

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2005-08-03--2006-12-31

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

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## 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 2005-08-03--2006-12-31.

Bolaget avger sin första årsredovisning och koncernredovisning.

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

##### Koncernen

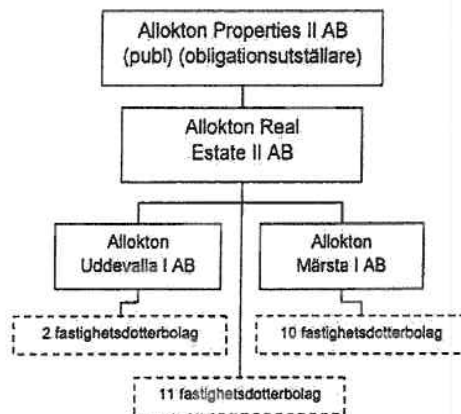
Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta sitt fastighetsbestånd i Sverige med hög direktavkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge god avkastning på investerat kapital.

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.

PwL



**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 redan 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. Koncernen redovisar sitt första verksamhetsår. Detta är förlängt och omfattar 17 månader varför några jämförelsesiffror inte föreligger.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 149,2 MSEK och rörelsekostnader uppgår till 63,8 MSEK vilket ger ett bruttoreultat på 85,4 MSEK.

Omsättningen utgörs av hyresintäkter från koncernens 30 helägda fastigheter. Rörelsekostnaderna om 63,8 MSEK utgörs av underhålls- och driftskostnader för dessa fastigheter, huvudsakligen av el, värme och vatten samt fastighetsskatt. Av de totala rörelsekostnaderna utgörs ca 91 procent av driftskostnader och fastighetsskatt.

Centrala administrationsomkostnader uppgick under räkenskapsåret till 4,7 MSEK och utgörs framförallt av kostnader för ledning, finansavdelning, datakostnader, avskrivning på inventarier, årsredovisning samt revisionsarvoden.

Rörelseresultat före värdeförändringar uppgick till 80,6 MSEK.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -11,0 MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 71,2 MSEK för 2006.

### **Resultat efter finansiella poster**

Koncernens räntekostnader, netto efter räntebidrag, uppgick till 63,6 MSEK vilket motsvarar en genomsnittlig räntekostnad om ca 4,9 procent. I resultat efter finansiella kostnader ingår värdeförändringar på upplåning med 13,6 MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick till 15,5 MSEK.

Koncernens skattkostnad uppgick till -6,7 MSEK.

Periodens resultat uppgick till 8,8 MSEK.

*P-*

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

#### **Förvaltningsfastigheter**

Koncernens 30 förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick 1 828,4 MSEK per 31 december.

#### **Investeringar**

Under bolagets första verksamhetsår har förvaltningsfastigheter förvärvats om 1 831,2 MSEK.

#### **Skulder**

Per den 31 december 2006 var Allokton Properties II-koncernens långfristiga skulder bokförda till 1 754,4 MSEK fördelat på bank- och obligationslån. Av det totala beloppet för dessa banklån löper 1 652 MSEK (94 procent) med säkrad ränta och 102,4 MSEK (6 procent) med rörlig ränta. Förutom nämnda lånefinansiering har bolaget emitterat ett obligationslån om 185,0 MDKK (211,6 MSEK) som 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 värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Avvikelsen kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas 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 -4,9 MSEK. Förlusten är i sin helhet hänförlig till skatteeffekter på lämnat koncernbidrag. Bolagets tillgångar består av aktier i Allokton Real Estate II AB samt koncerninterna fordringar.

*m*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## 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 framtagna 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.

### Engagemang

Allokton engagerar sig i flera olika bistånds- och integrationsprojekt som Allokton bedömer som viktiga. Genom bidrag och engagemang kan bolaget aktivt vara med och påverka. Bland annat stödjer Allokton Johanniterhjälpen, en av världens äldsta hjälporganisationer med cirka 400 000 volontärer och anställda i 153 länder. Under 2006 har Johanniterhjälpen bland annat arbetat med Scouternas integrationsprojekt för att hjälpa svenska barn och ungdomar i utsatta miljöer.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Andres Aulik har anställts som verkställande direktör och tillträder den 10 april 2007. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Framtidsutsikter

Styrelsen avser att under 2007 bedriva verksamheten i samma omfattning som tidigare.

## Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning, samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2007.

Styrelsen för Allokton Properties II AB (publ) föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 33 589 575 kronor överförs i ny räkning.

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

*W*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2005-08-03  
2006-12-31

<b>Nettoomsättning</b>	2, 3, 4	
Hysesintäkter		149 223
Underhållskostnader		-5 369
Driftskostnader inkl administration	5	-52 764
Tomträttsavgälder		-626
Fastighetsskatt		-5 089
<b>Bruttoresultat</b>		<b>85 375</b>
Centrala administrationskostnader	5	-4 737
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	6, 7	<b>80 638</b>
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-10 971
Övriga rörelseintäkter		1 540
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 207</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-74 233
Värdeförändringar, upplåning		13 612
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 549</b>
Skatt	10	-6 742
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 807</b>
Resultat per aktie, SEK	17	17,61
Antal aktier		500 000

*R*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not 2006-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11	1 828 382
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 043
		<u>1 829 425</u>

Summa anläggningstillgångar 1 829 425

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		1 248
Fordringar hos koncernföretag	15	10 177
Aktuell skattefordran		257
Övriga fordringar		19 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 631
		<u>37 228</u>

Kassa och bank 41 907

Summa omsättningstillgångar 79 135

**SUMMA TILLGÅNGAR 1 908 560**

✓

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2006-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	17	
Aktiekapital		500
Övrigt tillskjutet kapital		54 400
Överkursfond		26
Årets resultat		8 807
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 733</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för skatter	10	5 930
Övriga avsättningar		792
		<b>6 722</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	18	211 646
Skulder till kreditinstitut	18	1 518 725
		<b>1 730 371</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	18	24 013
Förskott från hyresgäster		22 216
Leverantörsskulder		15 913
Aktuell skatteskuld		3 735
Övriga kortfristiga skulder		3 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	37 946
		<b>107 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 908 560</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Not	2006-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	20	1 839 061
<b>Eventualförpliktelser</b>		Inga





Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100			100
Nyemission	400			400
Överkurs i samband med nyemission		26		26
Aktieägartillskott		54 400		54 400
Årets resultat			8 807	8 807
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	<b>8 807</b>	<b>63 733</b>



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

**KONCERNENS  
KASSAFLÖDESANALYS**

2005-08-03  
2006-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22	15 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	23	1 194
Betald inkomstskatt		-3 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 173</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 782
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		74 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>100 002</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 831 157
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 831 157</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bolagsbildning		526
Upptagna lån		1 772 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 773 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>41 907</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>41 907</b>

Likvida medel motsvaras av kassa och bank. Av koncernens likvida medel utgörs 339 av spärrade medel som används för räntebetalningar till kreditinstitut.

R

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNING**

Not            2005-08-03  
                  2006-12-31

Centrala administrationskostnader	2, 3, 4 5, 6, 7	-80
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>-80</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-80</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 428
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 038</b>
Skatt	10	-3 853
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 891</b>

lv

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Not

2006-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	13	54 500
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	14	224 498
Uppskjuten skattefordran	10	2 338
		<u>281 336</u>

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag	15	13 470
Övriga fordringar		31
		<u>13 501</u>

**Kassa och bank**

95

**Summa omsättningstillgångar**

13 596

**SUMMA TILLGÅNGAR**

294 932



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not 2006-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	17	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (500 000 aktier)		500
<u>Fritt eget kapital</u>		
Överkursfond		26
Balanserade vinstmedel		38 481
Årets resultat		-4 891
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 116</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	18	224 498
		<b>224 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		22 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 470
		<b>36 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>294 932</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Not 2006-12-31

<b>Ställda säkerheter</b>	20	54 500
<b>Eventualförpliktelser</b>		Inga

W

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Bildande av bolaget (2005-08-03)	100			100
Nyemission	400	26		426
Koncernbidrag			-22 110	-22 110
Skatteeffekt av koncernbidrag			6 191	6 191
Aktieägartillskott		54 400		54 400
Årets resultat			-4 891	-4 891
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>500</b>	<b>54 426</b>	<b>-20 810</b>	<b>34 116</b>

*M*

Alliokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

**MODERBOLAGETS  
KASSAFLÖDESANALYS**

2005-08-03  
2006-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22, 23	-1 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>-1 038</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning/ökning av rörelsefordringar		-13 501
Minskning/ökning av rörelseskulder		14 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-431</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolaget		100
Nyemission		426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>526</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>95</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>95</u>

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

R

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## 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 Redovisningsrådets Rekommendation RR 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Allokton Properties resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten. Att upprätta de finansiella rapporterna enligt IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs.

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från räkenskapsåret 2007 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Införandet bedöms inte ha några väsentliga effekter.

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 förankras av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall av skatteskäl.

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

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

#### KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

##### Klassificering m m

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

##### Koncernredovisning

Koncernboks slutet 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 orealliserade 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.

##### Redovisning av intäkter och kostnader

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

##### Administrationskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

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

✓



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### 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 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.

#### 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.

#### 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 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.

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.

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

#### Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

✓

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### 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 balansdagskurs.

#### 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.

#### Förvaltningsfastigheter

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

#### 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.

2

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### 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.

#### 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 Redovisningsrådets rekommendationer RR 32:05 Redovisning för juridisk person. RR 32:05 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.

#### 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 23 april 2007.

#### Not 3 Hantering av finansiella risker

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

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

Allokton Properties II 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.

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### Finansieringsrisk

Finansieringsrisk uppstår genom att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning.

#### Ränterisk

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

Upplåningen som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Allokton Properties II finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur löper stora delar av banklån och obligationslån med fast ränta. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolyms och räntebindningstid enligt gällande finansieringsavtal skulle påverka Allokton Properties II räntekostnad 2006 med +/- 16,0 MSEK. Värdet förändringar i kontrakterade finansieringsavtal har ej beaktats.

#### 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.

#### Kreditrisk

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

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Allokton Properties II medvetet väljer kunder. Hyresfordringar förskotts faktureras.

#### Finansieringsstruktur

Allokton Properties II upplåning uppgick vid årsskiftet till ett nominellt belopp om 1 815,1 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 100 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 107 månader.

Kapitalbindningsstruktur	2006-12-31	
	Volym, mkr	Andel %
Förfalloår 2007	24,0	1,3%
Förfalloår 2008	24,0	1,3%
Förfalloår 2009	24,0	1,3%
Förfalloår 2010	24,0	1,3%
Förfalloår 2011	24,0	1,3%
Förfalloår 2012 och senare	1 695,0	93,5%
Summa	1 815,0	100,0%

Räntebindningstid	2006-12-31		
	Volym, mkr	Andel %	Genomsnittsränta, %
Förfalloår 2007	178,0	1,3%	4,4%
Förfalloår 2008 - 2011	48,0	2,6%	4,4%
Förfalloår 2012 - 2015	48,0	2,6%	4,4%
Förfalloår 2016	1 541,0	93,5%	4,8%
Totalt	1 815,0	100,0%	

Artig amortering under perioden 2007 - 2015 uppgår till 24 MSEK. Genomsnittsräntan under denna period uppgår till 4,4%. År 2016 förfaller 1 541 MSEK. Genomsnittsräntan under förfalloåret är 4,8%.

*W*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### 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 2006	Koncernen
	2006	2006		2006
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	31 843	117 380		149 223
Fastighetskostnader	-11 628	-51 918		-63 546
<i>Driftsnetto</i>	<i>19 914</i>	<i>65 461</i>	-	<i>85 375</i>
Värdeförändring fastighet			-10 971	-10 971
<i>Resultat</i>	<i>19 914</i>	<i>65 461</i>	<i>-10 971</i>	<i>74 404</i>
Central administration			-4 737	-4 737
Övrigt rörelseresultat, netto			1 540	1 540
Finansnetto			-55 658	-55 658
Skatt			-8 742	-8 742
<i>Nettoreultat</i>	<i>19 914</i>	<i>65 461</i>	<i>-76 568</i>	<i>8 607</i>
<b>Balansräkning</b>				
Förvaltningsfastigheter	382 456	1 445 928		1 828 382
Ofördelade tillgångar			80 178	80 178
<i>Summa tillgångar</i>	<i>382 456</i>	<i>1 445 928</i>	<i>80 178</i>	<i>1 908 560</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<i>382 456</i>	<i>1 445 928</i>	<i>80 178</i>	<i>1 908 560</i>
Årets investeringar i fastigheter	-550	-7 300		-7 850
Avskrivningar inventarier		-38	-124	-162
<b>Sekundär indelningsgrund</b>	Lokaler	Bostäder	Gemensamt 2006	Koncernen
	2006	2006		2006
Hysesintäkter	115 090	32 588		147 678
Förvaltningsfastigheter	1 401 682	426 700		1 828 382
Ofördelade tillgångar			80 178	80 178
<i>Summa tillgångar</i>	<i>1 401 682</i>	<i>426 700</i>	<i>80 178</i>	<i>1 908 560</i>

#### Not 5 Avskrivningar

Fördelat på funktioner i resultaträkningen	Koncernen	Moderbolaget
	2005/2006	2005/2006
Fastighetsförvaltning	221	-
Central administration	307	-
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>528</i>	<i>-</i>

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

### Nof 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda	2005/2006	
	Antal anställda	Varav män
Totalt i koncernen	12,4	66%
Löner, ersättningar m m	2005/2006	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens. kostnader)
Moderbolaget	-	-
		(-)
Dotterföretag	3 757	1 160 (250)
Koncernen	3 757	1 160 (250)

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

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2005/2006	
	Antal på balansdagen	Varav män
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelseledamöter	5	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100%
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelseledamöter	29	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100%
<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>Koncernen</b>	
Total sjukfrånvaro	2,50%	
- sjukfrånvaro för män	2,50%	
- sjukfrånvaro för kvinnor	0,50%	
- anställda - 29 år	7,69%	
- anställda 30 - 49 år	0,00%	
- anställda 50 år -	4,40%	

*Handwritten mark*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

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

	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
KPMG		
Revisionsuppdrag	387	-
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	250	-
	637	-

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 förädlats 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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
Ränteintäkter	461	-
Valutakursdifferenser	4 502	-
Ränteintäkter koncernbolag	-	13 470
Summa	4 963	13 470

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
Räntekostnader	63 594	14 341
Övriga finansiella kostnader	10 639	87
Summa	74 233	14 428

#### Not 10 Skatt på årets resultat

Årets skattkostnad	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
Aktuell skatt för året	-5 463	-6 191
Uppskjuten skatt	-1 279	2 338
Summa	-6 742	-3 853

#### Uppskjuten skatt i resultaträkningen

	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
Aterförda avskrivningar	-3 656	-
Aktiverat underskottsavdrag	2 338	2 338
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på ursprungliga förvärvsvärden	-459	-
Uppskjuten skatt på värdeförändringar	-739	-
Omvärderingar	1 237	-
	-1 279	2 338

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

Skatt avseende poster som redovisats direkt mot eget kapital

	Koncernen 2005/2006	Moderbolaget 2005/2006
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-6 191

Skillnad mellan Bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Redovisat resultat före skatt	15 549	-1 038
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	-4 354	291
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-51	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	208	-
Ej redovisad skatteeffekt på underskottsavdrag	-2 545	-4 144
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-6 742	-3 853
Skattesats	43%	-371%

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

Redovisad skattesats förklaras med att full koncernbidragsrätt inte föreligger och därmed begränsas möjligheten till skatteoptimering.

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:

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underskottsavdrag	-	2 338
Summa uppskjutna skattefordringar	-	2 338
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Anläggningstillgångar:		
Värdetförändring	-585	-
Övriga uppskjutna skatteskulder	-1 534	-
Värdetförändring upplåning	-3 811	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-5 930	-
<b>Uppskjutna skatter, netto</b>	<b>-5 930</b>	<b>2 338</b>

Avdragsgilla skillnader för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Underskottsavdrag	65 063	23 205
	65 063	23 205

h



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

	Koncernen 2006-12-31
Genom förvärv av dotterföretag	1 831 503
Investeringar i fastigheterna	7 850
Årets värdeförändring	-10 971
Utgående verkligt värde	1 828 382
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>	
Taxeringsvärden byggnader	622 659
Taxeringsvärden mark	153 162
	775 821

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 2006.

Avkastningskravet ligger i intervallet 5,25 - 8,5 % för kontor/butik, 8 - 8,25 % för lager/industri och 4,75 - 8,5 % för bostäder. Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 0,5 - 7 procent. Drift- och underhållskostnader är bedömda att ligga i intervallet 160 - 410kr per kvadratmeter. Inflationen har bedömts till 1,5 % per år.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Genom förvärv av dotterföretag	4 143	-
Inköp	444	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 587	-
Genom förvärv av dotterföretag	-3 017	-
Årets avskrivningar enligt plan	-527	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 544	-
Utgående planenligt restvärde	1 043	-

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2006-12-31			
	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
Företagets namn	Antal andelar	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde
Allokton Real Estate II AB	100 000	100	100	54 500

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapital- andel %
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 2006-12-31
Tillkommande långfristig fordran	229 000
Valutakursdifferens	-4 502
Summa	224 498

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Övriga ej räntebärande fordringar	10 177	13 470
Summa	10 177	13 470

W

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Upplupna ränteintäkter	15	-
Förutbetalda räntekostnader	5 593	-
Övriga förutbetalda kostnader	23	-
<b>Summa</b>	<b>5 631</b>	<b>-</b>

#### 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 egetkapitalrapporterna som följer direkt efter balansräkningarna.

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

#### Not 18 Upplåning

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	224 498	224 498
Avgår egen obligation	-12 852	-
Skulder till kreditinstitut	1 518 725	-
<b>Summa</b>	<b>1 730 371</b>	<b>224 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	24 013	-
<b>Summa</b>	<b>24 013</b>	<b>-</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 754 384</b>	<b>224 498</b>
<b>Förfallotider</b>		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Obligationslån	224 498	224 498
Skulder till kreditinstitut	1 483 379	-
<b>Summa</b>	<b>1 707 877</b>	<b>224 498</b>



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

Skulder som redovisas till verkliga värden

Upplysning om verkliga värden

Verkliga och nominella värden på vissa skulder är enligt följande:

	Verkliga värden 2006-12-31	Nominella belopp 2006-12-31
<b>Koncernen</b>		
Obligationslån	224 498	224 498
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 518 725	1 579 426
<b>Moderbolaget</b>		
Obligationslån	224 498	224 498

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

Valutor	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
DKK	185 000	185 000
Övrig upplåning sker i SEK.		

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Upplupna räntekostnader	28 534	13 470
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	531	-
Upplupen fastighetsskatt	5 742	-
Övriga poster	3 139	-
<b>Summa</b>	<b>37 946</b>	<b>13 470</b>

#### Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	1 838 722	-
Aktier i dotterbolag	-	54 400
Banktillgodohavanden	339	-
<b>Summa</b>	<b>1 839 061</b>	<b>54 400</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 svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Allokton AB (publ) aktie handlas på OMX First North. Huvudkontorets adress är Strandvägen 5A, Box 55670, 102 15 Stockholm.

##### Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m m

Moderbolagets finansiella kostnader om 13 470 har vidarefakturerats till dotterbolagen. I övrigt föreligger inga inköp eller försäljningar mellan koncernbolagen.



Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

## Not 22 Betalda räntor

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Erhållen ränta	439	-
Erlagd ränta	-48 412	-
Summa	-47 973	-

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

	Koncernen 2006-12-31	Moderbolaget 2006-12-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	345	-
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10 971	-
Värdeförändringar, upplåning	-13 612	-
Övriga avsättningar	5 610	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-2 120	-
	1 194	-

## Not 24 Händelser efter balansdagen

Andres Aulik har anställts som verkställande direktör och tillträder den 10 april 2007.

## Not 25 Kritiska uppskattningar och bedömningar

Vid tillämpning av koncernredovisningsprinciper krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar och antaganden som har betydelse för resultat- och balansräkningsposter i bokslutet. 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 och kreditmarknaden. Under senare år har värdeutvecklingen på fastigheter varit positiv trots en relativt svag hyresmarknad. Detta förklaras främst av ränteutvecklingen och kreditmarknadens förbättrade funktionalitet samt det därmed sammanhängande ökande intresset för fastigheter som investeringsobjekt. 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. De senaste åren har dock ej sysselsättningen ökat trots en positiv realekonomisk utveckling. Förklaringen är att företagen effektiviserat och rationaliserat istället för att anställa. Detta har medfört att lokalefterfrågan, särskilt i Stockholm, varit relativt svag. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

*la*

Allokton Properties II AB (publ)  
556684-2968

#### Räntekänslighet

Räntenivån har betydelse för Allokton Properties II verksamhet inom ett flertal områden. Fastigheternas och låneportföljens marknadsvärden, och därmed bokförda värden, är avhängiga räntenivån. Stigande ränta sänker marknadsvärdet på fastigheter men även på låneportföljen givet vald räntebindningsstrategi. Värdeförändringar går mot varandra men normalt sett överstiger fastigheternas värdeförändring låneportföljens. 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 inflationsindex relaterade hyreshöjningar i befintliga hyresavtal. Ökningen av hyresintäkterna kan vara lika stor eller större än de ökade räntekostnaderna.

#### Finansieringsmöjligheter

De fastigheter som Allokton Properties II äger är finansierade med lån och eget kapital. Möjligheterna till finansiering via kreditmarknaden har kontinuerligt förbättrats för fastighetsmarknadens aktörer och är idag generellt och historiskt sett goda.

#### 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 förmärvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det kan inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorier i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Allokton Properties II att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.



Abelson Properties II AB (publ)  
500084-2598

Undertecknade styrare härmed ett, såvitt de kunnat till, årsredovisningen är upprättad i  
översiktligt förhållande med god redovisningsmetod, tillräckliga uppgifter utmärker med tillräckliga förhållanden  
och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som  
utgår av årsredovisningen.

Stockholm den 23 mars 2007

  
Ulf Ringberg  
Ordförande

  
Mats Löfdahl

  
Bernhard von der Cullen-Backen

  
Gösta Levin

  
Thomas Jonsson

  
Jan Engstedt  
Viceordförande

Min revisionsrapport har daterats den 4 april 2007

  
Björn Fink  
Ackrediterad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Allokton Properties II AB

Org nr 556684-2968

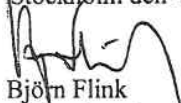
Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Allokton Properties II AB för räkenskapsåret 2005-08-03 - 2006-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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 såsom 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.

Jag 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 4 april 2007



Björn Flink  
Auktoriserad revisor