

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
**2008**  
för  
**Allokton Properties AB (publ)**  
**556676-8742**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkningar	5
Koncernens balansräkningar	6
Koncernens förändringar i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalyser	9
Moderbolagets resultaträkningar	10
Moderbolagets balansräkningar	11
Moderbolagets förändringar i eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalyser	14
Tilläggsupplysningar	15

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR ALLOKTON PROPERTIES AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Allokton Properties AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2008.

Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

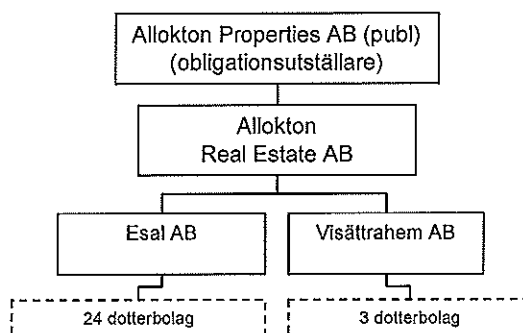
##### Koncernen

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.

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 AB (publ) är helägt av Allokton AB (publ). Allokton Properties AB (publ) äger Allokton Real Estate AB som i sin tur äger underkoncernerna Esal och Visättrahem där fastigheterna finns placerade i ett antal dotterbolag.



Allokton Properties AB (publ) 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 30 juni 2005. Dotterbolagen i Allokton Properties-koncernen har hos HSH Nordbank upptagit det banklån som finansierar den största delen av fastighetsbeståndet.

**Allokton Properties AB (publ)**  
556676-8742

Koncernövergripande funktioner såsom företagsledning, ekonomi- och finansförvaltning och andra koncerngemensamma tjänster hanteras av moderbolaget Allokton AB (publ).

Allokton Properties-koncernen utgör en av Allokton AB (publ)'s sk finansiellt låsta strukturer.

## **Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen**

### **Omsättning och rörelseresultat**

Verksamheten startades under våren 2005 och samtliga fastighetsförvärv genomfördes per den 1 juli 2005.

Fastighetsförvaltningens nettohyror för 2008 uppgick till 140,8 (142,6) MSEK bruttoresultatet uppgick till 72,4 (78,1) MSEK.

Omsättningen utgjordes av hyresintäkter från koncernens 34 helägda fastigheter. Rörelsekostnaderna om 69,6 (70,2) MSEK utgjordes av underhålls- och driftskostnader för dessa fastigheter, huvudsakligen el, värme och vatten samt fastighetsskatt.

Centrala administrationsomkostnader uppgick under räkenskapsåret till 3,5 (3,6) MSEK och utgjordes framförallt av kostnader för ledning, finansavdelning, datakostnader, avskrivning på inventarier, årsredovisning samt revisionsarvoden.

Rörelseresultat före värdeförändringar uppgick till 67,8 (68,8) MSEK.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -102,3 (45,8) MSEK och gav ett rörelseresultat på -34,5 (114,7) MSEK för 2008.

### **Resultat efter finansiella poster**

Koncernens räntekostnader, netto efter räntebidrag, uppgick till 77,3 (71,0) MSEK vilket motsvarar en genomsnittlig räntekostnad om ca 5,60 % (5,60%). I resultat efter finansiella kostnader ingick värdeförändringar på finansiella instrument med -66,8 (14,5) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till -202,1 (52,8) MSEK.

Koncernens skatteintäkt uppgick till 48,3 (-14,2) MSEK och hänför sig huvudsakligen till värdeförändringar av fastigheterna och upplåningen.

### **Förvaltningsfastigheter**

Koncernens 34 förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick till 533,1 (1 631,5) MSEK per 31 december 2008.

### **Investeringar**

Under året har investeringar om 3,9 MSEK genomförts.

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Skulder**

Per den 31 december 2008 var Allokton Properties-koncernens långfristiga skulder bokförda till 1 376,3 (1 304,6) MSEK fördelat på bank- resp obligationslån. Av det totala beloppet för banklån löper 1 081,8 (1 067,5) MSEK (78 (78) procent) med säkrad ränta. Obligationslånet om 110 MDKK motsvarande (161,5 (139,8) MSEK) som löper med en fast årlig ränta om 8,5 procent. Koncernens banklån med fast ränta har i bokslutet värderats till marknadsvärde.

**Risker**

Allokton Properties 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 vakansgrader. Vidare påverkas Allokton Properties resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

**Moderbolaget**

Moderbolaget är ett holdingbolag som äger och förvaltar aktier, och driver ingen annan verksamhet. Bolaget har inga anställda.

Allokton Properties AB (publ) redovisade för räkenskapsåret en förlust om -11,3 (-6,8) MSEK. Bolagets tillgångar består av aktier i Allokton Real Estate AB med underkoncern samt koncerninterna fordringar.

**Miljö****Miljöarbete**

Miljöarbetet är en viktig del av Alloktons verksamhet och företaget har som mål att bedriva verksamheten med minsta möjliga negativa påverkan på miljön. Därmed strävar Allokton efter att välja de produkter och tjänster som har minst negativ påverkan på miljön.

Alloktons miljöarbete planeras, genomförs och följs upp utifrån en framtagen policy. I arbetet med att minska negativ miljöpåverkan identifieras de viktigaste, påverkande faktorerna. För varje miljöområde har mål därefter formulerats. Miljöpolicyen omfattar hela koncernens verksamhet oavsett om verksamheten bedrivs av Alloktons egna medarbetare, inhyrda leverantörer, entreprenörer eller samarbetspartners.

**Allokton Properties AB (publ)**  
556676-8742

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

### **Framtidsutsikter**

Styrelsen avser att under 2009 bedriva verksamheten i samma omfattning som under föregående räkenskapsår.

### **Förslag till disposition av vinst**

Koncernens resultat- och balansräkning, samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 30 juni 2009.

Till årsstämmans förfogande;

Balanserade vinstmedel	14 649 088
Årets resultat	<u>-11 331 959</u>
	3 317 129

Styrelsen för Allokton Properties AB (publ) föreslår att de till förfogade vinstmedlen på 3 317 129 kronor överförs i ny räkning.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar.

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	2, 3, 4		
Hyresintäkter		140 849	142 615
Underhållskostnader		-1 924	-2 570
Driftskostnader inkl administration	5	-61 608	-61 939
Tomträttsavgälder		-269	-319
Fastighetsskatt		-5 783	-5 401
<b>Bruttoresultat</b>		<b>71 265</b>	<b>72 386</b>
Centrala administrationskostnader	5	-3 500	-3 623
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	6, 7	<b>67 765</b>	<b>68 763</b>
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-102 257	45 782
Övriga rörelseintäkter		-	204
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 492</b>	<b>114 749</b>
Finansiella intäkter	8	201	918
Finansiella kostnader	8	-100 993	-77 289
Värdeförändringar, upplåning		-66 846	14 441
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 130</b>	<b>52 819</b>
Skatt	10	48 830	-14 190
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-153 300</b>	<b>38 629</b>
Resultat per aktie, SEK	17	-30 660	7 726
Antal aktier		5 000	5 000

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 533 100	1 631 500
Inventarier, verktyg och installationer	12	573	675
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 533 673</b>	<b>1 632 175</b>
Hysesfordringar		519	5 138
Fordringar hos koncernföretag	15	37 019	19 931
Aktuell skattefordran		5 506	-
Övriga fordringar		28	2 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 718	1 507
Likvida medel		13 745	22 753
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>58 535</b>	<b>51 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 592 208</b>	<b>1 684 125</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		70 000	50 000
Balanserade vinstmedel och årets resultat		40 078	154 749
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 578</b>	<b>243 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	23 106	71 976
Obligationslån	18	145 332	139 755
Skulder till kreditinstitut	18	1 208 387	1 142 259
		<b>1 376 825</b>	<b>1 353 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	22 567	22 567
Förskott från hyresgäster		9 706	14 200
Leverantörsskulder		9 557	10 572
Skulder till koncernföretag		15 639	14 436
Övriga kortfristiga skulder		2 824	1 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	44 512	23 429
		<b>104 805</b>	<b>86 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 592 208</b>	<b>1 684 125</b>

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 20.



Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	
Årets resultat			119 848	119 848
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>119 848</b>	<b>119 848</b>
Bildande av bolaget (2005-02-28)	500			500
Aktieägartillskott		50 000		50 000
Övriga förändringar			1 662	1 662
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>1 662</b>	<b>52 162</b>
<b>Utgående eget kapital 2005-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>121 510</b>	<b>172 010</b>
<b>Ingående eget kapital 2006-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>121 510</b>	<b>172 010</b>
Årets resultat			33 239	33 239
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>33 239</b>	<b>33 239</b>
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>154 749</b>	<b>205 249</b>
<b>Ingående eget kapital 2007-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>154 749</b>	<b>205 249</b>
Årets resultat			38 629	38 629
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>38 629</b>	<b>38 629</b>
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>193 378</b>	<b>243 878</b>
<b>Ingående eget kapital 2008-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>193 378</b>	<b>243 878</b>
Årets resultat			-153 300	-153 300
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-153 300</b>	<b>-153 300</b>
Aktieägartillskott		20 000	-	20 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>20 000</b>	-	<b>20 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>500</b>	<b>70 000</b>	<b>40 078</b>	<b>110 578</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22	-202 130	52 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	23	191 794	-53 628
Betald inkomstskatt		-	-5 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-10 336</b>	<b>-6 336</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 122	17 194
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		15 041	6 458
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 827</b>	<b>17 316</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 911	-4 210
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 911</b>	<b>-4 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-16 924	-27 565
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 924</b>	<b>-27 565</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 008</b>	<b>-14 459</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>22 753</b>	<b>37 212</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 745</b>	<b>22 753</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Driftskostnader inkl administration	2, 3, 4	-307	-14
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-307</b>	<b>-14</b>
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-14	-3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-321</b>	<b>-17</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	36 425	18 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 661	-18 340
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-557</b>	<b>-66</b>
Skatt	10	-10 774	-6 777
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11 331</b>	<b>-6 843</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	51 012	51 012
Fordringar hos koncernföretag	14	161 480	139 755
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 492</b>	<b>190 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	64 993	33 283
		<b>64 993</b>	<b>33 283</b>
<b>Kassa och Bank</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>64 994</b>	<b>33 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 486</b>	<b>224 050</b>

**Allokton Properties AB (publ)**  
556676-8742

---

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (5000 aktier)		500	500
Eritt eget kapital			
Balanserad vinst		14 649	29 197
Årets resultat		-11 331	-6 843
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 818</b>	<b>22 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	18	161 480	139 755
		<b>161 480</b>	<b>139 755</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8	12
Skulder till koncernföretag		91 016	55 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21 164	6 072
		<b>112 188</b>	<b>61 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 486</b>	<b>224 050</b>

---

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE  
FÖR MODERBOLAGET**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	20	51 012	51 012
<b>Eventualförpliktelser</b>		Inga	Inga

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Årets resultat				-525	-525
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>				<b>-525</b>	<b>-525</b>
Bildande av bolaget (2005-02-28)	500				500
Aktieägartillskott		50 000			50 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 500</b>
<b>Utgående eget kapital 2005-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>-525</b>	<b>49 975</b>
<b>Ingående eget kapital 2006-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>-525</b>	<b>49 975</b>
Koncernbidrag			-14 274		-14 274
Skatteeffekt av koncernbidrag			3 997		3 997
<b>Summa koncernbidrag</b>		<b>-</b>	<b>-10 277</b>	<b>-</b>	<b>-10 277</b>
Årets resultat				-881	-881
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-10 277</b>	<b>-881</b>	<b>-11 158</b>
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-525	525	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-525</b>	<b>525</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-10 802</b>	<b>-881</b>	<b>38 817</b>
<b>Ingående eget kapital 2007-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-10 802</b>	<b>-881</b>	<b>38 817</b>
Lämnat koncernbidrag			-27 026		-27 026
Erhållet koncernbidrag			14 359		14 359
<b>Summa koncernbidrag</b>		<b>-</b>	<b>-12 667</b>	<b>-</b>	<b>-12 667</b>
Årets resultat				-6 843	-6 843
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-</b>	<b>-12 667</b>	<b>-6 843</b>	<b>-19 510</b>
Skatteeffekt av koncernbidrag			3 547		3 547
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-881	881	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 666</b>	<b>881</b>	<b>3 547</b>
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-20 803</b>	<b>-6 843</b>	<b>22 854</b>
<b>Ingående eget kapital 2007-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50 000</b>	<b>-20 803</b>	<b>-6 843</b>	<b>22 854</b>
Lämnat koncernbidrag			-38 480		-38 480
Skatteeffekt av koncernbidrag			10 775		10 775
<b>Summa koncernbidrag</b>		<b>-</b>	<b>-27 705</b>	<b>-</b>	<b>-27 705</b>
Årets resultat				-11 331	-11 331
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-</b>	<b>-27 705</b>	<b>-11 331</b>	<b>-39 036</b>
Aktieägartillskott		20 000			20 000
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-6 843	6 843	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>	<b>-6 843</b>	<b>6 843</b>	<b>20 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>500</b>	<b>70 000</b>	<b>-55 351</b>	<b>-11 331</b>	<b>3 818</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22, 23	-557	-66
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-557</b>	<b>-66</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		-11 710	-13 253
Minskning/ökning av rörelseskulder		12 268	13 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1</b>	<b>-52</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1</b>	<b>-52</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>52</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1</b>	<b>-</b>

Utgående likvida medel stämmer ej med BR

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering RFR 1.1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Alloktonkoncernens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten. Att upprätta de finansiella rapporterna enligt IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs.

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från räkenskapsåret 2009 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Införandet bedöms inte ha några väsentliga effekter.

#### IFRS 8 Rörelsesegment

IFRS 8 anger vad ett operativt segment är och vilken information som ska lämnas om dessa i de finansiella rapporterna. Syftet med standarden är att information skall lämnas avseende koncernens verksamhet som hjälper användarna av de finansiella rapporterna att förstå den affärsverksamhet som bedrivs och vilka finansiella effekter som kan uppstå i denna verksamhet. Standarden, som är antagen av EU, ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare.

#### Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringen av IAS 1 medför att presentationen av de finansiella rapporterna (framförallt resultaträkning och rapport över eget kapital) förändras i några avseenden samt att nya, icke-obligatoriska, benämningar för rapporterna föreslås. Ändringen påverkar inte fastställandet av de belopp som rapporteras. Den ändrade IAS 1 ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare.

#### Ändringar i IAS 23 Lånekostnader

Ändringen av IAS 23 anger att aktivering måste ske av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare.

#### Ändringar i IAS 27 Cost of an Investment in a Subsidiary, Joint Controlled Entity or Associate

Ändringen tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare. Ändringarna berör bland annat redovisning av utdelningar som erhålls från dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag samt hur bildandet av ett nytt moderbolag ska redovisas. Erhållna utdelningar redovisas alltid som intäkt.

Övriga ändringar som av standards samt tolkningar som har godkänts av EU berör:

Ändringar av IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering och IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringar av IFRS 2 Aktierättsliga ersättningar

IFRIC 12 Service Concession Arrangements

IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall av skatteskäl.



**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter**

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom i koncernen där förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder värderas till verkligt värde.

**KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER****Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

**Koncernredovisning**

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner eliminerar vid upprättandet av koncernredovisningen. Gemensamma redovisningsprinciper tillämpas i samtliga bolag i koncernen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

**Segment**

Geografiska områden tillhandahåller tjänster inom en ekonomisk miljö som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från vad som gäller för andra ekonomiska miljöer. En rörelsegren är en grupp tillgångar och verksamheter som tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från vad som gäller från andra rörelsegrenar.

Alloktons primära indelningsgrund utgörs av de geografiska områdena, Nord och Syd. I region Nord ingår totalt 50 fastigheter och i region Syd ingår totalt 46 fastigheter. Resultat från intressebolag fördelas inte ut då detta hanteras skilt från övrig verksamhet samt omfattar ett begränsat värde. Alloktons sekundära indelningsgrund utgörs av rörelsegrenarna lokaler respektive bostäder. Koncerngemensamma kostnader fördelas ej. Tillgången fastighet fördelas på respektive segment. Övriga tillgångar och skulder går ej att fördela på geografiska områden och anses därför vara koncerngemensamma.

**Redovisning av intäkter och kostnader**

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår mot hyresgästen. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader avseende fastighetsskatt.

**Administrationskostnader**

Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar pengar. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig.

## Allokton Properties AB (publ)

556676-8742

### Förvärv och avyttringar

Ett förvärv eller en avyttring redovisas från den dag det bedöms som sannolikt att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

Under senare år har det blivit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte som tidigare genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som fastigheten/-erna förvärvats direkt, s k "asset purchase". Denna typ av förvärvade bolag har inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på tillgångar och ev medföljande lån.

Vid förvärv där Allokton Properties får bestämmande inflytande över en eller flera rörelser tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet. Under räkenskapsåret har inga rörelseförvärv skett.

### Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år eller som avser korrigeringar för föregående år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernredovisningen i enlighet med reglerna i IAS 39 samt IFRS 7.

Ett finansiellt instrument som inte är derivat värderas initialt till anskaffningsvärdet motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsvillkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande.

En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen för den period till vilken beloppen hänförs. Räntebetalningar på ränteswappar, som ingåtts för att säkra framtida räntebetalningar till en fast räntesats, redovisas netto i den period till vilken beloppen hänförs. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

### Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Fordringar med kvarvarande löptid kortare än tolv månader klassificeras som övriga fordringar och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Kassa och bank

Kassa och bank omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Andra långfristiga fordringar**

Fordringar med kvarvarande löptid mer än tolv månader redovisas under denna post till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningsbehov prövas individuellt mot återvinningsvärdet. Erforderliga nedskrivningar görs vid behov och redovisas i resultaträkningen.

**Räntebärande lån och upplåning**

Samtliga lån redovisas initialt till anskaffningspris, vilket motsvarar det verkliga värdet av vad som erhållits med tillägg för kostnader som hänförs till upplåningen. Låneskulden redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst eller förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen.

**Fordringar och skulder i utländsk valuta**

Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagkurs.

**Leverantörs- och andra skulder**

Dessa skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Inventarier**

Inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

**Avskrivningar på inventarier**

Avskrivningar på inventarier redovisas under driftskostnader respektive central administration. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3-5 år.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på externa värderingar från värderingsföretag. Allokton Properties undersöker 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.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

**Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet.

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar - med undantag för förvaltningsfastigheter och tillgångar som innehas för försäljning - prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten för den framtida betalningen bedöms som väsentlig, fastställs avsättningens värde genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdesberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Den successiva ökningen av det avsatta beloppet som nuvärdeberäkningen medför, redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. Det skall även vara troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen.

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

**Kassaflödesanalyser**

Kassaflödesanalyserna visar bolagets betalningsströmmar för perioden. Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

**MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och RFR Rådet för finansiell rapportering RFR 2.1. Redovisning för juridiska personer. RFR 2.1 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Bolaget redovisar enbart en intäkt för erhållna utdelningar som är hänförliga till vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger vinstmedel som intjänats efter förvärvet redovisas som återbetalning av den ursprungliga investeringen och reducerar således den redovisade andelens bokförda värde.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalningen bedöms som säker.

Obeskattade reserver i moderbolaget inkluderar även uppskjuten skatteskuld.

Moderbolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag i enlighet med dess ekonomiska innebörd, vilket medför att koncernbidrag som lämnas för att reducera koncernens totala skatt redovisas i balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatt. Koncernbidrag som är att jämställa med utdelning redovisas som en utdelningsintäkt eller reduktion av eget kapital. Lämnade koncernbidrag som är att anse som aktieägartillskott redovisas som en ökning av aktier i dotterbolag. Erhållna koncernbidrag redovisas som en ökning av balanserade vinstmedel.

Moderbolagets omsättning omfattar enbart fakturering till dotterbolag, varför en uppdelning i segment inte är meningsfull.

**Not 2 Företagsinformation**

Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Allokton Properties AB (publ), Strandvägen 5a, Box 55670, 102 15 Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av fastigheter.

Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 30 juni 2009.

**Not 3 Hantering av finansiella risker**

Allokton Properties finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer skall godkännas av styrelsen vilken även vid varje styrelsemöte informeras om finansiella frågor.

Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Allokton Properties strävar efter att ha en kreditportfölj med kreditörfall långt fram i tiden, vilket möjliggör amorteringar under perioden. Upplåning sker normalt med lång räntebindning för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.

Allokton Properties har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 18.

**Likviditets och finansieringsrisk**

Likviditetsrisk avser risken för att inte ha tillgång till tillräcklig likviditet för att infria kommande betalningsåtaganden. Bolaget upprättar löpande likviditetsprognoser på kort och lång sikt för att planera likviditetshanteringen.

Finansieringsrisk avser risken att inte alls erhålla finansiering, eller att inte utan svårighet eller till kraftigt ökade kostnader erhålla finansiering, för verksamheten vid en given tidpunkt. Styrelsen fastställer löpande nivå för kapitalbindning.

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Ränterisk**

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Allokton Properties finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning.

Upplåningen som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Allokton Properties finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur löper stora delar av banklån och obligationslån med fast ränta. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande finansieringsavtal skulle påverka Allokton Properties räntekostnad 2008 med +/- 3,0 MSEK. Värdeförändringar i kontrakterade finansieringsavtal har ej beaktats.

**Valutarisk**

Valutarisk avser den resultat effekt som en valutaförändring medför på koncernens lån i utländsk valuta. Allokton Properties har ett obligationslån uppgående till 110 MDKK. En förändring av kursen på DKK med 1 % så påverkar detta resultatet med +/- 1,6 MKR. Bolaget har med nuvarande marknadssituation valt att inte valutasäkra skulderna i utländsk valuta.

**Kreditrisk**

Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund- och hyresfordringar. Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Allokton medvetet väljer kunder i enlighet med fastställd policy samt löpande går igenom fordringar äldre än 30 dagar. Enligt denna policy kontrolleras varje ny hyresgäst innan kontrakt skrivs. Hyresfordringar förskotts faktureras.

**Åldersfördelade hyresfordringar**

Dagar	Brutto- belopp	Reservering	Nettobelopp
0-29	317	0	317
30-89	168	0	168
90 -	1342	-1308	34
	1827	-1308	519

Reservering för osäkra hyresfordringar görs löpande, efter individuell prövning.

**Finansieringsstruktur**

Allokton Properties upplåning uppgick vid årsskiftet till ett nominellt belopp om 1 376,5 (1 392,8) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 60 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 74 månader.

Kapitalbindningsstruktur	2008-12-31	
	Volym, mkr	Andel %
Förfalloår 2009	22,6	1,6%
Förfalloår 2010	22,6	1,6%
Förfalloår 2011	22,6	1,6%
Förfalloår 2012	22,6	1,6%
Förfalloår 2013	22,6	1,6%
Förfalloår 2014	22,6	1,6%
Förfalloår 2015	1 245,9	90,4%
<b>Summa</b>	<b>1 381,5</b>	<b>100,0%</b>

## Allokton Properties AB (publ)

556676-8742

Räntebindningstid	2008-12-31		
	Volym, mkr	Andel %	Genomsnittsränta, %
Förfalloår 2009	309,7	22,4%	6,4%
Förfalloår 2010	9,9	0,8%	4,7%
Förfalloår 2011	9,9	0,8%	4,7%
Förfalloår 2012	9,9	0,8%	4,7%
Förfalloår 2013	9,9	0,8%	4,7%
Förfalloår 2014	9,9	0,8%	4,7%
Förfalloår 2015	1 022,3	73,6%	5,4%
<b>Totalt</b>	<b>1 381,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,6%</b>

Årlig amortering under perioden 2008 - 2014 uppgår till 22,6 MSEK. Genomsnittsräntan under denna period uppgår till 5,4%. År 2015 förfaller 1 218,6 MSEK. Genomsnittsräntan under förfalloåret är 5,4%

**Not 4 Redovisning av segment**

Geografiska områden tillhandahåller tjänster inom en ekonomisk miljö som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från vad som gäller för andra ekonomiska miljöer. En rörelsegren är en grupp tillgångar och verksamheter som tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från vad som gäller från andra rörelsegrenar.

Allokton Properties primära indelningsgrund utgörs av geografiska områden. Allokton Properties II sekundära indelningsgrund utgörs av rörelsegrenarna lokaler respektive bostäder. Koncerngemensamma kostnader fördelas ej. Tillgången fastighet fördelas på respektive segment. Övriga tillgångar och skulder går ej att fördela på geografiska områden och anses därför vara koncerngemensamma.

Internförsäljning mellan segment förekommer ej. I nedanstående tabeller avser koncerngemensamt de poster som ej fördelats mellan de olika segmenten.

Primär indelningsgrund	Nord	Syd	Genensamt	Koncernen
	2008	2008	2008	2008
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	62 527	78 322	-	140 849
Fastighetskostnader	-28 261	-41 323	-	-69 584
<i>Driftsnetto</i>	34 266	36 999	-	71 265
Värdeförändring fastighet	-	-	-102 257	-102 257
<i>Resultat</i>	34 266	36 999	-102 257	-30 992
Övriga rörelseintäkter			-	-
Central administration			-3 500	-3 500
Rörelse resultat			-105 757	-34 492
Finansnetto			-167 638	-167 638
Skatt			48 830	48 830
<i>Nettoresultat</i>			-224 565	-153 300
<b>Balansräkning</b>				
Förvaltningsfastigheter	687 000	846 100	-	1 533 100
Ofördelade tillgångar	-	-	59 108	59 108
<i>Summa tillgångar</i>	687 000	846 100	59 108	1 592 208
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	687 000	846 100	59 108	1 592 208
Årets investeringar i fastigheter	962	2 895	-	3 857

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

Primär indelningsgrund	Nord	Syd	Gemensamt	Koncernen
	2007	2007		2007
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	64 471	78 144	-	142 615
Fastighetskostnader	-30 659	-39 570	-	-70 229
<i>Driftsnetto</i>	33 812	38 574	-	72 386
Värdelöförändring fastighet	-	-	45 782	45 782
<b>Resultat</b>	<b>33 812</b>	<b>38 574</b>	<b>45 782</b>	<b>118 168</b>
Övriga rörelseintäkter			204	204
Central administration			-3 623	-3 623
Rörelse resultat			42 363	114 749
<i>Finansnetto</i>			-61 930	-61 930
Skatt			-14 190	-14 190
<b>Nettoresultat</b>			<b>-33 757</b>	<b>38 629</b>
<b>Balansräkning</b>				
Förvaltningsfastigheter	644 000	987 500	-	1 631 500
Ofördelade tillgångar	-	-	52 625	52 625
<b>Summa tillgångar</b>	<b>644 000</b>	<b>987 500</b>	<b>52 625</b>	<b>1 684 125</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>644 000</b>	<b>987 500</b>	<b>52 625</b>	<b>1 684 125</b>
Årets investeringar i fastigheter	3 346	786	-	4 132
<b>Sekundär indelningsgrund</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Gemensamt</b>	<b>Koncernen</b>
	2007	2007	2007	2007
Hysesintäkter	56 924	85 691	-	142 615
Förvaltningsfastigheter	910 500	721 000	-	1 631 500
Ofördelade tillgångar	-	-	52 625	52 625
<b>Summa tillgångar</b>	<b>910 500</b>	<b>721 000</b>	<b>52 625</b>	<b>1 684 125</b>

**Not 5 Avskrivningar**

Fördelat på funktioner i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsförvaltning	5	3	-	-
Central administration	181	122	-	-
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>186</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

**Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter**

Under 2008 har moderbolaget och koncernen inte haft någon anställd personal.

Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare uppbär lön från Allokton AB (Publ).

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2008		2007	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelseledamöter	3	100%	3	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
<b>Dotterföretag</b>				
Styrelseledamöter	5	100%	5	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100%	1	100%



Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

### Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
KPMG				
Revisionsuppdrag	1 056	440	-	-
	<b>1 056</b>	<b>440</b>	-	-

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Större delen av revisionskostnaden för koncernen under 2008 har tagits i moderkoncernen, Allokton AB (publ).

### Not 8 Finansnetto

	Koncernen	
	2008	2007
Ränteintäkter	201	918
Valutakursdifferenser	-	-
Ränteintäkter koncernbolag	-	-
<b>Summa</b>	<b>201</b>	<b>918</b>
Räntekostnader	77 322	71 182
Övriga finansiella kostnader	1 134	50
Räntebidrag	-160	-214
Valutakursdifferenser	22 697	6 271
<b>Summa</b>	<b>100 993</b>	<b>77 289</b>

### Not 8 Finansnetto moderbolag

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ränteintäkter	-	-
Valutakursdifferenser	-	6 270
Ränteintäkter koncernbolag	13 728	12 021
<b>Summa</b>	<b>13 728</b>	<b>18 291</b>
Räntekostnader	13 726	12 021
Övriga finansiella kostnader	238	49
Räntebidrag	-	-
Valutakursdifferenser	22 697	6 270
<b>Summa</b>	<b>36 661</b>	<b>18 340</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

#### Årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt för året	-	-1 258	-	965
Uppskjuten skatt	48 830	-12 932	-10 774	-7 742
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>48 830</b>	<b>-14 190</b>	<b>-10 774</b>	<b>-6 777</b>

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

**Uppskjuten skatt i resultaträkningen**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktiverat underskottsavdrag	-	-3 228	-10 774	-7 742
Uppskjuten skatt på fastigheter	28 632	-12 819	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändringar	20 198	3 115	-	-
	<b>48 830</b>	<b>-12 932</b>	<b>-10 774</b>	<b>-7 742</b>

**Skatt avseende poster som redovisats direkt mot eget kapital**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	-10 775	-3 547

**Skillnad mellan Bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Redovisat resultat före skatt	-202 130	52 819	-557	-66
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	56 596	-14 789	156	18
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-22	-265	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	32	31	-	28
Skatteeffekt på av- och nedskrivningar	-7 736	-	-	-
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	-	-	-10 775	-7 742
Skatteintäkt/-kostnad pga ändrad skattesats eller skatt avseende tidigare år	-44	-	-	-
Övrigt	4	833	-155	919
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	48 830	-14 190	-10 774	-6 777
Skattesats	24%	27%	-1934%	-10268%

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolagen, 28 % (28 %).

**Temporära skillnader**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar:

Skattesats: 26,3% (28%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Anläggningstillgångar:				
Värdeförändring	-21 769	-51 836	-	-
Värdeförändring upplåning	-1 337	-20 140	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-23 106</b>	<b>-71 976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatter, netto</b>	<b>-23 106</b>	<b>-71 976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Koncernen			
	2008-12-31	2007-12-31		
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>				
Ingående bokfört värde	-71 976	-58 481		
Redovisad förändring genom resultaträkningen	48 830	-12 932		
Förändring underskottsavdrag via resultaträkningen	-	-3 228		
Övrigt	40	-563		
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-23 106</b>	<b>-71 976</b>		

## Allokton Properties AB (publ)

556676-8742

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående verkligt värde	1 631 500	1 585 400	-	-
Investeringar i fastigheterna	3 857	4 210	-	-
Årets värdeförändring	-102 257	45 782	-	-
Omklassificeringar	-	-3 892	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 533 100</b>	<b>1 631 500</b>	-	-
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>				
Taxeringsvärden byggnader	670 580	670 343		
Taxeringsvärden mark	172 313	172 780		

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnationer i balansräkningen.

## Värderingsmetod

Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt jämförelsemetod. Värderingen av koncernens fastigheter baseras på värderingar utförda av oberoende och kvalificerade värderingsmän. Samtliga ägda fastigheter har värderats under 2008.

Avkastningskravet ligger i intervallet 4,75 - 8,25 %. Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 0,6 - 8,2 procent. Drift- och underhållskostnader är bedömda att ligga i intervallet 125 - 425 kr per kvadratmeter. Inflationen har bedömts till 1,5 % per år.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 071	1 638	-	-
Inköp	84	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-18	-567	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 137</b>	<b>1 071</b>	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-396	-271	-	-
Försäljningar/utrangeringar	18	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-186	-125	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-564</b>	<b>-396</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>573</b>	<b>675</b>	-	-

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har sådana avtal i mindre omfattning, främst avseende servicebilar och kontorsmaskiner. Avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde			51 012	51 012
Redovisat värde	-	-	51 012	51 012

Företagets namn	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde
Allokton Real Estate AB	1 000	100	100	51 012

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel %
Allokton Real Estate AB	556655-8663	Stockholm	100
Esal AB	566464-2329	Stockholm	
Allokton Förvaltnings AB	556465-7160	Stockholm	
Decanto AB	556657-1534	Stockholm	
Esal Bostäder Norrköping AB	556197-1754	Stockholm	
Esal Fastigheter AB	556170-8230	Stockholm	
Fastighets KB EMBE	969684-6915	Stockholm	
Esal Holding Gävle KB	969701-0248	Gävle	
Esal Gävle KB	969668-4787	Gävle	
Esal Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	
Esal Centralpalats AB	556434-9578	Gävle	
Esal GefleBo AB	556546-8930	Gävle	
Esal Fastighets KB	969682-0282	Stockholm	
Esal Norrköping AB	556571-2105	Stockholm	
Esal Vallentuna KB	969601-2633	Stockholm	
Esal Västerås AB	556675-7273	Stockholm	
Esal Växjö KB	969698-1399	Stockholm	
Fastighets AB Heffnersvägen	556653-2247	Stockholm	
Fastighets AB Hylliesand	556653-2536	Stockholm	
Fastighets KB Kamelian	916639-8470	Stockholm	
Fastighets KB Västmannen	969646-7068	Stockholm	
Fastighets KB Älvsjömagasinet 7	969688-0013	Stockholm	
Gäst & Rike Fastigheter AB	556663-1676	Stockholm	
Sandvikens Förvaltnings AB	556662-8680	Sandviken	
Sign A List AB	556627-7215	Stockholm	
Sign A List KB	969685-6203	Stockholm	
Visättrahem AB	556673-4298	Stockholm	
Magasinsplan AB	556673-4579	Stockholm	
Vedbacken AB	556673-4645	Stockholm	
Visättra Stallet 3 Fastighets AB	556673-4405	Stockholm	

### Not 14 Långfristiga koncernfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	139 755	133 485
Valutadifferenser	-	-	21 725	6 270
Utgående balans 31 december	-	-	161 480	139 755

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

#### Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övriga ej räntebärande fordringar	37 019	19 931	64 993	33 283
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>37 019</b>	<b>19 931</b>	<b>64 993</b>	<b>33 283</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 718	1 507	-	-
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>1 718</b>	<b>1 507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 17 Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapitalet består av 5 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

För redovisning av förändringar av eget kapital hänvisas till egetkapitalrapporterna som följer direkt efter balansräkningarna.

Resultat per aktie beräknas genom att nettoresultatet delas med antalet aktier.

##### Villkorat aktieägartillskott

Aktieägaren har under året lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till 20 MSEK.

#### Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån	145 332	139 755	161 480	139 755
Skulder till kreditinstitut	1 208 387	1 142 259	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 353 719</b>	<b>1 282 014</b>	<b>161 480</b>	<b>139 755</b>
Skulder till kreditinstitut	22 567	22 567	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 567</b>	<b>22 567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 376 286</b>	<b>1 304 581</b>	<b>161 480</b>	<b>139 755</b>
<b>Förfallotider</b>				
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>				
Obligationslån	145 332	139 755	145 332	139 755
Skulder till kreditinstitut	1 118 130	1 051 999	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 263 462</b>	<b>1 191 754</b>	<b>145 332</b>	<b>139 755</b>

Skulder som redovisas till verkliga värden

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Uppllysning om verkliga värden**

Verkliga och nominella värden på vissa skulder är enligt följande:

	Verkliga värden		Nominella belopp	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Koncernen</b>				
Obligationslån	145 332	139 755	161 480	139 755
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 208 387	1 142 259	1 197 303	1 353 983
<b>Moderbolaget</b>				
Obligationslån	145 332	139 755	161 480	139 755

Verkliga värden baseras på ett marknadsvärde av skulden till följd av att ränteläget förändrats under innehavstiden.

**Valutor**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
DKK	110 000	110 000	110 000	110 000
Övrig upplåning sker i SEK.				

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	35 089	19 309	20 932	6 072
Upplupen fastighetsskatt	5 694	1 451	-	-
Övriga poster	3 729	2 669	232	-
<b>Summa</b>	<b>44 512</b>	<b>23 429</b>	<b>21 164</b>	<b>6 072</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	1 444 823	1 444 823	-	-
Aktier i dotterbolag	-	-	51 012	51 012
Banktillgodohavanden	-	72	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 444 823</b>	<b>1 444 895</b>	<b>51 012</b>	<b>51 012</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Not 21 Transaktioner inom koncernen****Uppgift om moderbolag**

Moderföretag i den största koncern där Allokton Properties AB (publ) är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Allokton AB (publ), 556676-8726, Stockholm. Allokton AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Allokton AB (publ) aktie handlas på OMX First North. Huvudkontorets adress är Strandvägen 5A, Box 55670, 102 15 Stockholm.

**Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m**

Moderbolagets finansiella kostnader om 13 728 har vidarefakturerats till dotterbolagen. I övrigt föreligger inga inköp eller försäljningar mellan koncernbolagen.

**Not 22 Betalda räntor**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Erhållen ränta	201	297	15 061	11 616
Erlagd ränta	-61 542	-69 987	-	-11 616
	<b>-61 341</b>	<b>-69 690</b>	<b>15 061</b>	<b>-</b>

**Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	186	842	-	-
Orealiserade kursdifferenser	22 697	6 271	-	-
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	102 257	-45 782	-	-
Värdeförändringar, upplåning	66 905	-14 440	-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-251	-519	-	-
	<b>191 794</b>	<b>-53 628</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 24 Händelser efter balansdagen**

Anders Wehtje har rekryteras som ny VD, och kommer att tillträda sin tjänst i samband med årstämman.

**Not 25 Kritiska uppskattningar och bedömningar**

Vid tillämpning av koncernredovisningsprinciper i samband med upprättandet av finansiella rapporter krävs att styrelsen och företagsledningen gör vissa bedömningar och antaganden som har betydelse för resultat- och balansräkningsposter i bokslutet. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa bedömningar och antaganden. De väsentligaste bedömningarna beskrivs nedan.

**Fundamental värdering**

Värderingen av fastigheter styrs av efterfrågan och utbud på fastighetsmarknaden och är främst beroende av utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden, det allmänna ränteläget, kreditmarknaden och den allmänna konjunkturutvecklingen. Under det senaste året har värdeutvecklingen på fastigheter varit negativ trots en relativt stark hyresmarknad. Detta förklaras främst av den allmänna konjunkturutvecklingen, vilken haft en negativ påverkan på möjligheten till lånefinansiering och olika intressenters riskbedömning, vilket påverkat avkastningskravet. På lång sikt är dock utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden den viktigaste förklaringen till värdeutveckling för fastigheter.

**Allokton Properties AB (publ)**

556676-8742

**Hyresmarknaden**

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökande efterfrågan på lokaler. Det senaste året har dock sysselsättningen minskat, främst som en följd av det rådande marknadsläget men även på grund av att företagen effektiviserat och rationaliserat istället för att anställa. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

**Räntekänslighet**

Räntenivån har betydelse för Alloktons verksamhet inom ett flertal områden. Fastigheternas och låneportföljens marknadsvärden, och därmed bokförda värden, är avhängiga räntenivån. Stigande ränta sänker marknadsvärdet på fastigheterna men även på låneportföljen givet vald räntebindningsstrategi. Värdeförändringar på fastigheter och lån går normalt sett mot varandra, och normalt sett överstiger fastigheternas värdeförändring låneportföljens. Under 2008 var dock värdeförändringar från både fastigheter och lån negativa, med ökade avkastningskrav för fastigheter, vilket ger lägre marknadsvärden, samtidigt med sjunkande räntenivåer, vilket ger negativ resultateffekt på derivatinstrument.

Även verksamhetens kassaflöde beror i viss mån på räntan. Verksamhetens nettokassaflöde påverkas kortsiktigt negativt av stigande ränta. På längre sikt, givet att en ränteuppgång uppstår ur en normal konjunkturförstärkning, ökar hyresintäkterna genom sjunkande vakanser, stigande marknadshyror och inflations/indexrelaterade hyreshöjningar i befintliga hyresavtal. Ökningen av hyresintäkterna kan vara lika stor eller större än de ökade räntekostnaderna.

**Finansieringsmöjligheter**

De fastigheter som Allokton äger är finansierade med lån och eget kapital. Den nuvarande marknadssituationen har gjort att möjligheten till lånefinansiering kraftigt försämrats under 2008.

**Drifts- och underhållskostnader**

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Allokton Properties beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät, kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.



## Allokton Properties AB (publ)

556676-8742

**Fastighetsskatt**

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter samt 0,4 procent, alternativt 1 200 kr per bostadslägenhet, för bostadsfastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det kan inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorierna i framtiden. I flertalet lokalhyresavtal finns inskriven rätt för Allokton att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.

**Not 26 Finansiella tillgångar och finansiella skulder**

2008	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen *						
	Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen *	Lån och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Värdering av fasträntelån	-	-	5 061	-	5 061	5 061	
Valutakursförändring	-	-	-21 725	-	-21 725	-21 725	
<b>Finansnetto</b>	-	-	-16 664	-	-16 664	-16 664	
Reservförändring för osäkra hyresfordringar		221			221	221	
<b>Driftskostnader inkl administration</b>	-	221	-	-	221	221	
	-	221	-16 664	-	-16 443	-16 443	
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder</b>							
Hyresfordringar	-	519	-	-	519	519	
Övriga fordringar	-	28	-	-	28	-	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	547	-	-	547	519	
Långa räntebärande skulder	-	-	-1 076 677	-277 042	-1 353 719	-1 076 677	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-22 567	-22 567	-	
Leverantörsskulder	-	-	-	-9 557	-9 557	-	
Övriga skulder	-	-	-	-2 824	-2 824	-	
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	-	-1 076 677	-311 990	-1 388 667	-1 076 677	

Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

## 2007

Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen *	Lån och kund- fordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkni- ngen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Värdering av fasträntelån			14 441		14 441	14 441
Valutakursförändring			-	-6 271	-6 271	-6 271
<b>Finansnetto</b>	-	-	<b>14 441</b>	<b>-6 271</b>	<b>8 170</b>	<b>8 170</b>
Reservförändring för osäkra hyresfordringar		-717			-717	-717
<b>Driftskostnader inkl administration</b>	-	<b>-717</b>	-	-	<b>-717</b>	<b>-717</b>
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder</b>			<b>14 441</b>	<b>-6 271</b>	<b>7 453</b>	<b>7 453</b>
Hyresfordringar	-	5 138	-	-	5 138	5 138
Övriga fordringar	-	2 621	-	-	2 621	2 621
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>7 759</b>	-	-	<b>7 759</b>	<b>7 759</b>
Långa räntebärande skulder	-	-	-855 734	-426 280	-1 282 014	-855 734
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-22 567	-22 567	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-10 572	-10 572	-
Övriga skulder	-	-	-	-1 053	-1 053	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	-	<b>-855 734</b>	<b>-460 472</b>	<b>-1 316 206</b>	<b>-855 734</b>

Långa räntebärande skulder med fast ränta har redovisats fair value option för att visa rättvisande bild och jämförbarhet med övrig upplång som är räntesäkrade med derivat. Obligationslånet har redovisats som fair value option då denna har marknadsvärderats.

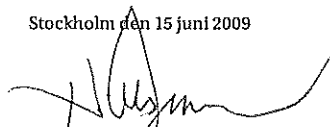
\*) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet

\*\* Finansiella skulder värderade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet

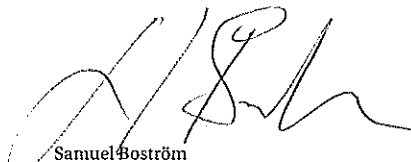
Allokton Properties AB (publ)  
556676-8742

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

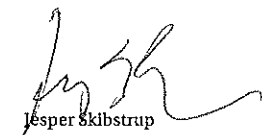
Stockholm den 15 juni 2009



Niels Sørensen  
Ordförande



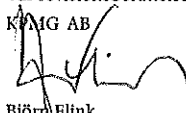
Samuel Boström  
Verkställande direktör



Jesper Skibstrup

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>24</sup>/<sub>6</sub> 2009

KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Alloktion Properties AB (publ)

Org nr 556676-8742

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Alloktion Properties AB (publ) för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 juni 2009

KPMG AB

Björn Flink  
Auktoriserad revisor