



Västerås



Stockholm

# Bokslutskommuniké 2010

Allokton Properties AB (publ) • Obligationslån 8,5 % • Allokton I 2015

## Januari – december 2010

- Nettoomsättning för perioden uppgick till 137,0 (137,8) MSEK
- Bruttoresultat för perioden uppgick till 38,4 (62,6) MSEK
- Resultat efter skatt för perioden uppgick till -86,2 (-201,0) MSEK
- Eget kapital vid periodens slut uppgick till 29,0 (-90,4) MSEK
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är 1 229,9 (1 250,9) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -6 428 (-40 194) SEK

## Kvartalet oktober - december 2010

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 35,4 (34,5) MSEK
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 5,6 (10,4) MSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -35,6 (-190,8) MSEK
- Resultat per aktie uppgick till -1 512 (-38 153) SEK



**NYCKELTAL I SAMMANDRAG (MSEK)**

	<b>Januari–december 2010</b>	<b>Januari–december 2009</b>
Omsättning	137,0	137,8
Bruttoresultat	38,4	62,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	28,7	59,1
Värdeförändring fastigheter	-21,0	-284,3
Finansnetto	-152,8	24,1
Periodens resultat före skatt	-109,0	-201,1
Totala tillgångar	1 250,2	1 290,8
Eget kapital	29,0	-90,4
Direktavkastning (bruttoresultat i förhållande till fastighetsportföljens värde, 12 mån)	3,1 %	5,0 %
Soliditet	2,4 %	Neg

**Affärsidé**

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 fokus på förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd.

**Frivillig rekonstruktion**

Under 2010 har arbetet med en frivillig rekonstruktion av Allokton Properties AB-koncernen pågått. Bolagen i koncernen har den 23 november 2010 tecknat nya låneavtal med HSH Nordbank AG som seniorlånggivare och ett konsortium av danska banker som juniorlånggivare. Därtill har en kreditfacilitet tecknats, vilken möjliggör fortsatt utveckling och förädling av bolagens fastigheter. Juniorlånggivarna och tidigare obligationsägare har genom konvertering erhållit preferensaktier i Allokton Properties AB, vilket i korthet innebär att de över en tidsperiod har möjlighet att återfå hela det nominella beloppet på sina lån respektive obligationer. Styrelsen har idag ingen precis uppfattning om när detta kan tänkas ske då detta påverkas av den generella marknadsutvecklingen.

Styrelsen i Allokton Properties AB består av Jens Erik Gravengaard (styrelseordförande), Jakob Johansson, Claus Klostermann, Lars Kragh och Bertil Larsson.

**Koncernens resultat**

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 137,0 (137,8) MSEK och förvaltningskostnader uppgick till 98,6 (75,2) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 38,4 (62,6) MSEK. Det är bolagets bedömning att cirka 5,0 - 6,0 MSEK av de ökade

förvaltningskostnaderna är hänförliga till den kalla och snörika vintern och våren liksom avslutningen av 2010.

Centrala administrationskostnader uppgick till 9,7 (3,5) MSEK. Merparten av ökningen är hänförlig till pågående rekonstruktionsprojekt.

Rörelseresultatet uppgick till 43,8 (-225,1) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -21,0 (-284,3) MSEK. Övrigt rörelseintäkter uppgick till 36 022. Resultat efter finansnetto uppgick till -109,0 (-201,1) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -152,8 (24,1) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -98,8 (81,8) MSEK och valutakursförändring på upplåning var 20,3 (9,2) MSEK. Koncernens skatt uppgick under perioden till 22,8 (0,1) MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till -86,2 (-201,0) MSEK.

**Tillgångar**

Merparten av koncernens tillgångar består av fastighetsportföljens värde på 1 229,9 (1 250,9) MSEK.

Fastigheterna har värderats internt per den 31 december 2010.

**Eget kapital**

Per den 31 december 2010 var det egna kapitalet 29,0 (-90,4) MSEK.

### **Kontrollbalansräkningar**

Styrelserna för samtliga de juridiska personer som ingick i Allokton Properties AB - koncernen lät efter beslut 31 januari 2010 upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. Dessa gav vid handen att följande bolag hade förbrukat mer än 50 procent av sitt aktiekapital; Allokton Properties AB (publ) med organisationsnummer 556676-8742, Allokton Real Estate AB 556655-8663 och Decanto AB 556657-1534. 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.

### **Skulder**

Det bokförda värdet på Allokton Properties AB - koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2010 till 1 157,7 (1 263,5) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 1 145,8 (1 350,4) MSEK. Av denna skuld löper 100,0 (78,8) procent med bunden ränta. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 4,1 (4,4) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,5 (5,5) år.

### **Investeringar**

Under perioden har inga större investeringar i befintliga fastigheter gjorts.

### **Hyresmarknaden**

Allokton Propertieskoncernens 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 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 under 2005.

### **Personal**

Allokton Properties-koncernen har per 31 december 2010 inga anställda.

### **Risker**

Allokton Propertieskoncernens resultat och ställning kan komma att påverkas, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdereglering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas Allokton Propertieskoncernens resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

### **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**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Stockholm den 28 februari 2011

Allokton Properties AB  
Styrelsen

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>TSEK</i>	Oktober – december 2010	Oktober – december 2009	Januari – december 2010	Januari – december 2009
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	35 383	34 488	137 048	137 773
	<b>35 383</b>	<b>34 488</b>	<b>137 048</b>	<b>137 773</b>
Drift och underhåll	-29 786	-24 061	-98 516	-75 008
Avskrivningar	-20	-28	-90	-128
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-29 806</b>	<b>-24 089</b>	<b>-98 606</b>	<b>-75 136</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5 577</b>	<b>10 399</b>	<b>38 442</b>	<b>62 637</b>
Central administration	- 2 204	-561	-9 695	-3 500
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>3 373</b>	<b>9 838</b>	<b>28 747</b>	<b>59 137</b>
Värdeförändringar fastigheter	-	-264 244	-21 003	-284 255
Övrigt rörelseintäkter	36 022	-	36 022	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39 395</b>	<b>-254 406</b>	<b>43 766</b>	<b>-225 118</b>
Finansiella intäkter	19	39	78	51
Finansiella kostnader	-26 255	-15 896	-74 401	-67 005
Ej realiserad valutakursförändring	121	-2 388	20 320	9 216
Värdeförändringar, upplåning	-67 426	88 685	-98 783	81 797
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-54 146</b>	<b>-183 966</b>	<b>-109 020</b>	<b>-201 059</b>
Skatt	18 592	-6 801	22 846	91
<b>Periodens resultat</b>	<b>-35 554</b>	<b>-190 767</b>	<b>-86 174</b>	<b>-200 968</b>
<b>Resultat per aktie SEK</b>	<b>-1 512</b>	<b>-38 153</b>	<b>-6 428</b>	<b>-40 194</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

<i>TSEK</i>	<b>31 december 2010</b>	<b>31 december 2009</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 229 900	1 250 900
Övriga anläggningstillgångar	3 070	1 224
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 232 970</b>	<b>1 252 124</b>
Omsättningstillgångar	4 618	14 874
Likvida medel	12 612	23 761
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17 230</b>	<b>38 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 250 200</b>	<b>1 290 759</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 973</b>	<b>-90 390</b>
Avsättningar	-	22 849
Långfristiga räntebärande skulder	1 146 917	1 240 979
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 146 917</b>	<b>1 263 828</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>74 310</b>	<b>117 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 250 200</b>	<b>1 290 759</b>



**Kommande information**

Delårsrapport januari - mars 2011	31 maj 2011
Årsstämma 2011	29 juni 2011

**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

