

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2009-01-01--2009-12-31

för

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysning	16

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 2009-01-01--2009-12-31.

Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

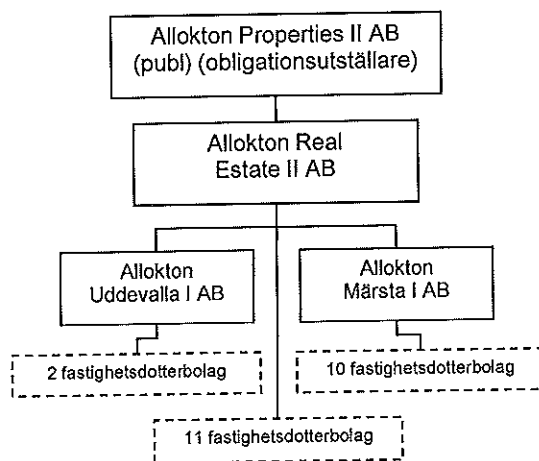
Koncernen

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)
556684-2968

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 192,1 (188,5) MSEK och rörelsekostnader uppgår till 81,5 (82,1) MSEK vilket ger ett bruttoresultat på 110,6 (106,4) MSEK.

Omsättningen utgörs av hyresintäkter från koncernens 30 helägda fastigheter. Rörelsekostnaderna om 81,5 (82,1) MSEK utgörs av underhålls- och driftskostnader för dessa fastigheter, huvudsakligen av el, värme och vatten samt fastighetsskatt.

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

Rörelseresultat före värdeförändringar uppgick till 104,8 (100,5) MSEK.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -291,9 (-74,4) MSEK.
Rörelseresultatet uppgick till -183,3 (26,1) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens räntekostnader, netto efter räntebidrag, uppgick till 82,9 (112,6) MSEK vilket motsvarar en genomsnittlig räntekostnad om ca 4,4 procent. I resultat efter finansiella kostnader ingår värdeförändringar på upplåning med -24,8 (11,0) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till -281,5 (-117,5) MSEK.

Koncernens skattkostnad uppgick till 28,8 (7,1) MSEK.

Periodens resultat uppgick till -252,7 (-110,4) MSEK.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Förvaltningsfastigheter

Under året har en fastighet sålts.

Koncernens 29 förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick 1 479,8 (1 780,6) MSEK per 31 december 2009. Under året har en värdeförändring med -292 Mkr redovisats. Den är hänförligt till att kassaflödet från fastighetsportföljen historiskt har överskattats

Investeringar

Under året har investeringar om 4,1 MSEK genomförts.

Skulder

Per den 31 december 2009 var Allokton Properties II-koncernens långfristiga skulder bokförda till 1 647,6 (1 677,1) MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Av det totala beloppet för dessa lån löper 100% med säkrad ränta. I en del av lånefinansieringen ingår ett av bolaget emitterat obligationslån om 185,0 MDKK motsvarande 257,5 (271,6 MSEK). Detta löper med en fast årlig ränta om 8,0 procent. Koncernens banklån med fast ränta har i bokslutet

Risker

För risker relaterade till att moderbolaget Allokton Properties II AB och vissa dotterbolag under 2010 upprättat kontrollbalansräkning, se nedan under rubriken "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång".

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 vakansgrader. 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) redovisade för räkenskapsåret en förlust om -396,80 (-67,2) MSEK. 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.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelserna för samtliga aktiebolag som ingår i Alloktonkoncernen har efter beslut 31 januari 2010 låtit upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. För ett antal av koncernens bolag utvisade kontrollbalansräkningarna att eget kapital understeg hälften av det registrerade aktiekapitalet, det samma gäller även för moderbolaget Allokton AB. För samtliga berörda bolag har den 23 mars 2010 avhållits extra bolagsstämmor (första kontrollstämma), där beslut tagits att bolagen inte ska gå i likvidation utan att verksamheten ska drivas vidare. Bolagen måste inom åtta månader efter den första bolagsstämman avhålla en andra kontrollstämma där man kan visa att det egna kapitalet är återställt, i annat fall ska bolaget begäras i likvidation.

För att läka den uppkomna kapitalbristen arbetar styrelsen med att ändra kapitalstrukturen i bolaget och för diskussioner med bolagets aktieägare och kreditgivare om tillförande av nytt kapital bland annat genom nyemission. I samband härmed har förskjutningar i betalningar av amorteringar och räntor medgivits. Styrelsen upplever att de pågående diskussionerna med både aktieägarna och kreditgivarna förs i en positiv anda.

Allokton Properties II AB (publ) har avhållit obligationsägarmöte avseende bolagets obligationslån som är noterat på Köpenhamns fondbörs, där beslut togs att senarelägga den räntebetalning som förföll 31 mars 2010 till den 31 mars 2011. Bolagets förslag att senarelägga den ränta som förföll 31 mars 2009 till den 31 mars 2011 drogs vid mötet tillbaka av bolaget. Med anledning av att bolaget inte betalat denna ränta har obligationsägarna kallats till nytt obligationsägarmöte, där beslut bland annat ska tas om eventuell uppsägning av obligationslånet.

Framtidsutsikter

Styrelsen avser att under 2010 fortsätta arbetet med den finansiella rekonstruktionen av Allokton med inriktning mot att på den andra kontrollstämman kunna presentera en kontrollbalansräkning och en kapitalstruktur som utvisar att det registrerade aktiekapitalet i moderbolaget och dotterbolagen är återställt och som kan ligga till grund för en långsiktigt framgångsrik verksamhet i ett traditionellt fastighetsförvaltande bolag med tydligt fokus på förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd. Bolaget kommer att fortsätta att konsolidera och samordna förvaltningen av förvärvade fastigheter. Arbetet kommer att bedrivas genom att arbeta med både existerande hyresgäster och nya hyresgäster för att vidmakthålla den låga vakansgraden och förbättra driftresultatet. Fokus kommer att läggas på kontakterna med och uppföljning av hyresgästerna och på att effektivisera och optimera driftskostnaderna på fastigheterna.

Vid tidpunkten för avgivandet av årsredovisningen är finansieringen och tillgången till likviditet inte säkerställt för det innevarande räkenskapsåret. Detta innebär att bolagets fortsatta drift inte är säkerställd.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Förslag till disposition av bolagets resultat

Koncernens resultat- och balansräkning, samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämma den 19 maj 2010.

Till årstämmans förfogande;

Balanserade vinstmedel	21 806 442
Årets resultat	<u>-396 829 070</u>
	-375 022 628

Styrelsen för Allokton Properties II AB (publ) föreslår att till förfogande stående resultat om -375 022 628 kronor överförs i ny räkning.

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

nl

KONCERNENS
RESULTATRÄKNING

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4		
Hysesintäkter		192 132	188 500
Underhållskostnader		-1 871	-2 001
Driftskostnader inkl administration	5	-72 325	-72 560
Tomträttsavgälder		-822	-783
Fastighetsskatt		-6 470	-6 766
Bruttoresultat		110 644	106 390
Centrala administrationskostnader	5	-5 816	-5 842
Rörelseresultat före värdeförändringar	6, 7	104 828	100 548
Orealiserade Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-291 888	-74 402
Realiserade Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		3 783	-
Rörelseresultat		-183 277	26 146
Finansiella intäkter	8	15 000	275
Finansiella kostnader	8	-88 489	-154 862
Värdeförändringar, upplåning		-24 752	10 951
Resultat efter finansiella poster		-281 518	-117 490
Skatt	10	28 770	7 104
ÅRETS RESULTAT		-252 748	-110 386
Resultat per aktie, SEK	17	-505,50	-220,77
Antal aktier		500 000	500 000

n

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

KONCERNENS BALANSRÄKNING		Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11		1 479 800	1 780 600
Inventarier, verktyg och installationer	12		458	706
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27		-	-
Andra långfristiga fordringar	21		1 995	-
Summa anläggningstillgångar			1 482 253	1 781 306
Hysesfordringar			848	690
Fordringar hos koncernföretag	15		165 954	165 946
Aktuell skattefordran			-	8 959
Övriga fordringar			4 697	876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16		3 630	2 397
Likvida medel			47 186	18 003
Summa omsättningstillgångar			222 315	196 871
SUMMA TILLGÅNGAR			1 704 568	1 978 177

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		164 426	164 426
Balanserade vinstmedel och årets resultat		-372 479	-119 731
Summa eget kapital		-207 553	45 195
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	8 720	38 526
Summa avsättningar		8 720	38 526
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	154 512	162 948
Skulder till kreditinstitut	18	1 493 063	1 514 121
Summa långfristiga skulder		1 647 575	1 677 069
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	24 013	24 013
Förskott från hyresgäster		24 781	15 332
Leverantörsskulder		12 664	14 634
Derivatskulder	28	70 645	50 725
Skulder till koncernföretag		61 786	56 645
Övriga kortfristiga skulder		3 486	7 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	58 451	48 503
		255 826	217 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 704 568	1 978 177

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
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			8 807	8 807
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100			100
Nyemission	400			400
Överkurs i samband med nyemission		26		26
Aktieägartillskott		54 400		54 400
Summa transaktioner med bolagets ägare	500	54 426	-	54 926
Utgående eget kapital 2006-12-31	500	54 426	8 807	63 733
Årets resultat			-18 152	-18 152
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-18 152	-18 152
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2007-12-31	500	54 426	-9 345	45 581
Årets resultat			-110 386	-110 386
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-110 386	-110 386
Aktieägartillskott		110 000		110 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	110 000	-	110 000
Utgående eget kapital 2008-12-31	500	164 426	-119 731	45 195
Årets resultat			-252 748	-252 748
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-252 748	-252 748
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2009-12-31	500	164 426	-372 479	-207 553

W

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22	-281 518	-117 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	23	302 009	104 245
Betald inkomstskatt		1 251	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 742	-13 245
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 916	-31 485
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22 748	58 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 574	13 858
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 088	-3 169
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16 710	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 622	-3 169
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-24 013	-18 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 013	-18 009
Årets kassaflöde		29 183	-7 320
Likvida medel vid årets början		18 003	25 323
Likvida medel vid årets slut		47 186	18 003

Likvida medel motsvaras av kassa och bank. Av koncernens likvida medel utgörs 13,5 (71) av spärrade medel som används för räntebetalningar till kreditinstitut.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4		
Driftskostnader inkl administration		-69	-197
Bruttoresultat		-69	-197
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-	-
Rörelseresultat före värdeförändringar		-69	-197
Rörelseresultat		-69	-197
Resultat från andelar i koncernföretag		-404 126	-50 000
Finansiella intäkter	9	35 768	58 379
Finansiella kostnader	9	-36 123	-58 814
Resultat efter finansiella poster		-404 550	-50 632
Skatt	10	7 721	-16 594
ÅRETS RESULTAT		-396 829	-67 226

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	-	8 600
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	14	257 520	271 580
Summa anläggningstillgångar		257 520	280 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	235 797	197 830
Övriga fordringar		-	-
		235 797	197 830
Kassa och bank		5	-
Summa omsättningstillgångar		235 802	197 830
SUMMA TILLGÅNGAR		493 322	478 010

n

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 000 aktier)		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		21 807	67 397
Årets resultat		-396 829	-67 226
Summa eget kapital		-374 522	671
Avsättningar	26		
Övriga avsättningar		395 526	-
		395 526	-
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	257 520	271 580
		257 520	271 580
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10	1
Skulder till koncernföretag		178 163	188 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	36 625	16 967
		214 798	205 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 322	478 010

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	20	-	8 600
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

n

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie kapital		Balanserat resultat	Årets resultat	
Koncernbidrag			-22 110		-22 110
Skatteeffekt av koncernbidrag eget kapital			6 191		6 191
Netto koncernbidrag			-15 919	-	-15 919
Årets resultat				-4891	-4891
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-15919	-4891	-20810
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100				100
Nyemission	400		26		426
Aktieägartillskott			54 400		54 400
Summa transaktioner med bolagets ägare	500	-	54 426	-	54 926
Utgående eget kapital 2006-12-31	500		38 507	-4 891	34 116
Erhållet Koncernbidrag			8 322		8 322
Lämnat Koncernbidrag			-43 488		-43 488
Skatteeffekt av koncernbidrag			9 846		9 846
Netto koncernbidrag			-25 320		-25 320
Årets resultat				-12 330	-12 330
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-25 320	-12 330	-37 650
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-4 891	4 891	-
Uppskrivning aktier mot uppskrivningsfond			4 100		4 100
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-791	4 891	4 100
Utgående eget kapital 2007-12-31	500		12 396	-12 330	566
Erhållet Koncernbidrag			1 483		1 483
Lämnat Koncernbidrag			-60 746		-60 746
Skatteeffekt av koncernbidrag eget kapital			16 594		16 594
Netto koncernbidrag			-42 669		-42 669
Årets resultat				-67 226	-67 226
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-42 669	-67 226	-109 895
Aktieägartillskott			110 000		110 000
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-12 330	12 330	-
Summa transaktioner med bolagets ägare			97 670	12 330	110 000
Utgående eget kapital 2008-12-31	500		67 397	-67 226	671
Erhållet Koncernbidrag			29 356		29 356
Lämnat Koncernbidrag					-
Skatteeffekt av koncernbidrag eget kapital			-7 720		-7 720
Netto koncernbidrag			21 636		21 636
Årets resultat				-396 829	-396 829
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			21 636	-396 829	-375 193
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			-67 226	67 226	-
Summa transaktioner med bolagets ägare			-67 226	67 226	-
Utgående eget kapital 2009-12-31	500		21 807	-396 829	-374 522

n

MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22, 23	-404 550	-50 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		404 126	50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-424</u>	<u>-632</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		-37 966	1 966
Minskning/ökning av rörelseskulder		38 395	-1 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>5</u>	<u>-16</u>
Årets kassaflöde		5	-16
Likvida medel vid årets början		-	16
Likvida medel vid årets slut		<u>5</u>	<u>-</u>

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

m

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 1.2. 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 har tillämpats. Införandet har inte medfört 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. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagens högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att kunna allokerar resurser för rörelsesegmentet. Se not 4 för ytterligare segmentsinformation.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har omarbetats och trädde ikraft 1 januari 2009. Den innebär främst förändringar i uppställningsformerna. Ägartransaktioner ska specificeras i rapporten över förändringar i eget kapital. Poster som bokförts direkt mot eget kapital av intäkt- och kostnadskaraktär placeras i slutet av resultaträkningen. Standarden tillämpas fr o m 2009 års årsredovisning.

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 tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare. Ändringarna har inte haft någon effekt på Alloktons redovisning.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt skall värderas tillverkligt värde. Denna förändring har inte fått någon effekt för Allokton.

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 standarder 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 II AB (publ)
556684-2968

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 mm

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.

Konsolideringsprinciper

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 elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Gemensamma redovisningsprinciper tillämpas i samtliga bolag i koncernen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid avyttring till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

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 om fastigheten/-erna förvärvats direkt, s k tillgångsförvärv. 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-koncernen får bestämmande inflytande över en eller flera rörelser tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser 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.

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 rörelsegrän 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 rörelsegränar.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalen. Den sammanslagna kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår mot hyresgästen. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader avseende fastighetsskatt och andra tillägg till hyran.

Administrationskostnader

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

Finansnetto

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar pengar samt för valutakurseffekter och resultat vid avyttring av aktier och andelar. Intäkter och kostnader relaterade till räntederivat redovisas som ränteintäkter respektive räntekostnad. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Leasing - Allokton är leasagare

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.

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-koncernen utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till myndigheter eller fristående organ vilka administrerar planerna, smatidigt som motsvarande kostnader belastar resultaträkningen. Som avgiftbestämda planer där företaget förpliktelser är begränsat till de avgifter företaget åtagits sig att betala.

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. Temporära skillnader tillämpas inte vid tillgångsförvärv som vid tidpunkten för förvärvet påverkat varken redovisat eller skattemässigt resultat.

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.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Finansiella instrument

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

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 derivatinstrument värderas till marknadsvärde.

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 och 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.

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.

Till den del "fair value option" tillämpas redovisas värdeförändringen via resultaträkningen och transaktionskostnaden har inte aktiverats för denna grupp.

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.

Likvida medel

Likvida medel 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.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagskurs.

Leverantörs- och andra skulder

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

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

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. Alloktion 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 marknadsaktuella 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 avstättning 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 II AB (publ)
556684-2968

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.

Kassaflödesanalys

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 2.2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2.2 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 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 19 maj 2010.

Not 3 Hantering av finansiella risker

Utöver de risker som är förknippade med förhållandet att bolaget och vissa dotterbolag upprättat kontrollbalansräkningar som utvisar att det egna kapitalet är förbrukat gäller följande:

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 upplåningsportfölj 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.

m

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

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 likvidhanteringen. Som nämnts i förvaltningsberättelsen är finansieringen och tillgången till likviditet inte säkerställt för det kommande året.

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 resultat effekt 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 ytterligare säkringar av räntenivån gjorts i koncernen. Hela lånestocken är för närvarande säkrad i sin helhet.

Valutarisk

Valutarisk avser den resultat effekt som en valutaförändring medför på koncernens lån i utländsk valuta. Allokton har genom dotterbolagen Allokton Properties AB (publ) och Allokton Properties II AB (publ) emitterat två obligationslån om 185 MDKK (271,6 (235,0) MSEK) som löper med en säkrad årlig ränta om 8,0 procent. En förändring av kursen på DKK med 1% påverkar detta resultat med +/- 2,0 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	Nettobelopp
0-29	241
30-89	461
90 -	146
	848

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.

n

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Finansieringsstruktur

Allokton Properties II upplåning uppgick vid årsskiftet till ett nominellt belopp om 1 794,9 (1833,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 63 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 75 månader.

Kapitalbindningsstruktur	2009-12-31	
	Volym, mkr	Andel %
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	1 650,9	90,9%
Summa	1 794,9	98,7%

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%
Summa	1 833,0	100,0%

Räntebindningstid	2009-12-31	
	Volym, mkr	Ränta %
Förfalloår 2010	24,0	4,4%
Förfalloår 2011	24,0	4,4%
Förfalloår 2012	24,0	4,4%
Förfalloår 2013	24,0	4,4%
Förfalloår 2014	24,0	4,4%
Förfalloår 2015	24,0	4,4%
Förfalloår 2016	1 650,9	4,5%
Summa	1 794,9	4,5%

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%
Summa	1 833,0	4,6%

Årlig amortering under perioden 2010- 2015 uppgår till 24 MSEK. Genomsnittsräntan under denna period uppgår till 4,2 %. År 2016 förfaller 1622,3 MSEK. Genomsnittsräntan under förfalloåren är 4,5%.

Not 4 Redovisning av segment

Uppföljning av finansiell ställning sker på toppkoncern-nivå varför ingen segmentsindelning görs av denna koncerns finansiella ställning. Ingen enskild kund överstiger 10 % av omsättningen och alla hyresintäkter avser fastigheter i Sverige.

Se not 4 i årsredovisningen för Allokton AB.

N

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Not 5 Avskrivningar

Fördelet på funktioner i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastighetsförvaltning	199	148	-	-
Central administration	50	301	-	-
Summa avskrivningar	249	449	-	-

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

Medelantalet anställda	2009		2008	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt i koncernen	7,4	69%	9,9	57%

Löner, ersättningar m m	2009		2008	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterföretag	2 006	796 (149)	3 275	1 381 (238)
Koncernen	2 006	796 (149)	3 275	1 381 (238)

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2009		2008	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	3	100%	3	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3	100%	1	100%
Dotterföretag				
Styrelseledamöter	3	100%	5	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3	100%	1	100%

	2009	2008
Total sjukfrånvaro	7,42%	6,10%
- sjukfrånvaro för män	5,15%	10,00%
- sjukfrånvaro för kvinnor	0,40%	0,45%
- anställda - 29 år	0,00%	0,00%
- anställda 30 - 49 år	0,00%	1,15%
- anställda 50 år -	11,40%	8,77%

m

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	981	-	-
	-	981	-	-

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. Revisionen har under 2009 helt bekostats av Allokton AB.

Revisionskostnaden för koncernen har tagits i moderbolaget, Allokton AB (publ).

Not 8 Finansnetto

	Koncernen	
	2009	2008
Ränteintäkter	55	275
Valutakursdifferenser	14 916	-
Övriga finansiella intäkter	29	-
Summa finansiella intäkter	15 000	275
Räntekostnader	82 949	112 670
Övriga finansiella kostnader	5 540	5 540
Valutakursdifferenser	-	36 652
Summa finansiella kostnader	88 489	154 862

Not 9 Finansnettomoderbolag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Valutakursdifferenser	14 880	36 652
Ränteintäkter koncernbolag	20 888	21 727
Summa	35 768	58 379
Räntekostnader	20 808	21 727
Övriga finansiella kostnader	435	435
Valutakursdifferenser	14 880	36 652
Summa	36 123	58 814

Not 10 Skatt på årets resultat

Årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	28 770	7 104	7 721	-16 594
Summa	28 770	7 104	7 721	-16 594

W

Uppskjuten skatt i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt				
Uppskjuten skatt i fastigheter	22 504	9 035	-	-
Förändring underskottsavdrag	-	-	7 721	-16 594
Omvärderingar	6 266	-1 931	-	-
	<u>28 770</u>	<u>7 104</u>	<u>7 721</u>	<u>-16 594</u>
Skatt avseende poster som redovisats direkt mot eget kapital				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	16 594	16 594
	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Redovisat resultat före skatt	-281 518	-117 490	-404 550	-50 632
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	74 039	32 897	106 397	14 177
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 445	-310	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	40	9	-	-
Skatteeffekt på omvärderingar	-49 167	-25 407	-106 285	-14 000
skattesats eller skatt avseende tidigare år	-244	-85	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Ej redovisad skatteeffekt på underskottsavdrag	5 547	-	7 609	-16 771
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	<u>28 770</u>	<u>7 104</u>	<u>7 721</u>	<u>-16 594</u>
Skattesats	10%	6%	2%	-33%

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolagen, 26,3% (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:

Skattesats: 26,3% (28%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Uppskjutna skatteskulder				
Anläggningstillgångar:				
Värdet förändring	-	-22 505	-	-
Övriga uppskjutna skatteskulder	-	-791	-	-
Värdet förändring upplåning	-8 720	-15 229	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>-8 720</u>	<u>-38 525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Uppskjutna skatter, netto	<u>-8 720</u>	<u>-38 525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förändring uppskjuten skatt				
Ingående bokfört värde	-38 525	-38 525	-	-
Redovisad förändring genom resultaträkningen	28 770	7 104	-	-
Omklassificering	1 035	-7 104	-	-
Förändring underskottsavdrag via resultaträkningen	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	<u>-8 720</u>	<u>-38 525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Genom förvärv av dotterföretag	1 780 600	1 852 000	-	-
Investeringar i fastigheterna	4 088	3 002	-	-
Årets värdeförändring	-291 888	-74 402	-	-
Avyttringar	-13 000	-	-	-
Redovisat värde	1 479 800	1 780 600	-	-
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter				
Taxeringsvärden byggnader	781 684	781 684	-	-
Taxeringsvärden mark	183 631	183 631	-	-
	965 315	965 315	-	-

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 2009.

Avkastningskravet ligger i intervallet 5,3- 9,0 %. Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 0,6 - 15,0 procent. Inflationen har bedömts till 2 % per år.

Hyreskontraktens förfallostruktur	Kontraktsvärde	Antal
Kommersiella kontrakt 2010	23 218	89
2011	25 177	41
2012	23 022	51
2013	15 834	9
2014	3 516	10
2015+	34 668	40
Summa kommersiella kontrakt	125 435	240
Bostäder	56 084	1 422
P-platser och övrigt	2 942	825
Totalt	184 461	2 487

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 426	4 584	-	-
Inköp	503	167	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-325	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 929	4 426	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 285	-4 161	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	325	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-249	-449	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 534	-4 285	-	-
Redovisat värde	395	987	-	-

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 II AB (publ)
556684-2968

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 500	54 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 500	54 500
Ingående nedskrivningar	-50 000	-
Årets nedskrivningar	-8 600	-50 000
Utgående ack. Nedskrivningar	-58 600	-50 000
Ingående uppskrivningar enligt plan	4 100	4 100
Utgående ack. uppskrivningar	4 100	4 100

Redovisat värde - 8 600

Företagets namn	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträtsandel %	Bokfört värde
Allokton Real Estate II AB	100 000	100	100	-

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	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående skuld	271 580	234 950
Valutakursdifferens	-14 060	36 652
Övriga ej räntebärande fordringar	-	-22
Utgående balans 31 december	257 520	271 580

W

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Övriga ej räntebärande fordringar	165 954	165 946	235 797	197 830
Utgående balans 31 december	165 954	165 946	235 797	197 830

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3 630	2 397	-	-
Summa	3 630	2 397	-	-

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.

Akteägartillskott har erhållits om 0 (110 000) med villkorad återbetalningsskyldighet.

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

Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Obligationslån	154 512	162 948	257 520	271 580
Skulder till kreditinstitut	1 493 063	1 514 121	-	-
Summa	1 647 575	1 677 069	257 520	271 580
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	24 013	24 013	-	-
Summa	24 013	24 013	-	-
Summa räntebärande skulder	1 671 588	1 701 082	257 520	271 580
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Obligationslån	154 512	162 948	257 520	271 580
Skulder till kreditinstitut	1 397 015	1 417 929	-	-
Summa	1 551 527	1 580 877	257 520	271 580

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Skulder som redovisas till verkliga värden

Uppllysning om verkliga värden

Verkliga och nominella värden på vissa skulder är enligt följande:

	Verkliga värden 2009-12-31	Verkliga värden 2008-12-31	Nominella belopp 2009-12-31	Nominella be 2008-12-31
Koncernen				
Obligationslån	154 512	162 948	257 520	271 580
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 563 708	1 564 846	1 513 392	1 537 404
Kortfristiga skulder	24 013	24 013	24 013	24 013
Total räntebärande skuld	1 742 233	1 751 807	1 794 925	1 832 997
Moderbolaget				
Obligationslån	154 512	162 948	257 520	271 580

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

Valutor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
DKK	185 000	185 000	185 000	185 000
Övrig upplåning sker i SEK.				

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	50 159	36 589	36 624	16 967
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	1 402	892	-	-
Upplupen fastighetsskatt	-	6 654	-	-
Övriga poster	6 890	4 368	-	-
Summa	58 451	48 503	36 624	16 967

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	1 838 774	1 838 774	-	-
Aktier i dotterbolag	-	-	-	8 600
Banktillgodohavanden	13 455	71	-	-
Summa	1 852 229	1 901 768	-	8 600
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	Moderbolaget
	2009-12-31	2007-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Villkorat aktieägartillskott	110 000	110 000	110 000	110 000
Summa	110 000	110 000	110 000	110 000

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

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 20 880 (21 727) har vidarefakturerats till dotterbolagen. I övrigt föreligger inga inköp eller försäljningar mellan koncernbolagen.

Not 22 Betalda räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Erhållen ränta	55	272	-	-
Erlagd ränta	-69 379	-110 177	-	-19 015
Summa	-69 324	-109 905	-	-19 015

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	249	1 172	404 126	50 000
Orealiserade kursdifferenser	-14 916	-	-	-
Värdoförändringar, förvaltningsfastigheter	291 888	74 402	-	-
Värdoförändringar, upplåning	28 641	28 671	-	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-3 710	-	-	-
	302 152	104 245	404 126	50 000

Not 24 Händelser efter balansdagen

Styrelserna för samtliga aktiebolag som ingår i Alloktonkoncernen har efter beslut 31 januari 2010 låtit upprätta kontrollbalansräkningar för respektive bolag. För ett antal av koncernens bolag utvisade kontrollbalansräkningarna att eget kapital understeg hälften av det registrerade aktiekapitalet, det samma gäller även för moderbolaget Allokton AB. För samtliga berörda bolag har den 24 mars 2010 avhållits extra bolagsstämmor (första kontrollstämma), där beslut tagits att bolagen inte ska gå i likvidation utan att verksamheten ska drivas vidare. Bolagen måste inom åtta månader efter den första bolagsstämman avhålla en andra kontrollstämma där man kan visa att det egna kapitalet är återställt, i annat fall ska bolaget begäras i likvidation.

För att loka den uppkomna kapitalbristen arbetar styrelsen med att ändra kapitalstrukturen i bolaget och för diskussioner med bolagets aktieägare och kreditgivare om tillförande av nytt kapital bland annat genom nyemission. I samband härmed har förskjutningar i betalningar av amorteringar och räntor medgivits. Styrelsen upplever att de pågående diskussionerna med både aktieägarna och kreditgivarna förs i en positiv anda.

Dotterbolaget Allokton Properties II AB (publ) har avhållit obligationsägarmöte avseende bolagets obligationslån som är noterat på Köpenhamns fondbörs, där beslut togs att senarelägga den räntebetalning som förföll 31 mars 2010 till den 31 mars 2011. Bolagets förslag att senarelägga den ränta som förföll 31 mars 2009 till den 31 mars 2011 drogs vid mötet tillbaka av bolaget. Med anledning av att bolaget inte betalat denna ränta har obligationsägarna kallats till nytt obligationsägarmöte, där beslut bland annat ska tas om eventuell uppsägning av obligationslånet.

Ägarna till de obligationer som utgivits av Allokton Properties AB har kallats till obligationsägarmöte för att ta ställning till bolagets förslag att senarelägga betalningarna av de räntor som förföll den 30 juni 2009 och den 30 juni 2010 till den 30 juni 2011.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

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 förklaring 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 och 2009 har dock värdeförändringar från både fastigheter och lån varit 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.

De fastigheter som Allokton Properties II äger är finansierade med lån och eget kapital. Den nuvarande marknadssituationen har gjort att möjligheten till lånefinansiering är kraftigt försämrade.

Fortsatt drift

Se förvaltningsberättelsen för bedömning om möjligheterna till fortsatt drift.

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 beroende av en lokal leverantör, ofta kommunalt ägd, 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 lokalyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter samt 0,4 procent, alternativt 1 272 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 lokalyresavtal finns inskriven rätt för Allokton att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Marknadsvärdering av tillgångar och skulder

Företaget tillämpar marknadsvärdering av fastigheterna i enlighet med IAS 40.

Företaget har vidare valt att tillämpa "fair value option" av fasträntelån och obligationslån. Denna värdering är förknippad med väsentlig osäkerhet då väsentliga parametrar, så som upplåningsmarginalen, inte är observerbar på marknaden.

Det kan finnas en omvänd korrelation mellan fastighetsvärden och lånevärdet. Stiger marknadsräntan ökar värdet på fasta lån och värdet på fastigheter sjunker. Eftersom fastigheterna marknadsvärderas är det konsekvent att marknadsvärdera dessa lån.

Not 26 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	2009				
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen *	Lån och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	Andra finansiella skulder	Summa verkligt värde
Värdering av derivatinstrument	-	-	-19 920	-	-19 920
Finansnetto	-	-	-24 752	-	-24 752
Reservförändring för osäkra hyresfordringar	-	1 082	-	-	1 082
Driftskostnader inkl administration	-	1 082	-	-	1 082
	-	1 082	-24 752	-	-23 670
Finansiella tillgångar och finansiella skulder					
Hyresfordringar	-	848	-	-	848
Övriga fordringar	-	4 697	-	-	4 697
Summa finansiella tillgångar	-	5 545	-	-	5 545
Derivatskulder	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-33 350	-	-33 350
Collar	-	-	-37 295	-	-37 295
Långa räntebärande skulder	-	-	-154 512	-1 493 063	-1 647 575
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-24 013	-24 013
Leverantörsskulder	-	-	-	-12 664	-12 664
Övriga skulder	-	-	-	-3 486	-3 486
Summa finansiella skulder	-	-	-225 157	-1 533 226	-1 758 383

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

2008

Årets förändringar redovisade över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen *	Lån och kundfordrin- gar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträk- ningen **	Andra finansiella skulder	Summa verkligt värde
Värdering av fasträntelån	-	-	-97 681	-	-97 681
Värdering av derivatinstrument	-	-	108 632	-	108 632
Finansnetto	-	-	10 951	-	10 951
Reservförändring för osäkra hyresfordringar:	-	-702	-	-	-702
Driftskostnader inkl administration	-	-702	-	-	-702
	-	-702	10 951	-	10 249
Finansiella tillgångar och finansiella skulder					
Hyresfordringar	-	690	-	-	690
Övriga fordringar	-	876	-	-	876
Summa finansiella tillgångar	-	1 566	-	-	1 566
Derivatskulder					
Swaptions	-	-	-40 274	-	-40 274
Collar	-	-	-10 451	-	-10 451
Långa räntebärande skulder	-	-	-162 948	-1 514 121	-1 677 069
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-24 013	-24 013
Leverantörsskulder	-	-	-	-14 634	-14 634
Övriga skulder	-	-	-	-7 535	-7 535
Summa finansiella skulder	-	-	-213 673	-1 560 303	-1 773 976

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 räntesäkat 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

Marknadsvärde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsräntan. Beräkningen har skett i den sk nivå 2, dvs med hänsyn till observerade marknadsvärden. Banklån har beräknats i nivå 3 enligt bankens värderingsmodell. Obligationer, som är noterade på Köpenhamns fondbörs, har beräknats enligt nivå 3. I avsaknad av annan tillgänglig och tillförlitlig information, värderats efter senaste avslutskurs för repletive obligation. Den obligation som utgivits av Allokton Properties II AB (publ) har värderats till 60 procent av nominellt belopp, innebärande en redovisad värdeförändring om 103,0 MSEK.

Långa räntebärande skulder med fast ränta samt obligationsskulden har marknadsvärderats då detta eliminerar inkonsekvenser i värdering eller redovisning som annars skulle uppkomma vid värdering av tillgångar eller skulder eller redovisning av vinsterna och förlusterna avseende dem på olika grunder

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

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

Värdet av derivatinstrument har under 2008 vänt från att vara positiva till att vara negativa och redovisas som derivatskuld.

Allokton Properties II AB (publ)
556684-2968

Nominella belopp	
<u>Nivå rapportering</u>	<u>Totalt</u>
Nivå 2 Derivat	70 645
Nivå 3 Obligationslån	257 520
	328 165

<u>Nivå 3 Obligation</u>	<u>2009</u>
Ingående redovisat värde	162 948
Amortering	-
Värdetförändring	5 624
Valutakursförändring	-14 060
Utgående redovisat värde	154 512

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående Innehav	-	46 956
Omvärdering	-	-
Omklassificering	-	-46 956
Utgående balans	-	-

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

Not 28 Derivatskulder

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående Derivatskulder	50 725	-
Omvärdering	19 920	97 681
Omklassificering	-	-46 956
Utgående balans	70 645	50 725

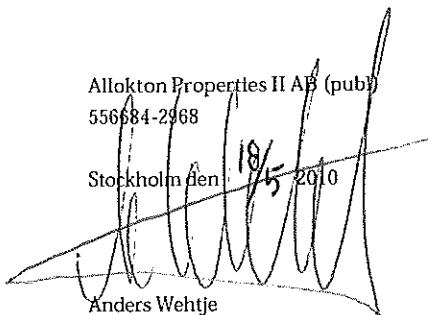
Innehavet avser derivat. Dessa har genom sänkt ränteläge erhållit ett negativt värde och redovisas därmed under kortfristiga skulder.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvalningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande överblick över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Allokton Properties II AB (publ)

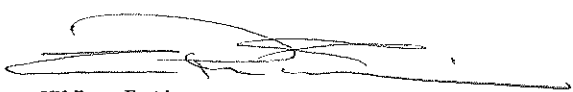
556684-2968

Stockholm den 18/5 2010

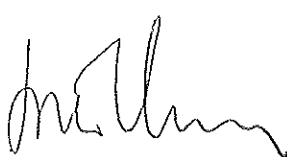


Anders Wehtje

Ordförande



Ulf-Peter Frejdestam



Sören Andersson

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 18/5 2010

KPMG AB



Björn Flink

Auktoriserad 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 2009. 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.

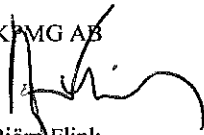
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett 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 koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att det av förvaltningsberättelsen framgår att bolaget har upprättat kontrollbalansräkning samt att det pågår arbete med bolagets finansiering. Det framgår också att finansieringen och tillgången på likviditet inte är säkerställd för det innevarande räkenskapsåret. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentlig osäkerhet beträffande finansieringen som kan leda till tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Stockholm den 19 maj 2010

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor