalstruktur av högsta prioritet. Styrelsen kommer därför att återkomma med en reviderad affärsidé och därmed tillhörande ekonomiska och finansiella målsättningar så snart detta arbete är genomfört.

Om det nuvarande arbetet att rekonstruera Allokton lyckas, kommer Allokton AB (publ), det vill säga moderbolaget i koncernen, att äga cirka 12,5 procent av kapital och röster i vardera Allokton Properties AB ("Struktur I") och Allokton Properties II AB ("Struktur II") samt 100 procent i Allokton Förvärv AB samt Allokton Sundsvall I AB, det vill säga bolagets "Sundsvallsportfölj". I Struktur I och II kommer moderbolagets ägande över tiden att kunna öka till cirka 50 procent av kapital och röster den dag då dessa båda strukturers preferensaktier är fullt inlösta. Styrelsen har idag ingen mer precis uppfattning om när detta kan tänkas ske.

Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om cirka 390 000 kvm belägna i 17 svenska städer. Fastighetsportföljen har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 3,1 miljarder. Bolaget är listat på First North och Mangold Fondkommission AB (tel.nr 08-503 015 50) är Certified Adviser och likviditetsgarant.

Koncernens resultat (januari – september)

Omsättning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 307,9 (314,7) MSEK. Av minskningen svarar konkursen i Struktur III för cirka 2,5 MSEK.

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna uppgick till 162,2 (140,5) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 145,7 (174,2)

MSEK. Det är bolagets bedömning att cirka 12,0 – 13,0 MSEK av de ökade förvaltningskostnaderna är hänförliga till den kalla och snörika vintern och våren. Vidare är cirka 13,0 – 14,0 MSEK kopplade till eftersatt underhåll, vilket bolaget nu arbetar med att åtgärda.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 16,7 (13,5) MSEK. I kostnaden ingår 3,1 MSEK för arbetet med bolagets kapitalstruktur (7,2 MSEK är vidare inkluderat under "övriga finansiella kostnader").

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 129,0 (160,7) MSEK

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129,8 (-89,6) MSEK, varav realiserad värdeförändring uppgick till 0,0 (0,0) MSEK och orealiserad värdeförändring uppgick till 129,8 (-89,6) MSEK.

Resultat från koncernbolag

Resultat från andelar i koncernbolag om 31,1 MSEK är hänförligt till tidigare gjorda avsättningar för dotterbolagen Allokton FA.BO AB och Allokton Real Estate III AB, vilka försattes i konkurs den 2 september 2010.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -154,8 (-153,3) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,2 (0,5) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till 114,0 (146,8) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -79,1 (-28,5) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslån om 295 MDKK, uppgick till 54,6 (30,0) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till 16,5 (8,6) MSEK, varav 7,2 MSEK inbegriper arbetet med bolagets kapitalstruktur.

Allokton värderar finansiella instrument till marknadsvärde och förändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeutvecklingen under perioden är en effekt av förändringar i ränteläget i kombination med tidsaspekten.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 135,1 (-102,1) MSEK.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -20,9 (12,3) MSEK, varav 0,0 (0,0) MSEK i aktuell skatt och -20,9 (12,3) MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och upplåning. Resultaträkningens skatteutfall avviker från bolagsskattesatsen främst beroende på att uppskjuten skattefordran inte bokas upp avseende de underskott som genererats under perioden.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 114,2 (-89,8) MSEK.

Tredje kvartalet (juli – september)

Koncernens nettoomsättning för perioden juli – september 2010 uppgick till 100,4 (105,5) MSEK, och bruttoresultatet uppgick till 54,3 (62,0) MSEK. Finansnettot uppgick till -41,9 (-38,0) MSEK, varav räntekostnad 26,4 (48,9) MSEK och värdeförändringar på upplåning -24,9 (-14,5) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 40,1 (0,4) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 9,5 (2,7) MSEK.

Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har inga (-) fastigheter tillträtts. Beståndet har minskat med tolv fastigheter på grund av konkurserna för dotterbolagen Allokton FA.BO AB och Allokton Real Estate III AB.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 11,8 (4,6) MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 83 (95) fastigheter. Förändringen beror på konkurserna i dotterbolagen Allokton FA.BO AB och Allokton Real Estate III AB. Den uthyrbara arean per 30 september 2010 uppgick till 392 287 (442 268) kvm.

Alloktons fastighetsbestånd kännetecknas av en hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning och fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige.

Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 9,8 (5,8) procent. Nettot av under perioden tecknade och uppsagda hyreskontrakt uppgick till -9 902 kvm med ett hyresvärde om -6,7 MSEK.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet		
	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 januari 2010	3 465,4	95
Förvärv	-	-
Investeringar	11,8	-
Förändring vid konkurs	-533,8	-12
Orealiserad värdeförändring	129,8	-
Fastighetsbestånd 30 september 2010	3 073,2	83

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september 2010 till -465,7 (-579,9) MSEK.

Kontrollbalansräkningar

Styrelserna för samtliga aktiebolag som ingår i Alloktonkoncernen har efter beslut 31 januari 2010 låtit upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. Dessa utvisar att eget kapital i följande bolag understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet; Allokton AB (publ) med org. nummer 556676-8726, Allokton Support AB 556712-1628, Allokton Properties AB (publ) 556676-8742, Allokton Real Estate AB 556655-8663, Decanto AB 556657-1534, Allokton Properties II AB (publ) 556684-2968, Allokton Real Estate II AB 556690-1723, Allokton Linköping I AB 556678-5522, Allokton Märsta I AB 556611-3097, Allokton Uddevalla I AB 556694-7841, Allokton Properties III AB (publ) 556700-4899, Allokton RE III Holding AB 556706-8423, Allokton FA. BO AB 556701-5721 och Allokton Förvärv AB 556731-3688. För samtliga dessa bolag hölls extra bolagsstämma 24 mars där aktieägarna fattade beslut om att fortsätta bolagens verksamhet i syfte att återställa det egna kapitalet.

Extra kontrollstämmor kommer att hållas för samtliga ovannämnda bolag den 23 eller 24 november för att säkerställa att det egna kapitalet är återställt.

Räntebärande skulder

Det bokförda värdet på Alloktons räntebärande skulder, efter marknadsvärdering av lån och periodisering av kostnader, uppgick per den 30 september 2010 till 3 226,0 (3 776,5) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 3 390,4 (3 993,5) MSEK. Av denna skuld löper 82,2 (86,8) procent med bunden ränta.

Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid periodens slut till -102,8 (-108,0) MSEK, vilket redovisas som kortfristig skuld. Bolagets utgivna obligationer, som

är noterade på Köpenhamns fondbörs, har, i avsaknad av annan tillgänglig och tillförlitlig information, värderats efter senaste avslutskurs för respektive obligation. Den obligation som utgivits av Allokton Properties AB (publ) har i enlighet med detta värderats till 30 procent av nominellt belopp, vilket innebär en redovisad värdeförändring av skulden om -12,5 MSEK under perioden, och obligationen som utgivits av Allokton Properties II AB (publ) har värderats till 60 procent av nominellt belopp, innebärande en redovisad värdeförändring om -12,2 MSEK under perioden.

Den genomsnittliga räntan på den bokförda skulden uppgick under perioden till 4,6 (4,9) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 4,6 (4,8) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens slut till 4,8 (5,1) år.

Allokton har som ett led i det arbete som pågår med att förändra bolagets kapitalstruktur fått anstånd vad avser betalning av räntor samt amorteringar vad gäller vissa av bolagets skulder under januari till september 2010. Dessa lättnader ska ses i ljuset av den ansträngda likviditetssituationen för bolaget och har syftat till att skapa tidsmässigt rådrum för arbetet med bolagets kapitalstruktur, i de diskussioner som förs med bolagets finansierare avseende existerande lånevillkor.

Marknadsvärde fastigheter

Det verkliga värdet på Alloktons fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2010 till 3 073,2 (3 465,4) MSEK. Under perioden uppgick fastigheternas realiserade värdeförändring till 129,8 (-89,6) MSEK, vilket motsvarar en värdeökning om 3,7 (-1,4) procent.

Samtliga fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare, CB Richard Ellis, med värdetidpunkt per den 30 juni 2010. Bolaget har bedömt att marknadsvärdena ej har förändrats under kvartal tre. De driftnetton och det investeringsbehov som använts i värderingarna är avstämda mot bolagets budgeterade belopp och egna bedömningar.

Marknadsvärdet per kvadratmeter uthyrbar yta uppgick till i genomsnitt 7 834 (7 873) SEK för beståndet.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 september 2010 uppgick enligt balansräkningen till -465,7 (-579,9) MSEK eller -16,65 (-20,73) SEK per aktie.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 43,3 (93,2) MSEK. Likviditeten har under en tid varit ansträngd, och bolagets styrelse och ledning arbetar aktivt för att förbättra situationen.

Personal

Per den 30 september 2010 var 46 (41) personer anställda i Alloktonkoncernen. Ökningen är uteslutande hänförlig till att en större del av förvaltningen sköts med egen personal jämfört med tidigare.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets omsättning uppgick till 15,7 (15,9) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till -45,6 (-10,3) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 0,1 (6,0) MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 0,0 (0,0) MSEK.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner med närstående skett.

Risker

Bolaget är sedan hösten 2009 involverat i ett arbete att skapa en lämplig kapitalstruktur för framtiden. Detta arbete syftar till att ge verksamheten avvägda förutsättningar att utvecklas positivt för framtiden. Arbetets framgång kräver att bolagets samtliga finansierare ställer sig positiva till den rekonstruktionsplan som bolagets styrelse har fattat beslut kring. Detta har ännu ej skett och tillsvidare lever bolaget med en väsentlig finansieringsrisk avseende verksamheten. Se vidare VD:s kommentarer samt väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värde reglering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden 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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen beslöt den 28 oktober att genomföra en emission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Syftet är att stärka moderbolagets finansiella ställning.

Emissionen i moderbolaget i kombination med föreslagen konvertering av utestående obligationslån samt föreslagen partiell konvertering av juniorbanksfinansiering till preferensaktier i Allokton Properties AB ("Struktur I") samt Allokton Properties II AB ("Struktur II") skall, enligt styrelsens bedömning, återställa koncernens negativa egna kapital. Emissionens villkor står att finna på bolagets hemsida www.allokton.se och teckningstiden löper fram till 23 november.

Ole Vagner har på grund av tidsbrist fattat beslut om att lämna styrelsen. Styrelsen avser inom skäligen tid vid bolagsstämman föreslå fyllnadsval av den vakanta styrelseplatsen.

Obligationägarna i Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB röstade den 1 november för de rekonstruktionsförslag som offentliggjordes i pressmeddelande den 15 oktober. Obligationssinnehavare motsvarande 85,16 procent av de totala utestående obligationerna i Allokton Properties AB var närvarande eller företrädde på mötet och samma siffra för Allokton Properties II AB var 86,65 procent. Samtliga röstade ja till det framlagda rekonstruktionsförslaget.

Allokton Properties AB ("Struktur I") samt Allokton Properties II AB ("Struktur II") har kallat till extra bolagsstämman den 23 november där fråga om kontrollbalansräkning ska prövas. Styrelsens fullständiga förslag till beslut, revisorns yttrande samt handlingar enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen finns tillgängliga på bolagets hemsida www.allokton.se.

Allokton AB har i sin tur kallat till extra bolagsstämman den 24 november där fråga om kontrollbalansräkning ska prövas. Styrelsens fullständiga förslag till beslut, revisorns yttrande samt handlingar enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen finns tillgängliga på bolagets hemsida www.allokton.se.

Stockholm den 19 november 2010

Allokton AB (publ)
Styrelsen

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>TSEK</i>	Januari – september 2010	Januari – september 2009	Juli – september 2010	Juli – september 2009	Oktober 2009 – september 2010	Januari – december 2009
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	307 864	314 708	100 430	105 493	411 606	418 450
	307 864	314 708	100 430	105 493	411 606	418 450
Drift och underhåll	-161 660	-139 953	-45 984	-43 094	-217 751	-192 051
Avskrivningar	-511	-593	-169	-410	-704	-786
Verksamhetens kostnader	-162 171	-140 546	-46 153	-43 504	-218 455	-192 837
Bruttoresultat	145 693	174 162	54 277	61 989	193 151	225 613
Central administration	-16 685	-13 476	-9 871	-4 931	-17 747	-18 531
Rörelseresultat före värdeförändringar	129 008	160 686	44 406	57 058	175 404	207 082
Värdeförändringar fastigheter	129 785	-89 584	-	-20 969	-548 806	-768 175
Resultat från intressebolag	-	-19 928	-	2 448	-39 535	-59 463
Resultat från koncernbolag	31 110	-	31 110	-	31 110	-
Rörelseresultat	289 903	51 174	75 516	38 537	-381 827	-620 556
Finansiella intäkter	164	501	58	63	205	542
Räntekostnader	-114 025	-146 780	-26 438	-48 887	-160 815	-193 570
Övriga finansiella kostnader	-16 476	-8 582	-6 062	-1 029	-25 537	-17 643
Valutakursförändringar	54 573	30 032	15 441	26 320	48 709	24 168
Värdeförändringar, upplåning	-79 065	-28 467	-24 945	-14 506	1 544	52 142
Resultat efter finansiella poster	135 074	-102 122	33 570	498	-517 721	-754 917
Skatt	-20 853	12 340	6 565	-116	-12 865	20 328
Periodens resultat	114 221	-89 782	40 135	382	-530 586	-734 589
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	114 221	-89 782	40 135	382	-530 586	-734 589

DATA PER AKTIE

	Januari – september 2010	Januari – september 2009	Juli – september 2010	Juli – september 2009	Oktober 2009 – september 2010	Januari – december 2009
Data per aktie						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	27 970	27 592	27 970	27 970	27 970	27 687
Resultat efter skatt, kr	4,08	-3,25	1,43	0,01	-19,2	-26,53
Utestående antal aktier, tusental	27 970	27 970	27 970	27 970	27 970	27 970
Fastigheternas verkliga värde, kr	109,88	148,72	109,88	148,72	109,88	123,90
Eget kapital, kr	-16,65	2,32	-16,65	2,32	-16,65	-20,73

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	30 september 2010	30 september 2009	31 december 2009
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 073 246	4 159 599	3 465 400
Övriga anläggningstillgångar	9 021	56 156	11 128
Summa anläggningstillgångar	3 082 267	4 215 755	3 476 528
Kortfristiga fordringar	10 604	15 208	17 663
Kassa och bank	43 296	60 378	93 184
Summa omsättningstillgångar	53 900	75 586	110 847
SUMMA TILLGÅNGAR	3 136 167	4 291 341	3 587 375
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital (varav aktiekapitalet per 2010-09-30 uppgår till 1 865)	-465 666	64 920	-579 887
Långfristiga räntebärande skulder	3 177 915	3 819 732	3 426 640
Uppskjuten skatteskuld	32 918	39 540	31 569
Summa långfristiga skulder	3 210 833	3 859 272	3 458 209
Kortfristiga räntebärande skulder	48 085	53 990	349 835
Övriga kortfristiga skulder	342 915	313 159	359 218
Summa kortfristiga skulder	391 000	367 149	709 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 136 167	4 291 341	3 587 375

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Januari – september 2010	Januari – september 2009	Juli – september 2010	Juli – september 2009	Oktober 2009 – september 2010	Januari – december 2009
Eget kapital vid periodens början	-579 887	138 252	-505 801	64 538	64 920	138 252
Nyemissioner	-	16 450	-	-	-	16 450
Periodens resultat	114 221	-89 782	40 135	382	-530 586	-734 589
Eget kapital vid periodens slut	-465 666	64 920	-465 666	64 920	-465 666	-579 887

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Januari – september 2010	Januari – september 2009	Juli – september 2010	Juli – september 2009	Oktober 2009 – september 2010	Januari – december 2009
Resultat efter finansiella poster	135 074	-102 122	33 570	498	-517 721	-754 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-133 147	113 002	-20 380	9 140	511 545	757 694
Betald skatt	-	-	-	618	1 252	1 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 927	10 880	13 190	10 256	-4 924	4 029
Ökning/minskning rörelsefordringar	-31 190	-123	-40 732	-4 225	-33 635	-2 568
Ökning/minskning rörelseskulder	12 514	6 309	36 191	15 838	46 850	40 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 749	17 066	8 649	21 869	8 291	42 106
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-15 183	-7 083	-9 511	-2 699	5 990	14 090
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 183	-7 083	-9 511	-2 699	5 990	14 090
Upptagna lån	9 163	-	9 163	-	9 163	-
Amortering av lån	-27 120	-40 908	-22 478	-13 626	-40 527	-54 315
Nyemissioner	-	16 450	-	-	-	16 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 957	-24 458	-13 315	-13 626	-31 364	-37 865
Periodens kassaflöde	-49 889	-14 475	-14 177	5 544	-17 083	18 331
Likvida medel vid periodens början	93 184	74 853	57 472	54 834	54 834	74 853
Likvida medel vid periodens slut	43 295	60 378	43 295	60 378	43 295	93 184

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)	30 september 2010	30 september 2009	31 december 2009
Uthyrbar yta, kvm	392 287	442 268	440 138
Hysesvakansgrad, %	9,5	5,8	6,9
Ytvakansgrad, %	9,1	5,9	6,8
Verkligt värde, MSEK	3 073,2	4 159,6	3 465,4

Finansiella	Januari – september 2010	Januari – september 2009	Juli – september 2010	Juli – september 2009	Oktober 2009 – september 2010	Januari – december 2009
Avkastning på eget kapital, %	Neg	Neg	Neg	0,0	Neg	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,4	1,3	2,5	1,0	6,2	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,0	2,6	1,1	1,1	1,0

Definitioner

Avkastning på eget kapital – Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital – Resultat före skatt plus räntekostnader plus/minus orealiserade värdeförändringar i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntetäckningsgrad – Resultat före skatt plus finansiella kostnader plus/minus orealiserade värdeförändringar i relation till räntekostnader.

Kommande information

Bolaget återkommer med tidpunkter för kommande information efter den extra bolagsstämman den 24 november.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Anders Wehtje, VD
Tel 08-522 172 00, 0702-44 21 33
anders.wehtje@allokton.se

Sören Andersson, CFO
Tel 08-522 172 10, 070-633 94 47
soren.andersson@allokton.se