

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2008-01-01--2008-12-31

för

**Allokton Properties II AB (publ)**  
**556684-2968**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändringar i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändringar i eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysning	15

---

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

---

Styrelsen och verkställande direktören för Allokton Properties II AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Bolaget avger sin tredje årsredovisning och koncernredovisning.  
Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

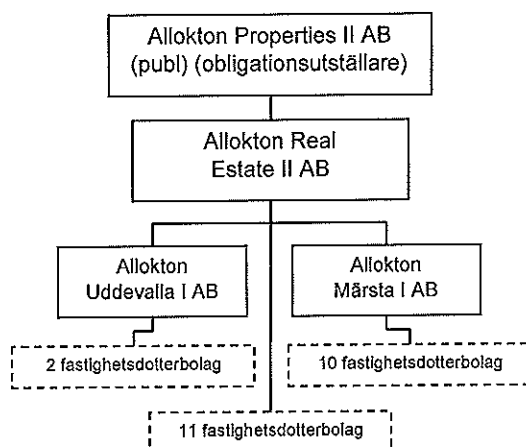
##### Koncernen

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 II AB (publ) är helägt av Allokton AB (publ). Allokton Properties II AB (publ) äger Allokton Real Estate II AB som i sin tur direkt äger fastighetsdotterbolag samt underkoncernerna Allokton Uddevalla I AB och Allokton Märsta I AB där ytterligare fastigheter finns placerade i dotterbolag.



Allokton Properties II 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 31 mars 2006. Dotterbolagen i Allokton Properties II-koncernen har hos HSH Nordbank upptagit det banklån som finansierar den största delen av fastighetsbeståndet.

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

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

## **Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen**

### **Omsättning och rörelseresultat**

Verksamheten startades under 2005 då inledande förvärv gjordes. Den 3 april 2006 refinansierades och slutförvärvades samtliga bolag med fastigheter i som idag utgör Allokton Properties II-koncernen.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 188,5 (183,5) MSEK och rörelsekostnader uppgår till 82,1 (79,8) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 106,4 (103,6) MSEK.

Omsättningen utgörs av hyresintäkter från koncernens 30 helägda fastigheter. Rörelsekostnaderna om 82,1 (79,8) MSEK utgörs av underhålls- och driftskostnader för dessa fastigheter, huvudsakligen av el, värme och vatten samt fastighetsskatt. Av de totala rörelsekostnaderna utgörs ca 96 procent av driftskostnader och fastighetsskatt.

Centrala administrationsomkostnader uppgick under räkenskapsåret till 5,8 (5,9) MSEK och utgörs framförallt av kostnader för ledning, finansavdelning, datakostnader, avskrivning på inventarier, årsredovisning samt revisionsarvoden.

Rörelseresultat före värdeförändringar uppgick till 100,5 (97,8) MSEK.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -74,4 (-15,3) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 26,1 (83,0) MSEK för 2007.

### **Resultat efter finansiella poster**

Koncernens räntekostnader, netto efter räntebidrag, uppgick till 112,6 (104,7) MSEK vilket motsvarar en genomsnittlig räntekostnad om ca 6,2 procent. I resultat efter finansiella kostnader ingår värdeförändringar på upplåning med 11,0 (13,7) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till -117,5 (-17,6) MSEK.

Koncernens skattekostnad uppgick till 7,1 (-0,6) MSEK.

Periodens resultat uppgick till -110,4(-18,2) MSEK.

**Allokton Properties II AB (publ)**  
556684-2968

**Förvaltningsfastigheter**

Koncernens 30 förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick 1 780,6 (1 852,0) MSEK per 31 december 2008.

**Investeringar**

Under året har investeringar om 3,2 MSEK genomförts.

**Skulder**

Per den 31 december 2008 var Allokton Properties II-koncernens långfristiga skulder bokförda till 1 677,1 (1 764,1) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Av det totala beloppet för dessa lån löper 1 551,9 MSEK (91 procent) med säkrad ränta och 149,1 MSEK (9 procent) med rörlig ränta. I en del av lånefinansieringen ingår ett av bolaget emitterat obligationslån om 185,0 MDKK motsvarande 271,6 (235,0 MSEK). Detta löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. Koncernens banklån med fast ränta har i bokslutet värderats till marknadsvärde.

**Risker**

Allokton Properties II resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värde reglering 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 Allokton Properties II 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 II AB (publ) redovisar för räkenskapsåret en förlust om -67,3 (12,3) MSEK. Förlusten är hänförlig till skatteeffekter på lämnat koncernbidrag då uppskjuten skattefordran inte redovisas samt nedskrivning av aktier i dotterbolag. Bolagets tillgångar består av aktier i Allokton Real Estate II 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.

## 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 tidigare.

## Förslag till vinstdisposition

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

Styrelsen för Allokton Properties II AB (publ) föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 170 554 kronor överförs i ny räkning.

Till årsstämmans förfogande;

Balanserade vinstmedel	67 396 794
Årets resultat	<u>-67 226 240</u>
	170 554

Styrelsen för Allokton Properties II AB (publ) föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 170 554 kronor överförs i ny räkning.

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

**KONCERNENS  
RESULTATRÄKNING**

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	2, 3, 4		
Hysesintäkter		188 500	183 450
Underhållskostnader		-2 001	-2 682
Driftskostnader inkl administration	5	-72 560	-70 140
Tomträttsavgälder		-783	-626
Fastighetsskatt		-6 766	-6 353
<b>Bruttoresultat</b>		<b>106 390</b>	<b>103 649</b>
Centrala administrationskostnader	5	-5 842	-5 891
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	6, 7	<b>100 548</b>	<b>97 758</b>
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-74 402	-15 254
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 146</b>	<b>82 558</b>
Finansiella intäkter	8	275	1 110
Finansiella kostnader	8	-154 862	-114 955
Värdeförändringar, upplåning		10 951	13 701
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-117 490</b>	<b>-17 586</b>
Skatt	10	7 104	-566
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 386</b>	<b>-18 152</b>
Resultat per aktie, SEK	17	-220,77	-36,30
Antal aktier		500 000	500 000

**KONCERNENS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 780 600	1 852 000
Inventarier, verktyg och installationer	12	706	987
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	-	46 956
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 781 306</b>	<b>1 899 943</b>
Hysesfordringar		690	815
Fordringar hos koncernföretag	15	165 946	23 359
Aktuell skattefordran		8 959	1 697
Övriga fordringar		876	2 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 397	2 585
Likvida medel		18 003	25 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>196 871</b>	<b>56 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 978 177</b>	<b>1 956 111</b>

**KONCERNENS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		164 426	54 426
Balanserade vinstmedel och årets resultat		-119 731	-9 345
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 195</b>	<b>45 581</b>
<b>Skulder</b>			
Avsättningar för skatter	10	38 526	44 928
Övriga avsättningar	28	-	792
Obligationslån	18	162 948	234 950
Skulder till kreditinstitut	18	1 514 121	1 529 160
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 715 595</b>	<b>1 809 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	24 013	24 013
Förskott från hyresgäster		15 332	14 560
Leverantörsskulder		14 634	13 031
Derivatskulder	29	50 725	-
Skulder till koncernföretag		56 645	3 109
Övriga kortfristiga skulder		7 535	3 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	48 503	42 821
		<b>217 387</b>	<b>100 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 978 177</b>	<b>1 956 111</b>

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



## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Årets resultat			8 807	8 807
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>8 807</b>	<b>8 807</b>
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100			100
Nyemission	400			400
Överkurs i samband med nyemission		26		26
Aktieägartillskott		54 400		54 400
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	<b>-</b>	<b>54 926</b>
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	<b>8 807</b>	<b>63 733</b>
Årets resultat			-18 152	-18 152
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-18 152</b>	<b>-18 152</b>
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	<b>-9 345</b>	<b>45 581</b>
Årets resultat			-110 386	-110 386
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-110 386</b>	<b>-110 386</b>
Aktieägartillskott		110 000		110 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>110 000</b>	<b>-</b>	<b>110 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>500</b>	<b>164 426</b>	<b>-119 731</b>	<b>45 195</b>

**KONCERNENS  
KASSAFLÖDESANALYS**

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22	-117 490	-17 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	23	104 245	12 397
Betald inkomstskatt		-	-5 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-13 245</b>	<b>-10 989</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31 485	7 736
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		58 588	3 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 858</b>	<b>390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 169	-6 529
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	13 567
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 169</b>	<b>7 038</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-18 009	-24 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 009</b>	<b>-24 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 320</b>	<b>-16 584</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>25 323</b>	<b>41 907</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 003</b>	<b>25 323</b>

Likvida medel motsvaras av kassa och bank. Av koncernens likvida medel utgörs 71 av spärrade medel som används för räntebetalningar till kreditinstitut.

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNING**

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	2, 3, 4		
Driftskostnader inkl administration		-197	-44
<b>Bruttoresultat</b>		-197	-44
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-	-3
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		-197	-47
<b>Rörelseresultat</b>		-197	-47
Resultat från andelar i koncernföretag		-50 000	-
Finansiella intäkter	9	21 727	-
Finansiella kostnader	9	-22 162	-18 984
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-50 632	-145
Skatt	10	-16 594	-12 185
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-67 226	-12 330

---

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	8 600	58 600
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	14	271 580	234 950
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>280 180</b>	<b>293 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	197 830	89 777
Övriga fordringar		-	19
		<b>197 830</b>	<b>89 796</b>
<b>Kassa och bank</b>		-	16
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>197 830</b>	<b>89 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>478 010</b>	<b>383 362</b>

---

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 000 aktier)		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		67 397	12 396
Årets resultat		-67 226	-12 330
<b>Summa eget kapital</b>		<b>671</b>	<b>566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	18	271 580	234 950
		<b>271 580</b>	<b>234 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	12
Skulder till koncernföretag		188 791	133 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 967	14 255
		<b>205 759</b>	<b>147 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>478 010</b>	<b>383 362</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	20	8 600	58 600
<b>Eventualförpliktelser</b>		Inga	Inga

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernbidrag		-22 110		-22 110
Skatteeffekt av koncernbidrag eget kapital		6 191		6 191
<b>Netto koncernbidrag</b>		<b>-15 919</b>	-	<b>-15 919</b>
Årets resultat			-4 891	-4 891
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-15 919</b>	<b>-4 891</b>	<b>-20 810</b>
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100			100
Nyemission	400	26		426
Aktieägartillskott		54 400		54 400
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	-	<b>54 926</b>
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>38 507</b>	<b>-4 891</b>	<b>34 116</b>
Erhållet Koncernbidrag		8 322		8 322
Lämnat Koncernbidrag		-43 488		-43 488
Skatteeffekt av koncernbidrag		9 846		9 846
<b>Netto koncernbidrag</b>		<b>-25 320</b>		<b>-25 320</b>
Årets resultat			-12 330	-12 330
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-25 320</b>	<b>-12 330</b>	<b>-37 650</b>
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma		-4 891	4 891	-
Uppskrivning aktier mot uppskrivningsfond		4 100		4 100
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	-	<b>-791</b>	<b>4 891</b>	<b>4 100</b>
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>500</b>	<b>12 396</b>	<b>-12 330</b>	<b>566</b>
Erhållet Koncernbidrag		1 483		1 483
Lämnat Koncernbidrag		-60 746		-60 746
Skatteeffekt av koncernbidrag eget kapital		16 594		16 594
<b>Netto koncernbidrag</b>		<b>-42 669</b>		<b>-42 669</b>
Årets resultat			-67 226	-67 226
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>-42 669</b>	<b>-67 226</b>	<b>-109 895</b>
Aktieägartillskott		110 000		110 000
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma		-12 330	12 330	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>97 670</b>	<b>12 330</b>	<b>110 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>500</b>	<b>67 397</b>	<b>-67 226</b>	<b>671</b>

**MODERBOLAGETS  
KASSAFLÖDESANALYS**

		<b>2008-01-01 2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	22, 23	-50 632	-145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		50 000	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-632</b>	<b>-145</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		1 966	-67 973
Minskning/ökning av rörelseskulder		-1 350	68 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-16</b>	<b>-79</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16</b>	<b>-79</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>16</b>	<b>95</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>16</b>

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

---

## 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 fr o m 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

#### 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.



**Allokton Properties II AB (publ)**

556684-2968

**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 värderas 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 elimineras 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.

**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 II 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.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro m m, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga åtaganden inom Allokton Properties II-koncernen utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

**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. 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.

**Allokton Properties II AB (publ)**

556684-2968

**Finansiella instrument**

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

Ett finansiellt instrument som inte är derivat värderas initialt till anskaffningsvärdet motsvarande instrumentets verkliga värdet 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.

Räntetäckning och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen för den period till vilken beloppen hänförs. Räntebetalningar på räntesvappar, 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.

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.

**Hyses- 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.

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

**Allokton Properties II AB (publ)**

556684-2968

**Förvaltningsfastigheter**

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

Från och med 2007 bruttoredo visas uppskjuten skatteskuld på fastighet

**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.

**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 reducering 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 II 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

Alloktons 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 strävar efter att ha en kreditportfölj med kreditförfall långt fram i tiden, med möjlighet till amorteringar under perioden. Upplåning sker normalt med lång räntebindning för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.

Allokton 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.

### Likvidites- 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 likvidhanteringen.

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.

### Ränterisk

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

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk, dels avseende förändringar i räntenivå, vilket påverkar kassaflödet, dels avseende värdeförändringar i derivatinstrument, vilket påverkar periodens resultat och den finansiella ställningen men inte är kassaflödespåverkande.

Alloktons 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 resultat och kassaflöde vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur löper stora delar av banklån och obligationslån med fast ränta.

Under början av 2009 har alla långfristiga krediter räntesäkrats med derivat med och har samma bindningstid som lånen.

### Valutarisk

Valutarisk avser den resultateffekt som en valutaförändring medför på koncernens lån i utländsk valuta. Allokton Properties II har ett obligationslån uppgående till 185 MDKK. En förändring av kursen på DKK med 1 % så påverkar detta resultatet med +/- 2,7 MSEK. Bolaget har med nuvarande marknadssituation valt att inte valutasäkra skulderna i utländsk valuta.

### Kreditrisk

Kreditrisk avser risken att en motpart inte kan fullfölja sitt åtagande, och kan för Allokton 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 utestående fordringar. Enligt denna policy kontrolleras varje ny hyresgäst innan kontrakt skrivs. Hyresfordringar förskotts faktureras.

### Åldersfördelade hyresfordringar

Dagar	Brutto- belopp	Reservering	Nettobelopp
0-29	427	-70	357
30-89	354	-61	293
90 -	1219	-1179	40
	<b>2000</b>	<b>-1310</b>	<b>690</b>

Reservering för osäkra hyresfordringar görs löpande, efter individuell prövning.

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.

### Finansieringsstruktur

Allokton Properties II upplåning uppgick vid årsskiftet till ett nominellt belopp om 1 833,0 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 80 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 86 månader.

Kapitalbindningsstruktur	2008-12-31	
	Volym, mkr	Andel %
Förfalloår 2009	24,0	1,3%
Förfalloår 2010	24,0	1,3%
Förfalloår 2011	24,0	1,3%
Förfalloår 2012	24,0	1,3%
Förfalloår 2013	24,0	1,3%
Förfalloår 2014	24,0	1,3%
Förfalloår 2015	24,0	1,3%
Förfalloår 2016	1 665,0	90,9%
<b>Summa</b>	<b>1 833,0</b>	<b>100,0%</b>

Räntebindningstid	2008-12-31	
	Volym, mkr	Ränta %
Förfalloår 2009	165,0	7,2%
Förfalloår 2010	15,8	5,6%
Förfalloår 2011	15,8	5,6%
Förfalloår 2012	15,8	5,6%
Förfalloår 2013	15,8	5,6%
Förfalloår 2014	15,8	5,6%
Förfalloår 2015	15,8	5,6%
Förfalloår 2016	1 573,2	6,1%
<b>Summa</b>	<b>1 833,0</b>	<b>6,2%</b>

Årlig amortering under perioden 2008 - 2015 uppgår till 24 MSEK. Genomsnittsräntan under denna period uppgår till 5,4%. År 2016 förfaller 1622,3 MSEK. Genomsnittsräntan under förfalloåret är 6,1%.

#### Räntebindningstid efter tecknadne av derivat som binder resteraden del av lånet

Under 2009 har resterade lån räntesäkrats med derivat fram till 2016. Nedan följer tabell med räntebindningstid med nya villkor. Genomsnittsräntan under förfalloåren är 4,2% respektive 4,6%.

Räntebindningstid	2008-12-31	
	Volym, mkr	Ränta %
Förfalloår 2009	24,0	4,2%
Förfalloår 2010	24,0	4,2%
Förfalloår 2011	24,0	4,2%
Förfalloår 2012	24,0	4,2%
Förfalloår 2013	24,0	4,2%
Förfalloår 2014	24,0	4,2%
Förfalloår 2015	24,0	4,2%
Förfalloår 2016	1 665,0	4,6%
<b>Summa</b>	<b>1 833,0</b>	<b>4,6%</b>

#### 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 II 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	Gemensamt	Koncernen
	2008	2008	2008	2008
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	20 478	168 022	-	188 500
Fastighetskostnader	-7 964	-74 146	-	-82 110
<i>Driftsnetto</i>	<b>12 514</b>	<b>93 876</b>	-	<b>106 390</b>
Värdoförändring fastighet			-74 402	-74 402
<i>Resultat</i>				<b>31 988</b>
Central administration			-5 842	-5 842
Övrigt rörelseresultat, netto			-	-
Finansnetto			-143 636	-143 636
Skatt			7 104	7 104
<i>Nettoresultat</i>	<b>12 514</b>	<b>93 876</b>	<b>-216 776</b>	<b>-110 386</b>
<b>Balansräkning</b>				
Förvaltningsfastigheter	189 000	1 591 600	-	1 780 600
Ofördelade tillgångar			197 577	197 577
<i>Summa tillgångar</i>	<b>189 000</b>	<b>1 591 600</b>	<b>197 577</b>	<b>1 978 177</b>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<b>189 000</b>	<b>1 591 600</b>	<b>197 577</b>	<b>1 978 177</b>
Årets investeringar i fastigheter	-	3 169	-	3 169
	<b>Nord</b>	<b>Syd</b>	<b>Gemensamt</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	23 854	159 596	-	183 450
Fastighetskostnader	-8 489	-71 312	-	-79 801
<i>Driftsnetto</i>	<b>15 365</b>	<b>88 284</b>	-	<b>103 649</b>
Värdoförändring fastighet			-15 254	-15 254
<i>Resultat</i>				<b>88 395</b>
Central administration			-5 891	-5 891
Övrigt rörelseresultat, netto			54	54
Finansnetto			-100 144	-100 144
Skatt			-566	-566
<i>Nettoresultat</i>	<b>15 365</b>	<b>88 284</b>	<b>-121 801</b>	<b>-18 152</b>
<b>Balansräkning</b>				
Förvaltningsfastigheter	203 000	1 649 000	-	1 852 000
Ofördelade tillgångar			104 111	104 111
<i>Summa tillgångar</i>	<b>203 000</b>	<b>1 649 000</b>	<b>104 111</b>	<b>1 956 111</b>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<b>203 000</b>	<b>1 649 000</b>	<b>104 111</b>	<b>1 956 111</b>
Årets investeringar i fastigheter	313	6 216	-	6 529

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

	Lokaler	Bostäder	Gemensamt	Koncernen
	2007	2007	2007	2007
Hysesintäkter	135 067	48 383	-	183 450
Förvaltningsfastigheter	1 466 000	386 000	-	1 852 000
Ofördelade tillgångar	-	-	104 111	104 111
<i>Summa tillgångar</i>	<b>1 466 000</b>	<b>386 000</b>	<b>104 111</b>	<b>1 956 111</b>

## Not 5 Avskrivningar

Fördelat på funktioner i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2006	2008	2006
Fastighetsförvaltning	148	74	-	-
Central administration	301	295	-	-
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>449</b>	<b>369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Medelantalet anställda	2008		2007	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>9,9</b>	<b>57%</b>	<b>11,3</b>	<b>57%</b>

Löner, ersättningar m m	2008		2007	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)
<b>Moderbolaget</b>	-	-	-	-
		(-)		(-)
<b>Dotterföretag</b>	<b>3 275</b>	<b>1 381</b>	<b>3 871</b>	<b>1 628</b>
		(238)		(386)
<b>Koncernen</b>	<b>3 275</b>	<b>1 381</b>	<b>3 871</b>	<b>1 628</b>
		(238)		(386)

Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare uppstår lön från Allokton AB (publ) vilket även avser pensionskostnader.

### 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 II AB (publ)  
556684-2968

Sjukfrånvaro	Koncernen	Koncernen
Total sjukfrånvaro	6,10%	1,20%
- sjukfrånvaro för män	10,00%	2,10%
- sjukfrånvaro för kvinnor	0,45%	0,80%
- anställda - 29 år	0,00%	0,00%
- anställda 30 - 49 år	1,15%	1,15%
- anställda 50 år -	8,77%	1,23%

#### Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
KPMG				
Revisionsuppdrag	981	565	-	-
	<b>981</b>	<b>565</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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

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

#### Not 8 Finansnetto

	Koncernen	
	2008	2007
Ränteintäkter	275	1 110
<b>Summa</b>	<b>275</b>	<b>1 110</b>
Räntekostnader	112 670	98 524
Övriga finansiella kostnader	5 540	6 217
Valutakursdifferenser	36 652	10 214
<b>Summa</b>	<b>154 862</b>	<b>114 955</b>

#### Not 8 Finansnetto moderbolag

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ränteintäkter koncernbolag	21 727	18 886
<b>Summa</b>	<b>21 727</b>	<b>18 886</b>
	Moderbolaget	
	2008	2007
Räntekostnader	21 727	18 886
Övriga finansiella kostnader	435	98
<b>Summa</b>	<b>22 162</b>	<b>18 984</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

### Årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt för året	-	-4 677	-	-
Uppskjuten skatt	7 104	4 111	-16 594	-12 185
<b>Summa</b>	<b>7 104</b>	<b>-566</b>	<b>-16 594</b>	<b>-12 185</b>

### Uppskjuten skatt i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt</b>				
Uppskjuten skatt i fastigheter	9 035	4 271	-	-
Förändring underskottsavdrag	-	-2 338	-16 594	-12 185
Omvärderingar	-1 931	2 178	-	-
	<b>7 104</b>	<b>4 111</b>	<b>-16 594</b>	<b>-12 185</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	16 594	9 846

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Redovisat resultat före skatt	-117 490	-17 586	-50 632	-189
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	32 897	4 924	14 177	53
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-310	-111	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9	130	-	-
Skatteeffekt på omvärderingar	-25 407	-5 382	-14 000	-
Skatteintäkt/-kostnad pga ändrad skattesats eller skatt avseende tidigare år	-85	-	-	-
Övrigt	-	-127	-	-
Ej redovisad skatteeffekt på underskottsavdrag	-	-	-16 771	-12 238
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	7 104	-566	-16 594	-12 185
Skattesats	6%	-3%	-33%	-6441%

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

Redovisad skattesats förklaras med att skatt ej har beräknats på underskott i koncernen.

### 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:

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

Skattesats: 26,3% (28%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Anläggningsstillgångar:				
Värdeförändring	-22 505	-31 540	-	-
Övriga uppskjutna skatteskulder	-791	-241	-	-
Värdeförändring upplåning	-15 229	-13 147	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-38 525</b>	<b>-44 928</b>	-	-
<b>Uppskjutna skatter, netto</b>	<b>-38 525</b>	<b>-44 928</b>	-	-
	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>				
Ingående bokfört värde	-44 928	-5 930	-	-
Redovisad förändring genom resultaträkningen	7 104	4 111	-	-
Omklassificering	-701	-38 498	-	-
Förändring underskottsavdrag via resultaträkningen		-4 611	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-38 525</b>	<b>-44 928</b>	-	-

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Genom förvärv av dotterföretag	1 852 000	1 828 382	-	-
Investeringar i fastigheterna	3 002	6 216	-	-
Årets värdeförändring	-74 402	-15 254	-	-
Omklassificeringar	-	-5 793	-	-
Ändrad redovisningsprincip	-	38 449	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 780 600</b>	<b>1 852 000</b>	-	-
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>				
Taxeringsvärden byggnader	781 684	802 738	-	-
Taxeringsvärden mark	183 631	182 263	-	-
	<b>965 315</b>	<b>985 001</b>	-	-

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader 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 per den 31 december 2008

Avkastningskravet ligger i intervallet 5,0 - 8,5 %. Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 0,5 - 10 procent. Drift- och underhållskostnader är bedömda att ligga i intervallet 75 - 360 kr per kvadratmeter. Inflationen har bedömts till 1,5 % per år.

## Allokton Properties II AB (publ)

556684-2968

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 900	4 587	-	-
Inköp	167	313	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-325		-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 742</b>	<b>4 900</b>	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 913	-3 544	-	-
Försäljningar/utrangeringar	325		-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-449	-369	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 037</b>	<b>-3 913</b>	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>705</b>	<b>987</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.

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 500	54 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 500</b>	<b>54 500</b>
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-50 000	-
<b>Utgående ack. Nedskrivningar</b>	<b>-50 000</b>	-
Ingående uppskrivningar enligt plan	4 100	-
Årets uppskrivningar	-	4 100
<b>Utgående ack. uppskrivningar</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 600</b>	<b>58 600</b>

Företagets namn	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde
Allokton Real Estate II AB	100 000	100	100	8 600

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel %
Allokton Real Estate II AB	556690-1723	Stockholm	100
Allokton Motala I AB	556680-9363	Stockholm	
Allokton Motala II AB	556680-9348	Stockholm	
Allokton Katrineholm AB	556537-4443	Stockholm	
Allokton Tranås I AB	556276-3424	Tranås	
Allokton Tranås II AB	556690-7258	Stockholm	
Allokton Upplands-Väsby AB	556712-2378	Stockholm	
Allokton Enköping I AB	556670-3491	Stockholm	
Allokton Enköping II AB	556670-3509	Stockholm	
TBW Fastighets AB	556668-3263	Stockholm	
Allokton Västberga AB	556604-0100	Stockholm	
Allokton Gävle I AB	556545-7024	Stockholm	
Allokton Uddevalla I AB	556694-7841	Stockholm	
Allokton Uddevalla II AB	556549-9620	Uddevalla	
Allokton Uddevalla III AB	556519-3108	Uddevalla	
Allokton Märsta I AB	556611-3097	Stockholm	
Allokton Märsta II AB	556661-9671	Stockholm	
Allokton Enskede AB	556616-0114	Stockholm	
Allokton Gävle II AB	556627-4162	Stockholm	
Allokton Medborgaren AB	556661-5125	Stockholm	
Allokton Borlänge I AB	556661-9754	Stockholm	
Allokton Borlänge II AB	556551-6530	Stockholm	
Allokton Linköping I AB	556678-5522	Stockholm	
Allokton Linköping II AB	556665-0023	Stockholm	
Allokton Farsta I AB	556678-5530	Stockholm	
Allokton Farsta II AB	556006-7976	Stockholm	

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående skuld	234 950	224 498
Valutakursdifferens	36 652	10 214
Övriga ej räntebärande fordringar	-22	238
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>271 580</b>	<b>234 950</b>

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övriga ej räntebärande fordringar	165 946	23 359	197 830	89 777
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>165 946</b>	<b>23 359</b>	<b>197 830</b>	<b>89 777</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	2 397	2 585	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 397</b>	<b>2 585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## Not 17 Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapitalet består av 500 000 st aktier med kvotvärde 1 SEK.

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

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

Under året har erhållits aktiägartillskott om 110 000 (0) med villkorad återbetalningsskyldighet.

## 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	162 948	234 950	271 580	234 950
Skulder till kreditinstitut	1 514 121	1 529 160	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 677 069</b>	<b>1 764 110</b>	<b>271 580</b>	<b>234 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	24 013	24 013	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 013</b>	<b>24 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 701 082</b>	<b>1 788 123</b>	<b>271 580</b>	<b>234 950</b>
<b>Förfallotider</b>				
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>				
Obligationslån	162 948	234 950	271 580	234 950
Skulder till kreditinstitut	1 417 929	1 409 100	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 580 877</b>	<b>1 644 050</b>	<b>271 580</b>	<b>234 950</b>

### Skulder som redovisas till verkliga värden

#### Upplysning om verkliga värden

Verkliga och nominella värden på vissa skulder är enligt följande:

	Verkliga värden	Verkliga värden	Nominella belopp	Nominella belopp
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>Koncernen</b>				
Obligationslån	162 948	234 950	162 948	234 950
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 564 846	1 482 204	1 646 036	1 555 414
<b>Moderbolaget</b>				
Obligationslån	162 948	234 950	271 580	234 950

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	185 000	185 000	185 000	185 000
Övrig upplåning sker i SEK.				

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	36 589	34 096	16 967	14 255
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	892	545	-	-
Upplupen fastighetsskatt	6 654	3 226	-	-
Övriga poster	4 368	4 954	-	-
<b>Summa</b>	<b>48 503</b>	<b>42 821</b>	<b>16 967</b>	<b>14 255</b>

### Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	1 901 697	1 901 697	-	-
Aktier i dotterbolag	-	-	8 600	58 600
Banktillgodohavanden	-	71	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 901 697</b>	<b>1 901 768</b>	<b>8 600</b>	<b>58 500</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Not 21 Transaktioner inom koncernen

#### Uppgift om moderbolag

Moderföretag i den största koncern där Allokton Properties II 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 21 727 (18 886) 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	272	582	-	18 102
Erlagd ränta	2 493	-92 958	-	-18 102
<b>Summa</b>	<b>2 765</b>	<b>-92 376</b>	<b>-</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	1 172	5 278	-	-
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	74 402	15 641	-	-
Värdeförändringar, upplåning	-69 010	-23 120	-	-
Övriga avsättningar	97 681	19 643	-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-5 045	-	-
	<b>104 245</b>	<b>12 397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Allokton Properties II AB (publ)**

556684-2968

**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 senare 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.

**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 resultat effekt 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.

**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

Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen *	Lån och kundfordring ar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Värdering av derivatinstrument	-	-	108 632	-	108 632	108 632
Valutakursförändring	-	-	-	-	-	-
<b>Finansnetto</b>	-	-	<b>108 632</b>	-	<b>108 632</b>	<b>108 632</b>
Reservförändring för osäkra hyresfordringar	-	-702	-	-	-702	-702
<b>Driftskostnader inkl administration</b>	-	<b>-702</b>	-	-	<b>-702</b>	<b>-702</b>
	-	<b>-702</b>	<b>108 632</b>	-	<b>107 930</b>	<b>107 930</b>
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder</b>						
Hyresfordringar	-	690	-	-	690	690
Övriga fordringar	-	876	-	-	876	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>1 566</b>	-	-	<b>1 566</b>	<b>690</b>
<b>Derivatskulder</b>						
Swaptions	-	-	-40 274	-	-40 274	-40 274
Collar	-	-	-10 451	-	-10 451	-10 451
Långa räntebärande skulder	-	-	-162 948	-1 514 121	-1 677 069	-162 948
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-24 013	-24 013	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	-	<b>-162 948</b>	<b>-1 538 134</b>	<b>-1 701 082</b>	<b>-162 948</b>

2007

Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen *	Lån och kundfordring ar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Värdering av derivatinstrument	33 344	-	-	-	33 344	33 344
Valutakursförändring	-	-	-	-10 214	-10 214	-10 214
<b>Finansnetto</b>	<b>33 344</b>	-	-	<b>-10 214</b>	<b>23 130</b>	<b>23 130</b>
Reservförändring för osäkra hyresfordringar	-	-324	-	-	-324	-324
<b>Driftskostnader inkl administration</b>	-	<b>-324</b>	-	-	<b>-324</b>	<b>-324</b>
	<b>33 344</b>	<b>-324</b>	-	<b>-10 214</b>	<b>22 806</b>	<b>22 806</b>
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder</b>						
Hyresfordringar	-	815	-	-	815	815
Övriga fordringar	-	2 389	-	-	2 389	-
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-
Swaptions	28 686	-	-	-	28 686	28 686
Collar	18 270	-	-	-	18 270	18 270
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>46 956</b>	<b>3 204</b>	-	-	<b>50 160</b>	<b>47 771</b>
Långa räntebärande skulder	-	-	-	-1 764 110	-1 764 110	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-24 013	-24 013	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	-	-	<b>-1 788 123</b>	<b>-1 788 123</b>	-

**Allokton Properties II AB (publ)**

556684-2968

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.

Bolaget har förvärvat en Collar vilket innebär att fram till 2011 finns det ett räntetak på 4,35 % och ett räntegolv på 2,2 % på ett lånebelopp om 1 440 000.

Under 2009 har detta omförhandlats, innebärande att räntenivån bundits till 2,65% för perioden 2009-04-14 till 2011-04-12 samt att resterande lånebelopp är räntesäkrat med ränte swap.

Värdet av derivatinstrument har under året vänt från att vara positiva till att vara negativa och redovisas som derivatskuld.

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

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

**Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ingående Innehav</b>	<b>46 956</b>	-
Omvärdering	-	33 344
Omklassificering	-46 956	13 612
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>46 956</b>

Innehavet avser derivat. Dessa har genom sänk ränteläge erhållit ett negativt värde och redovisas därmed under derivatskulder.

**Not 28 Övriga avsättningar**

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ingående avsättningar</b>	<b>792</b>	<b>792</b>
Omklassificering	-792	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>792</b>

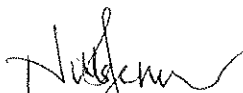
**Not 29 Derivatskulder**

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ingående Derivatskulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Omvärdering	97 681	-
Omklassificering	-46 956	-
<b>Utgående balans</b>	<b>50 725</b>	<b>-</b>

Innehavet avser derivat. Dessa har genom sänk ränte läge erhållit ett negativt värde och redovisas därmed under avsättningar.

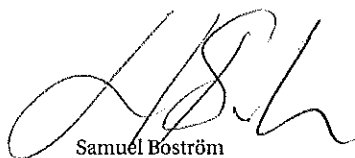
Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 15 juni 2009



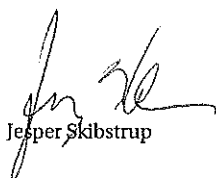
Niels Sørensen

Ordförande



Samuel Boström

Verkställande direktör



Jesper Skibstrup

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den <sup>24</sup>/<sub>6</sub> 2009

KPMG AB



Björn Flink

Auktöriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Alloktion Properties II AB (publ)

Org nr 556684-2968

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Alloktion Properties II 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.

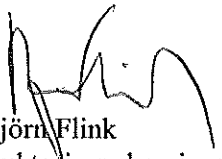
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett 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 ersättningsskyldig 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