

Delårsrapport januari - juni 2007

- o Koncernens nettoomsättning uppgick till 189,2 (127,7) MSEK
- o Bruttoresultat för perioden uppgick till 104,0 (67,3) MSEK
- o Resultatet efter skatt uppgick till 30,7 (4,6) MSEK
- o Resultat per aktie uppgick till 2,14 (0,38) SEK
- o Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 4 221,1 (3 400,0) MSEK
- o Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,2 (3,8) procent

Kvartalet april – juni 2007

- o Koncernens nettoomsättning uppgick till 94,1 (80,3) MSEK
- o Bruttoresultat för perioden uppgick till 54,6 (45,5) MSEK
- o Resultatet efter skatt uppgick till 40,1 (3,0) MSEK
- o Resultat per aktie uppgick till 2,62 (0,25) SEK



Fastigheterna; Norrtälje 15, Engelbrektsgatan 9-11, Stockholm, Norr 37:4, Centralplan 3-5, Gävle, samt Doppingen 2, S:t Larsgatan 31, Linköping
Totalt 11.815 kvm kontor, butiker samt bostäder

Allokton AB's (publ) affärsidé är att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge en god avkastning på investerat kapital. Allokton bedriver även riskkapitalverksamhet via dotterbolaget Allokton Investment AB. Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om drygt 500.000 kvm belägna i 20 svenska städer. Samt fastigheter i 7 tyska städer via intressebolag. Fastighetsportföljen har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 5 miljarder. Bolaget är listat på First North och Mangold Fondkommission AB (tel.nr 08-503 015 00) är dess Certified Adviser och likviditetsgarant.

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.

Koncernens resultat

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 189,2 (127,7) MSEK och förvaltningskostnader uppgår till 85,2 (60,5) MSEK vilket ger ett bruttoresultatet på 104,0 (67,3) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 16,0 (6,2) MSEK vilket är en ökning jämfört med tidigare år p.g.a. uppbyggnad av bolagets huvudkontor.

Rörelseresultatet uppgår till 93,3 (61,1) MSEK och innehåller värdeökning från förvaltningsfastigheter med 5,6 (-) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgår till 54,6 (6,4) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -38,7 (-54,7) MSEK. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 0,0 (2,0) MSEK och värdeförändringar på upplåning uppgick till 73,4 (-) MSEK. Valutakursförändring, hänförlig till danska obligationslånen om 295 MDKK uppgick till -8,4 (2,8) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till 24,0 (1,8) MSEK vilket är hänförlig till omvärderingar av tillgångar och skulder.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 30,7 (4,6) MSEK.

Investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under första halvåret till 81,5 MSEK. Under andra kvartalet tillträdde en fastighet i centrala Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 80 (66) st fastigheter. Den uthyrbara ytan per 30 juni 2007 uppgick till 428 115 (374 790) kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 5,2 procent.

Marknadsvärde och substansvärde

Allokton redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens finansiella rapporter.

Allokton har inhämtat extern värdering av hela fastighetsbeståndet vid årsskiftet samt vid alla förvärv. Vidare undersöker bolaget löpande om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t.ex. större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Verkligt värde för fastighetsbeståndet per den 30 juni 2007 redovisades till 4 221,1 (3 400,0) MSEK.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt jämförelsemetod.

Värderingarna har inhämtats från externt värderingsinstitut. Ingen ny total extern värdering har inhämtats för samtliga fastigheter vid periodens slut varför värden per 31 december 2006 ligger till grund för redovisade värden.

Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 3-7 procent.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 juni uppgick enligt balansräkningen till 465 MSEK eller 29,1 SEK per aktie.

Hyresmarknaden

Alloktons 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.



Alloktons geografiska spridning

Merparten av Alloktens fastighetsbestånd har förvärvats under perioden 1 juli 2005 till 31 december 2006. Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar.

Finansieringsstruktur

Alloktens upplåning uppgick per den 30 juni 2007 till 3 752,3 (3 217,8) MSEK. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 7,9 år och den genomsnittliga räntekostnaden 5,2 (4,4) procent. Nettoskulden var 3 663,6 (3 073,1) MSEK.

Under april förlängdes den kortfristiga kreditfaciliteten som tidigare hade erhållits från Deutsche Bank AG till ett långfristigt lån som förfaller 2013. Räntan är bunden under tiden och lånebeloppet uppgår till 571 MSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 5,3 (2,8) MSEK. Årets resultat efter finansnetto uppgick till -4,8 (-2,0) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 27,8 (28,5) MSEK, därtill har kortfristiga placeringar som uppgår till 0,4 MSEK. Investeringar i dotterbolag har skett med 18,1 MSEK.

Nyemission

Under maj månad riktades en emission på 2 000 000 aktier till CenterPlan. Efter emissionskostnader ökade det egna kapitalet med 50,9 MSEK.

Risker

Alloktens 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 Alloktens 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.

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

Ny VD

Andres Aulik har anställts som VD och tillträdde befattningen den 10 april 2007.

Ändring av ägare förhållande och styrelse

Under maj 2007 avyttrade den tidigare huvudägaren, Bernhard von der Osten-Sacken, huvuddelen av sina aktier till CenterPlan A/S. En riktad emission om 2 000 000 aktier genomförs till CenterPlan vilket ökar kapitalet med 51 MSEK. Centerplan är ett av de ledande privatägda danska fastighetsbolagen och grundades 1988. Centerplan äger c:a 11 000 lägenheter i Danmark och c:a 7 000 lägenheter i Sverige. CenterPlan är sedan januari 2006 även aktiva i Tyskland och har varit framgångsrika och samarbetat med internationella partners.

Bernhard von der Osten-Sacken har lämnat styrelsen på egen begäran.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

En fastighet om ca 3 000 kvm lokalyta belägen i Sundsvall har tillträtts under juli månad med ett marknadsvärde om 42 MSEK.

En brand har drabbat en fastighet i centrala Falun. Inga personskador har rapporterats, återuppbyggnaden täcks av försäkring.

Stockholm den 30 augusti 2007

Verkställande direktören

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

	Januari - Juni 2007	Januari - Juni 2006	April - Juni 2007	April - Juni 2006	Juli 2006 - Juni 2007	Januari - December 2006
TSEK						
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	189 204	127 747	94 110	80 271	353 473	292 016
	189 204	127 747	94 110	80 271	353 473	292 016
Drift och underhåll	-84 864	-60 340	-39 353	-34 776	-149 628	-125 104
Avskrivningar	-368	-113	-178	-45	-737	-482
Verksamhetens kostnader	-85 232	-60 453	-39 531	-34 821	-150 365	-125 586
Bruttoresultat	103 972	67 294	54 579	45 450	203 108	166 430
Central administration	-16 011	-6 190	-8 572	-3 695	-27 816	-17 995
Rörelseresultat före värdeförändringar	87 961	61 104	46 007	41 755	175 292	148 435
Värdeförändringar fastigheter	5 563		-1 144		35 987	30 424
Resultat från andelar i intressebolag	-195				-195	
Rörelseresultat	93 329	61 104	44 863	41 755	211 084	178 859
Finansiella intäkter	2 177	3	1 707	-110	8 133	5 959
Värdeförändringar, finansiella placeringar		2 010	-6 131	-1 168	12 274	14 284
Finansiella kostnader	-105 851	-59 514	-55 859	-38 915	-192 347	-146 010
Valutakursförändring upplåning	-8 405	2 795	2 712	2 630	-1 472	9 728
Värdeförändringar upplåning	73 383		69 179		132 015	58 632
Resultat efter finansnetto	54 633	6 398	56 471	4 192	169 687	121 452
Skatt	-23 980	-1 791	-16 414	-1 221	-46 980	-24 791
Periodens resultat	30 653	4 607	40 057	2 971	122 707	96 661
Resultat per aktie						
Periodens resultat kr (före utspädning)	2,14	0,38	2,62	0,25	9,33	8,11
Periodens resultat kr (efter utspädning)	2,07	0,37	2,54	0,24	9,14	8,09

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

	30 Juni 2007	30 Juni 2006	31 Mars 2007	31 Mars 2006	31 December 2006
TSEK					
TILLGÅNGAR					
Tecknat ej inbetald kapital					21 600 1)
Förvaltningsfastigheter	4 221 100	3 400 003	4 157 210	2 073 045	4 131 248
Övriga anläggningstillgångar	72 779	6 694	14 230	44 645	27 627
Andelar i intressebolag	32 985		32 076	-	32 271
Summa anläggningstillgångar	4 326 864	3 406 697	4 203 516	2 117 690	4 191 146
Kortfristiga fordringar	59 317	98 183	24 944	8 569	32 999
Kortfristiga placeringar	428	24 010	44 726	15 178	38 443
Kassa och bank	88 242	120 692	118 649	53 455	122 636
Summa omsättningstillgångar	147 987	242 885	188 319	77 202	194 078
SUMMA TILLGÅNGAR	4 474 851	3 649 582	4 391 835	2 194 892	4 406 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	465 041	245 142	375 004	242 171	359 408
Avsättningar	112 469	59 711	95 991	49 513	85 848
Långfristiga räntebärande skulder	3 705 693	3 171 912	3 714 902	1 772 238	3 060 716
Summa långfristiga skulder	3 818 162	3 231 623	3 810 893	1 821 751	3 146 564
Kortfristiga räntebärande skulder	46 598	45 877	51 773	72 754	719 967
Övriga kortfristiga skulder	145 050	126 940	154 165	58 216	180 885
Summa kortfristiga skulder	191 648	172 817	205 938	130 970	900 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 474 851	3 649 582	4 391 835	2 194 892	4 406 824

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL						
	Januari - Juni 2007	Januari - Juni 2006	April - Juni 2007	April - Juni 2006	Juli 2006 - Juni 2007	Januari - December 2006
TSEK						
Eget kapital vid periodens början	359 408	240 535	375 004	242 171	245 142	240 535
Nyemissioner	76 000		51 000	-	76 000	
Ej registrerad nyemission				-	21 600	21 600 1)
Emissionskostnader	-1 020		-1 020	-	-1 088	-68
Utgivna teckningsoptioner				-	680	680
Periodens resultat	30 653	4 607	40 057	2 971	122 707	96 661
Vid periodens slut	465 041	245 142	465 041	245 142	465 041	359 408

1) Kapitalet inbetalades i januari 2007 och nyemissionen registrerades av Bolagsverket i januari 2007.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG						
	Januari - Juni 2007	Januari - Juni 2006	April - Juni 2007	April - Juni 2006	Juli 2006 - Juni 2007	Januari - December 2006
Resultat efter finansiella poster	54 633	6 398	56 471	4 192	169 687	121 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-64 778	2 003	-60 713	1 935	-186 533	-119 752
Betald skatt	-7 521	-5 523	-769	-4 953	-7 431	-5 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-17 666	2 878	-5 011	1 174	-24 277	-3 733
Ökning/minskning rörelsefordringar	-7 475	18 825	-9 899	-20 004	28 720	55 020
Ökning/minskning rörelseskulder	-49 919	-55 915	-24 946	-38 182	-44 399	-50 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 060	-34 212	-39 856	-57 012	-39 956	892
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-55 048	-564 129	-45 628	-343 963	-61 852	-570 933
Investeringar i intressebolag	-909		-909		-33 180	-32 271
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-385		-276	36 572	-7 144	-6 759
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	34 093	-12 010	34 054	-12 010	36 092	-10 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 249	-576 139	-12 759	-319 401	-66 084	-619 974
Upptagna lån	26 501	647 507	12 935	443 650	1 605 034	2 226 040
Lösen av övertagna lån	-24 000		-24 000		-1 586 217	-1 562 217
Amortering av lån	-36 166		-16 707		-41 807	-5 641
Nyemissioner	96 580		49 980		96 580	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 915	647 507	22 208	443 650	73 590	658 182
Periodens kassaflöde	-34 394	37 156	-30 407	67 237	-32 450	39 100
Likvida medel vid periodens början	122 636	83 536	118 649	53 455	120 692	83 536
Likvida medel vid periodens slut	88 242	120 692	88 242	120 692	88 242	122 636

NYCKELTAL						
	30 juni 2007	30 Juni 2006	31 December 2006			
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)						
Uthyrbar yta, kvm	428 115	374 790				427 450
Hyresvakansgrad, %	5,2	3,8				4,9
Verkligt värde, MSEK	4 221	3 400,0				4 131,2
	Januari - Juni 2007	Januari - Juni 2006	April - Juni 2007	April - Juni 2006	Juli 2006 - Juni 2007	Januari - December 2006
Finansiella						
Avkastning på eget kapital 12 mån, %					34,6	32,2
Avkastning på sysselsatt kapital 12 mån, %					5,7	6,1
Soliditet, %	10,4	6,7	10,4	6,7	10,4	8,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,1	2,0	1,1	1,9	1,8
Data per aktie (beräkning före utspädning)						
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	14 293	12 000	15 293	12 000	13 147	11 926
Resultat efter skatt, kr	2,14	0,38	2,62	0,25	9,33	8,11
Utestående antal aktier före utspädning, tusental	15 960	12 000				12 000
Eget kapital, kr	29,1	20,4				27,7

Kommande information

Delårsrapport januari-september 2007	30 november 2007



Allokton AB (publ) • Box 55670, 102 15 Stockholm • Besöksadress Strandvägen 5a
Telefon 08-678 42 00 • Telefax 08-678 42 35 • E-post info@allokton.se • www.allokton.se
Org nr 556676-8726