

Bokslutskommuniké 2010

Oktober – december 2010

- Nettoomsättningen uppgick till 59,5 (103,7) MSEK
- Övriga rörelseintäkter uppgick till 508,1 MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 34,9 (51,5) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 497,0 (-644,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 17,77 (-23,05) SEK

Januari – december 2010

- Nettoomsättningen uppgick till 367,4 (418,5) MSEK
- Övriga rörelseintäkter uppgick till 539,2 MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 180,8 (226,0) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till 611,3 (-734,6) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till 21,85 (-26,53) SEK
- Revisorns granskningsrapport avviker från standardutformningen då företagsrekonstruktion pågår och finansieringen inte är säkerställd

VD kommentar

Det fjärde kvartalet 2010 har för Alloktons del varit det mest händelserika någonsin. Det rekonstruktionsarbete som pågått en längre tid i samråd med bolagets långgivare nådde sin kulmen den 23 november 2010. De två fastighetsägande holdingbolagen Allokton Properties I AB och Allokton Properties II AB tecknade då nya låneavtal med HSH Nordbank efter att bolagets juniorbanker och obligationsägare konverterat merparten av sina respektive fordringar till preferensaktier. Efter genomförd aktieteckning kunde vid kontrollstämmor konstateras att samtliga fastighetsägande bolag inom koncernen uppvisade ett återställt aktiekapital. Vid ajournerad kontrollstämma avslutad den 7 december 2010 visade framlagd kontrollbalansräkning att kapitalet återställts även i moderbolaget Allokton AB.

En stabil finansiell grund är en förutsättning för att kunna driva en hållbar och över tiden värdeskapande fastighetsrörelse. Genom ovan nämnda transaktioner har det skapats förutsättningar att driva och utveckla fastighetsbeståndet på kommersiella grunder. I det frivilliga rekonstruktionsarbetet tillsammans med bolagets långgivare har beståndet noga utvärderats av externa konsulter, och nya underhållsplaner har utformats. Utifrån dessa underhållsplaner har checkkrediter ställts till förfogande.

Fastighetsbeståndet har en god potential, och det finns goda möjligheter till fastighetsutveckling som kan skapa värden för framtiden. Tillsammans med tidigare obligationsägare och juniorbanker, som idag är ägare i respektive fastighetsstruktur genom preferensaktier, är ambitionen fortsättningsvis att än mer värna om våra hyresgäster och samarbetspartners. Utan nöjda hyresgäster kan inte långsiktiga värden skapas.

Fastighetsmässigt präglades perioden av höga energikostnader och dryga kostnader för snöröjning. Efter periodens utgång har flera större uthyrningar inom den kommersiella sektorn undertecknats, till goda prisnivåer. I skrivande stund förs flera konkreta diskussioner avseende nya och förlängda kommersiella kontrakt till justerade bättre villkor.

Under 2010 har fastighetsbolaget Hemfosa AB förvärvat en fordran om 6,5 mkr mot Allokton AB och 15,8 mkr mot Allokton Properties III AB. Hemfosa AB har krävt omedelbar betalning för sina fordringar. Allokton AB och Allokton Properties III AB har inte kunnat reglera dessa skulder, därav har Hemfosa AB ansökt om konkurs för bolagen. Allokton AB ansökte om företagsrekonstruktion den 13 december 2010 och Allokton Properties III AB den 15 december 2010, vilka tingsrätten beviljade samma dag. Vidare har tingsrätten beslutat att konkursansökningarna mot bolagen ska vara vilande. Rekonstruktionerna går enligt plan och bolagen planerar att skicka ut ackordsförslag till sina oprioriterade fordringsägare inom den närmaste månaden. Under våren bedömer jag, efter samråd med rekonstruktören, att tingsrätten kan fastställa ackord för bolagen. Rekonstruktionerna kan då upphöra före sommaren.

Avslutningsvis vill jag än en gång å styrelsens vägnar tacka bolagets samtliga samarbetspartners, långgivare och anställda för det förtroende ni visat bolaget under den frivilliga rekonstruktionen. Det är min förhoppning att jag vid avlämnandet av bolagets rapport för det första kvartalet 2011 kan se tillbaka på en lyckad formell rekonstruktion av moderbolaget som avslutar det 15 månader långa arbetet med att skapa ett livskraftigt och sunt bolag.

Jakob Johansson
Tf. Verkställande direktör

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.

Styrelsen kommer att återkomma med en reviderad affärsidé och profil för Bolaget och därmed tillhörande ekonomiska och finansiella målsättningar så snart detta arbete är genomfört.

Arbetet med att rekonstruera Allokton, vilket påbörjades av Bolagets dåvarande Styrelse under hösten 2009, har till stora delar slutförts under det fjärde kvartalet 2010.

Allokton AB (publ), det vill säga moderbolaget i koncernen, äger i form av stamaktier efter genomförd rekonstruktion avseende Allokton Properties AB ("Struktur I") och Allokton Properties II AB ("Struktur II") cirka 12,5 procent av kapital och röster i respektive bolag. Rekonstruktionen innebar i huvudsak att två kategorier av tidigare kreditgivare (juniorbanker och obligationsägare) konverterade del av respektive merparten av sina fordringar till preferensaktier, med en initial ägarandel om cirka 50 procent för juniorbankerna och cirka 37,5 procent för obligationsägarna. Alloktons ägande över tiden kommer att kunna öka till drygt 50 procent av kapital och röster den dag då dessa båda strukturers preferensaktier är fullt inlösta. Styrelsen har idag ingen precis uppfattning om när detta kan tänkas ske då detta påverkas av den generella marknadsutvecklingen. Alloktons resultat effekt av denna rekonstruktion uppgår till cirka 457 MSEK.

Allokton AB (publ) äger fortsatt 100 procent i Allokton Förvärv AB samt Allokton Sundsvall I AB, det vill säga bolagets "Sundsvallsportfölj". Bolaget har påbörjat ett försäljningsarbete avseende dessa fastigheter, med målsättningen att en försäljning ska vara genomförd under andra kvartalet 2011. Allokton äger vidare Allokton Falköping I AB till 100 procent, vilket innehar en fastighet i Falköping.

Det frivilliga rekonstruktionsarbetet avseende Allokton Properties III AB och dess dotterbolag ("Struktur III") resulterade i att Allokton, i samförstånd med seniorekreditgivaren Deutsche Bank, ansökte om konkurs för de fastighetsägande bolagen i denna struktur. Alloktons resultat av detta uppgår till cirka 31 MSEK.

Som en del i rekonstruktionsarbetet beslutade Styrelsen den 28 oktober att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen tecknades, med och utan företrädesrätt, till totalt 55 procent, motsvarande cirka 4,8 MSEK. Efter avdrag för emissionskostnader tillfördes Bolaget 4,3 MSEK. Teckningskursen uppgick till 1 kr per aktie. Syftet med

emissionen var främst att stärka Bolagets likviditet i rekonstruktionsarbetet.

Alloktons fastighetsportfölj består efter genomförda rekonstruktionsåtgärder per den 31 december 2010 om cirka 30 180 kvm belägna i Sundsvall och Falköping. Den helägda fastighetsportföljen har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 314 miljoner. Bolaget är listat på First North och Mangold Fondkommission AB (tel.nr 08-503 015 50) är Certified Adviser och likviditetsgarant.

Koncernens resultat (januari - december)

Den 23 november 2010 genomfördes rekonstruktionen avseende de tidigare dotterbolagen Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB. Allokton AB (publ):s ägande i dessa bolag ändrades i samband med rekonstruktionen till cirka 12,5 procent av röster och kapital, varför bolagen inte längre konsolideras i Alloktons koncernräkenskaper. Bolagens resultat för perioden 1 januari till 22 november ingår i Alloktons koncernresultaträkning för 2010.

Den 2 september 2010 ansökte Allokton om konkurs för Allokton Properties III AB:s fastighetsägande dotterbolag. Dessa bolags resultat för perioden 1 januari till 1 september ingår i Alloktons koncernresultaträkning för 2010.

Nettoomsättning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 367,4 (418,5) MSEK. Av minskningen svarar Struktur III för cirka 17,9 MSEK och Strukturerna I och II för cirka 35,9 MSEK.

För det per den 31 december 2010 kvarvarande beståndet uppgick periodens nettohyror till 30,1 (29,2) MSEK.

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna uppgick till 186,6 (192,4) MSEK vilket ger ett bruttoreultat på 180,8 (226,0) MSEK. Det är bolagets bedömning att cirka 14,0 - 15,0 MSEK av de ökade förvaltningskostnaderna är hänförliga till den kalla och snörika vintern och våren liksom avslutningen av 2010. Vidare är cirka 13,0 - 14,0 MSEK kopplade till eftersatt underhåll, vilket bolaget nu arbetar med att åtgärda.

För det per den 31 december 2010 kvarvarande beståndet uppgick periodens bruttoreultat till 15,0 (11,8) MSEK.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 21,4 (18,9) MSEK. I kostnaden ingår 3,9 MSEK för arbetet med bolagets kapitalstruktur (18,3 MSEK är vidare inkluderat under "Övriga finansiella kostnader").

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 159,5 (207,1) MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 145,7 (-768,2) MSEK, varav realiserad värdeförändring uppgick till 0,0 (3,7) MSEK och orealiserad värdeförändring uppgick till 145,7 (-771,9) MSEK.

För det per den 31 december 2010 kvarvarande beståndet uppgick periodens värdeförändring till 43,0 (-42,4) MSEK.

Övriga rörelseintäkter

Rekonstruktionen av de tidigare dotterbolagen Allokton Properties AB (publ) och Allokton Properties II AB (publ) har inneburit en intäkt om 456,7 MSEK. Värdering till verkligt värde av det kvarvarande aktieinnehavet, stamaktier med en ägarandel om cirka 12,5 procent, har resulterat i en positiv värdeförändring om 33,6 MSEK.

Effekterna av att de tidigare dotterbolagen Allokton FA.BO AB och Allokton Real Estate III AB försattes i konkurs uppgick till 48,9 MSEK.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -211,5 (-134,4) MSEK. Finansiella intäkter uppgick till 0,2 (0,5) MSEK, och räntekostnaderna uppgick till 156,2 (193,6) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -79,1 (52,1) MSEK, varav -24,5 MSEK avser återföring av tidigare marknadsvärderingar av danska obligationslån och -51,8 MSEK avser värdeförändring på derivatinstrument. Valutakursförändring, hänförlig till de danska obligationslånen om 295 MDKK, uppgick till 54,6 (24,2) MSEK. Övriga finansiella kostnader uppgick till 30,9 (17,6) MSEK, varav 18,3 MSEK inbegriper kostnader för arbetet med bolagets kapitalstruktur.

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

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 633,0 (-754,9) MSEK.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -21,7 (20,3) MSEK, varav 0,0 (0,0) MSEK i aktuell skatt och -21,7 (20,3) MSEK i uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är hänförlig till orealiserade 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 611,3 (-734,6) MSEK.

Fjärde kvartalet (oktober – december)

Koncernens nettoomsättning för perioden oktober – december 2010 uppgick till 59,5 (103,7) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 34,9 (51,5) MSEK. Finansnettot uppgick till -56,6 (22,2) MSEK, varav räntekostnad 42,2 (46,8) MSEK och värdeförändringar på upplåning 0,0 (80,6) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 497,0 (-644,8) MSEK. Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick till 2,3 (1,1) MSEK.

Fastighetsförvärv och försäljningar

Under perioden har inga (-) fastigheter tillträtts. Beståndet har minskat med 12 fastigheter på grund av konkurserna för dotterbolagen Allokton FA.BO AB och Allokton Real Estate III AB samt med 64 fastigheter med anledning av rekonstruktionen av Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB.

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 14,1 (8,2) MSEK och övriga investeringar uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 19 (95) fastigheter. Den uthyrbara arean per 31 december 2010 uppgick till 30 180 (440 138) kvm.

Den ekonomiska vakansgraden vid periodens slut uppgick till 9,5 (6,9) procent. Uthyrningar gjorda efter periodens utgång har inneburit att vakansgraden per rapportdatum uppgick till 6,3 procent.

Allokton äger, förutom de ovan beskrivna helägda fastigheterna, via aktieinnehav cirka 12,5 procent av fastighetsbestånd med en uthyrbar area om cirka 360 000 kvm och med ett bedömt marknadsvärde om cirka 2,8 miljarder kronor.

Periodens förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, MSEK	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 1 januari 2010	3 465,4	95
Förvärv	-	-
Investeringar	14,1	-
Förändring vid konkurs struktur III	-533,8	-12
Orealiserad värdeförändring	145,7	-
Förändring vid frivillig rekonstruktion strukturerna I och II	-2 777,4	-64
Fastighetsbestånd 31 december 2010	314,0	19

Finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december 2010 till 35,7 (-579,9) MSEK.

Kontrollbalansräkningar

Styrelserna för samtliga aktiebolag som ingick i Alloktonkoncernen per den 31 december 2009 har efter beslut 31 januari 2010 låtit upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. Dessa utvisade att eget kapital i följande bolag understeg 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 ("Kontrollstämma 2") har avhållits, varvid konstaterats att det egna kapitalet har återställt i samtliga bolag.

Räntebärande skulder

Det bokförda värdet på Alloktons räntebärande skulder, efter marknadsvärdering av lån och periodisering av kostnader, uppgick per den 31 december 2010 till 298,5 (3 776,5) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 298,5 (3 993,5) MSEK. Av denna skuld löper 0,0 (85,1) procent med bunden ränta.

Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 6,1 (4,6) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens slut till 0,5 (5,1) år. Då försäljningsarbete har påbörjats för merparten av koncernens fastighetsbestånd förlängs den befintliga finansieringen löpande med kort bindningstid, vilket även framgår av balansräkningen. Detta innebär att koncernens finansiering för det kommande året för tillfället inte är säkerställd. För Allokton Properties AB och Allokton Properties II AB är finansieringen efter genomförd rekonstruktion säkerställd.

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 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 finansärer avseende existerande lånevillkor.

Marknadsvärde fastigheter

Det verkliga värdet på Alloktons helägda fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2010 till 314,0 (3 465,4) MSEK. Under perioden uppgick fastigheternas orealiserade värdeförändring till 145,7 (-771,9) MSEK. För det per den 31 december 2010 kvarvarande beståndet uppgick periodens värdeförändring till 43,0 (-42,4) MSEK, motsvarande en värdeuppgång om 15,9 procent.

Fastigheterna har värderats internt per den 31 december 2010. För 84 procent av beståndet har dessa värden stämts av med externa aktörer på fastighetsmarknaden i samband med pågående försäljningsaktiviteter.

Finansiella placeringar

Efter rekonstruktionen av de tidigare dotterbolagen Allokton Properties AB (publ) och Allokton Properties II AB (publ) innehar Allokton stamaktier med en ägarandel om cirka 12,5 procent i respektive bolag. Det verkliga värdet på dessa aktier bedömdes per den 31 december 2010 uppgå till 92,0 (-) MSEK.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 31 december 2010 uppgick enligt balansräkningen till 35,7 (-579,9) MSEK eller 1,27 (-20,73) SEK per aktie.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 9,1 (93,2) MSEK. Likviditeten har under en tid varit ansträngd, och bolagets styrelse och ledning arbetar aktivt för att förbättra situationen.

Personal

Per den 31 december 2010 var 43 (47) personer anställda i Alloktonkoncernen.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 21,2 (21,0) MSEK. Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 213,0 (-314,4) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 1,8 (6,0) MSEK. Investeringar har skett med 2,6 (0,0) MSEK.

Transaktioner med närstående

Jakob Johansson, styrelseledamot, VD och ägare i Allokton AB, har privat och genom närstående bolag betalat med fordringar i den under 2010 genomförda företrädesemissionen. I samband med emissionen förvärvades till marknadsmässiga villkor tjänster, avseende upprättande av prospekt och genomförande av emissionen, av ett till Jakob Johansson närstående bolag. Bolaget har av Jakob Johansson, i syfte att stärka Bolagets likviditet i samband med pågående rekonstruktionsarbete, erhållit lån till marknadsmässiga villkor.

Risker

Som ett led i det frivilliga rekonstruktionsarbetet beslutade Styrelserna i Allokton AB (publ) och Allokton Properties III AB (publ) den 13 december 2010 att ansöka om företagsrekonstruktion för respektive bolag. Tingsrätten beslutade den 3 januari 2011 att företagsrekonstruktionerna tilläts fortsätta. Rekonstruktörens arbete med att ta fram ett rekonstruktionsförslag pågår. I det fall rekonstruktören kommer fram till att rekonstruktioner inte är genomförbara eller att en majoritet av fordringsägarna röstar emot ett ackord finns en risk för konkurs för bolagen.

Alloktons resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdeförändring av koncernens tillgångar och skulder. 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) samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen, dock att omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning har börjat tillämpas. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

De av respektive bolags styrelser ingivna ansökningarna om företagsrekonstruktion för Allokton AB och dess dotterbolag Allokton Properties III AB tilläts, efter beslut av tingsrätten den 3 januari, att fortsätta.

För Bolagets fastigheter i Sundsvall har inletts ett försäljningsarbete.

Stockholm den 25 februari 2011

Jakob Johansson
Tf. Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för Allokton AB (publ) per den 31 december 2010 och för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella information i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med tillämplig standard för översiktlig granskning, SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att bokslutskommunikén inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Utan att det påverkar den uttalade slutsatsen ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att det av bokslutskommunikén framgår dels att bolagets finansiering för de kommande 12 månaderna för närvarande är osäker, dels att bolaget och dotterbolaget Allokton Properties III AB (publ) sedan den 13 december 2010 är föremål för företagsrekonstruktion. Dessa omständigheter innebär att det föreligger osäkerhet avseende bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Stockholm den 25 februari 2011
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009	Januari - december 2010	Januari - december 2009
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	59 537	103 742	367 401	418 450
	59 537	103 742	367 401	418 450
Drift och underhåll	-24 677	-52 235	-186 554	-192 444
Bruttoresultat	34 860	51 507	180 847	226 006
Central administration	-4 397	-5 153	-21 376	-18 924
Rörelseresultat före värdeförändringar	30 463	46 354	159 471	207 082
Värdeförändringar fastigheter	15 946	-681 844	145 731	-768 175
Resultat från intressebolag	-	-39 535	-	-59 463
Övriga rörelseintäkter	508 097	-	539 207	-
Rörelseresultat	554 506	-675 025	844 409	-620 598
Finansiella intäkter	54	41	218	542
Räntekostnader	-42 220	-46 790	-156 245	-193 570
Övriga finansiella kostnader	-14 455	-5 766	-30 931	-17 643
Valutakursförändringar	-	-5 864	54 573	24 168
Värdeförändringar, upplåning	-	80 609	-79 065	52 142
Resultat efter finansiella poster	497 885	-652 795	632 959	-754 917
Skatt	-851	7 988	-21 704	20 328
Periodens resultat	497 034	-644 807	611 255	-734 589
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	497 034	-644 807	611 255	-734 589

DATA PER AKTIE

	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009	Januari - december 2010	Januari - december 2009
Data per aktie				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	27 970	27 970	27 970	27 687
Resultat efter skatt, kr	17,77	-23,05	21,85	-26,53
Utestående antal aktier, tusental	27 970	27 970	27 970	27 970
Fastigheternas verkliga värde, kr	11,23	123,90	11,23	123,90
Eget kapital, kr	1,27	-20,73	1,27	-20,73
Utestående antal aktier efter pågående nyemission	32 779		32 779	
Fastigheternas verkliga värde, kr	9,58		9,58	
Eget kapital, kr	1,09		1,09	

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler, varför ovanstående gäller både före och efter utspädning.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	31 december 2010	31 december 2009
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	314 000	3 465 400
Övriga anläggningstillgångar	5 408	11 128
Finansiella placeringar	92 000	-
Summa anläggningstillgångar	411 408	3 476 528
Kortfristiga fordringar	5 333	17 663
Likvida medel	9 132	93 184
Summa omsättningstillgångar	14 465	110 847
SUMMA TILLGÅNGAR	425 873	3 587 375
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (varav aktiekapitalet per 2010-12-31 uppgår till 1 865)	35 652	-579 887
Långfristiga räntebärande skulder	18 534	3 426 640
Uppskjuten skatteskuld	1 452	31 569
Summa långfristiga skulder	19 986	3 458 209
Kortfristiga räntebärande skulder	279 929	349 835
Övriga kortfristiga skulder	90 306	359 218
Summa kortfristiga skulder	370 235	709 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	425 873	3 587 375

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<i>TSEK</i>	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009	Januari - december 2010	Januari - december 2009
Eget kapital vid periodens start	-465 666	64 920	-579 887	138 252
Nyemissioner	4 284	-	4 284	16 450
Periodens resultat	497 034	-644 807	611 255	-734 589
Vid periodens slut	35 652	-579 887	35 652	-579 887

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<i>TSEK</i>	Oktober – december 2010	Oktober– december 2009	Januari – december 2010	Januari – december 2009
Resultat efter finansiella poster	497 885	-652 795	632 959	-754 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-560 343	644 692	-693 490	757 694
Betald skatt	-	1 252	-	1 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-62 458	-6 851	-60 531	4 029
Ökning/minskning rörelsefordringar	31 674	-2 445	484	-2 568
Ökning/minskning rörelseskulder	31 160	34 335	43 674	40 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376	25 039	-16 373	42 106
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-23 902	21 173	-39 085	14 090
Avyttring/Investering övriga anläggningstillgångar	-14 041	-	-14 041	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 943	21 173	-53 126	14 090
Upptagna lån	198	-	9 361	-
Amortering av lån	-1 078	-13 406	-28 198	-54 315
Nyemissioner	4 284	-	4 284	16 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 404	-13 406	-14 553	-37 865
Periodens kassaflöde	-34 163	32 806	-84 052	18 331
Likvida medel vid periodens början	43 295	60 378	93 184	74 853
Likvida medel vid periodens slut	9 132	93 184	9 132	93 184

NYCKELTAL

	31 december 2010	31 december 2009		
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)				
Uthyrbar yta, kvm	30 180	440 138		
Ekonomisk vakansgrad, %	9,5	6,9		
Ytvakansgrad, %	10,1	6,8		
Verkligt värde, MSEK	314,0	3 465,4		
	Oktober – december 2010	Oktober– december 2009	Januari – december 2010	Januari – december 2009
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	Neg	7,4	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	0,9	1,0	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 att pågående företagsrekonstruktion är slutförd.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jakob Johansson, Tf. VD
Tel 08-522 172 00, 073-506 07 07

Sören Andersson, CFO
Tel 08-522 172 10, 070-633 94 47