

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2008

för

Allokton AB (publ)
556676-8726

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkningar	9
Koncernens balansräkningar	10
Koncernens förändringar i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalyser	13
Moderbolagets resultaträkningar	14
Moderbolagets balansräkningar	15
Moderbolagets förändringar i eget kapital	17
Moderbolagets kassaflödesanalyser	18
Tilläggsupplysningar	19

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR ALLOKTON AB (PUBL)

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen

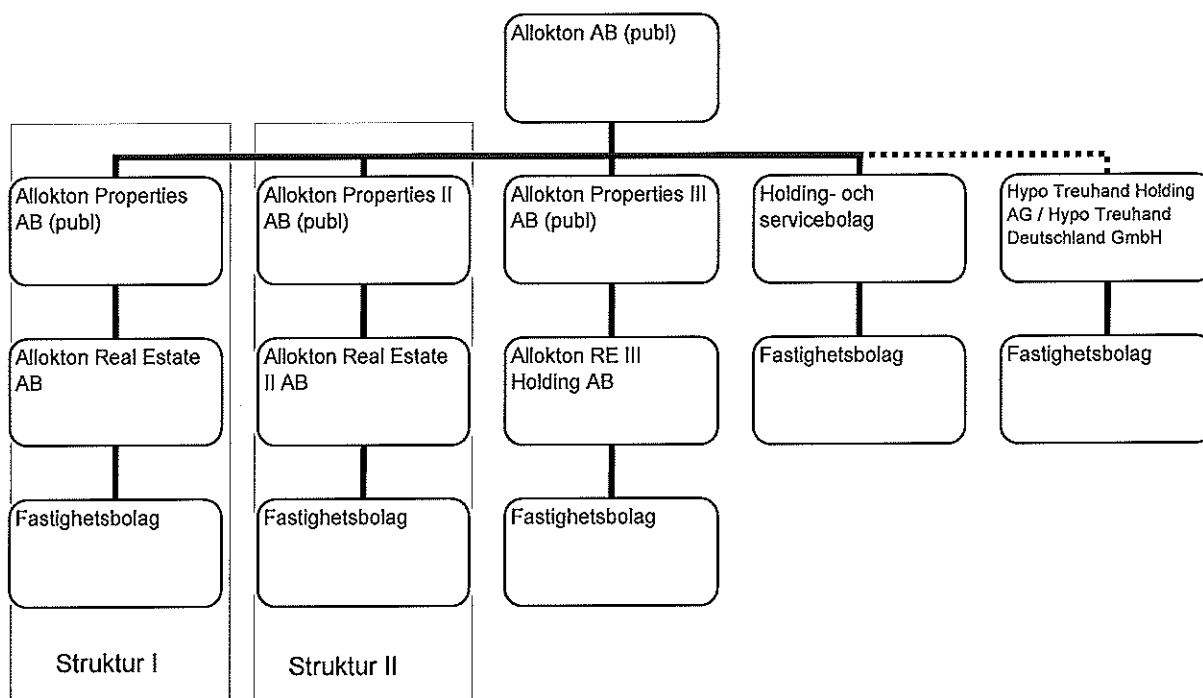
Bolagets affärsidé är att äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd i Sverige och utlandet med hög direktavkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge god avkastning på investerat kapital.

Målsättningen är att säkerställa en god årlig direktavkastning på fastigheterna vilket skall ge en långsiktig hög avkastning på eget kapital. Bolaget ser också att fastigheternas värde i framtiden kan komma att stiga i takt med allmän prisutveckling, vilket innebär potential till värdestegringar på Alloktons egna kapital. Samtidigt är kostnadsnivån på finansieringen till största delen långsiktigt säkrad genom att räntenivåerna är säkrade där ca 87 procent av lånen i dagsläget löper med bunden ränta, och där lånen har en genomsittlig återstående löptid om 6 år. Detta betyder att risken för förändringar på Alloktons finansieringskostnader är reducerad.

Koncernstruktur

Alloktonkoncernen består av moderbolaget Allokton AB (publ), med underkoncernerna Allokton Properties AB (publ) orgnr 556678-8742, Allokton Properties II AB (publ) orgnr 556684-2962 samt Allokton Properties III AB (publ) orgnr 556700-4899. Såsom helägda dotterbolag till underkoncernerna återfinns bolag som i sin tur heläger ett antal dotterbolag inom vilka de olika enskilda fastigheterna förvaltas. Dessutom finns ett antal dotterbolag, både fastighetsbolag och andra, som ägs direkt via moderbolaget.

Under december 2006 förvärvade Allokton AB (publ) 40 % av ett tyskt fastighetsbolag som via dotterföretag äger 30 fastigheter om cirka 80 000 kvadratmeter, belägna i sju större städer i Tyskland.



Alloktons fastighetsportfölj

Alloktons svenska fastighetsportfölj omfattar vid årsskiftet 96 fastigheter om cirka 440 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är beläget i 24 svenska kommuner och genererar en sammanlagd årshyra på cirka 410 MSEK. Bolagets tyska fastighetsportfölj omfattar 30 fastigheter om cirka 80 000 kvadratmeter, fördelad på sju större städer. Alloktons ägarandel av portföljen uppgår till 40 procent. Bolagets fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering både i form av geografisk spridning och avseende fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder.

Strategi

För att uppnå uppställda koncernmål har Allokton fastställt nedan beskrivna förvärvs-, förvaltnings- och finansieringsstrategier.

Förvärvsstrategi

Alloktons affärsmodell syftar till att bygga upp ett flertal fastighetsportföljer med hög finansiell hävstång. En central del i Alloktons strategi är därför att löpande utvärdera tänkbara förvärv av enskilda fastigheter eller fastighetsportföljer.

I detta arbete är det särskilt viktigt att:

- skapa ett omfattande och kvalitativt "deal flow" genom att bibehålla och utveckla Alloktons nätverk på fastighetsmarknaden
- tillsammans med samarbetspartners löpande analysera och utvärdera tänkbara förvärv
- samtliga eventuella förvärv i utlandet skall ske i samarbete med lokala partners
- tillämpa en strikt gallringsprocess baserad på fastställda investeringskriterier
- genom löpande utvärdering av kreditinstitutens finansieringslösningar skapa skräddarsydda kapitalstrukturer för respektive låst struktur

Investeringskriterier

Geografiskt fokus = Sverige.

Typ av fastighet = Diversifiering mellan bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen.

Investeringsvolym = Respektive låst struktur skall representera ett tillräckligt stort värde för att skapa en optimal finansieringslösning samt en förvaltning där ekonomiska skalfördelar kan uppnås.

Investeringshorisont = Styrts av optimal värdestegring.

Förvaltningsstrategi

Alloktons fastighetsförvaltning planeras utifrån att optimera ekonomisk effektivitet och kvalitet i förvaltningen av koncernens tillgångar. Detta uppnås antingen genom att egna resurser används eller med hjälp av externa underleverantörer. Blandningen härav styrs av den vid varje tillfälle specifika situationen avseende befintliga resurser och fastighetsbeståndets situation och behov. För att säkerställa en hög kvalitetsnivå sköter Allokton samordningen av förvaltningen i enlighet med följande strategi:

- Erbjuder hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyreskontrakt.
- Kontinuerlig affärsutveckling i syfte att effektivisera organisation och fastighetsförvaltning.
- Professionell extern fastighetsförvaltning med hög lokal kännedom.
- Aktiv bearbetning av hyresmarknaden för att nå ut till nya tänkbara hyresgäster.
- Vid förvaltning utanför Sverige skall bearbetningen av hyresmarknaden alltid ske i samarbete med lokala partners.

Finansieringsstrategi

Genom att dela upp koncernens fastighetsbestånd i ett antal separata fastighetsportföljer och finansiera respektive portfölj för sig, skapar Allokton isolerade finansiella strukturer.

Tillvägagångssätten för detta skiljer sig åt. Antingen identifieras ett större fastighetsbestånd som direkt "låses in" och finansieras via den beskrivna modellen, eller förvärvas under en längre tidsperiod enskilda fastighetsobjekt. I det sistnämnda fallet bygger Allokton "en bok", som när tillräcklig volym uppnåtts för att uppnå en optimal finansiering paketeras och refinansieras som en ny "låst struktur".

Koncernerna Allokton Properties AB (publ) och Allokton Properties II AB (publ) är finansierade på likartade sätt. Dotterbolagen i respektive koncern har hos HSH Nordbank AG upptagit banklån som finansierar majoriteten av fastighetsbeståndet vilka löper till 2015 respektive 2016. Utöver dessa lån har moderbolaget i varje koncern emitterat en obligation som finansierar en mindre del av strukturen. Obligationerna är noterade på Köpenhamns Fondbörs med en löptid på 10 år med startdatum juni 2005 för Allokton Properties AB (publ) och mars 2006 för Allokton Properties II AB (publ).

Allokton Properties III-koncernen är finansierad med en kredit från Deutsche Bank som löper till 2013.

För att ytterligare begränsa den finansiella risken har Allokton företrädesvis förvärvat fastighetsbestånd där befintliga hyreskontrakt har långa löptider, och bolaget arbetar aktivt med att förhandla fram långa löptider vid ingående av nya hyreskontrakt. Allokton strävar även efter att minska den finansiella risken genom att låta en hög andel av lånen löpa med fast ränta eller säkra dem via derivat.

För närvarande löper cirka 87 procent av koncernens lån med fast ränta.

Geografiskt fokus - fördelning fastigheter

Alloktons marknad utgörs av Sverige och Tyskland. Tillsammans med IBP Real Estate Germany BV äger Allokton AB (publ) Hypo Treuhand Holding AG. Allokton äger 40 % och IBP Real Estate Germany BV resterande 60 %.

Antal fastigheter per stad i Sverige:

Stor-Stockholm	13
Gävle	10
Tranås	7
Sandviken	6
Falun	4
Borlänge	5
Norrköping	5
Enköping	4
Motala	4
Söderhamn	4
Västerås	4
Katrineholm	1
Linköping	2
Sundsvall	21
Uddevalla	2
Falköping	1
Malmö	1
Uppsala	1
Växjö	1
Totalt	96

Antal fastigheter per stad i Tyskland:

Leipzig	11
Dortmund	10
Berlin	3
Wuppertal	3
Hamburg	1
Essen	1
Köln	1
Totalt	30

Typ av fastighet - låg rörelserisk genom diversifiering

Varje låst struktur i bolagets fastighetsbestånd skall optimeras med avseende på rörelserisken. En central faktor vid förvärv av fastigheter och sammansättning av portföljer är därför diversifiering avseende såväl geografi som typ av fastighet. I dagsläget är Alloktons svenska fastigheter spridda i 19 städer runtom i Sverige. Fördelningen av area på den svenska marknaden anges i tabeller nedan.

Fördelning per area i Sverige:

Bostäder	42%
Kontor	26%
Butik	14%
Övrigt	18%

Fördelning per fastighetstyp i Tyskland:

Bostäder	24%
Kontor	35%
Butik	21%
Övrigt	20%

Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen

Omsättning och rörelseresultat

Koncernen förvärvade sina första fastigheter i juni 2005. Dessa fastigheter uppgick till 1 851 MSEK i värde med en årlig hyresintäkt på ca 150 MSEK. Under våren 2006 förvärvades fastigheter till ett värde av ca 1 560 MSEK och med en årlig hyresintäkt på ca 195 MSEK. Under hösten samma år förvärvades fastigheter till ett värde av ca 660 MSEK med en årlig hyresintäkt om ca 52 MSEK. 2008 har förvärv genomförts om ca 232 MKR med årlig hyresintäkt om ca 18 MSEK. Genom att koncernen under föregående år förvärvat ett antal fastigheter blir jämförelsesiffror mellan åren inte helt jämförbara.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under 2008 till 413,0 (389,6) MSEK och förvaltningskostnaderna uppgick till 188,0 (184,1) MSEK, vilket ger ett bruttoresultat på 225,0 (205,5) MSEK.

Centrala administrationskostnader uppgick till 20,6 (21,1) MSEK vilket är en minskning jämfört med tidigare år.

Rörelseresultatet uppgick till 3,6 (189,9) MSEK och innehåller värdeförändring från förvaltningsfastigheter med -226,2 (2,7) MSEK och resultat från intressebolag med 25,4 (2,9) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -420,2 (0,1) MSEK. Finansiella intäkter och kostnader var netto -423,9 (-189,8) MSEK. Värdeförändringar på upplåning uppgick till -102,5 (42,3) MSEK.

Koncernens skatt uppgick under perioden till 61,6 (2,6) MSEK vilket motsvarar en skatteprocent på 15 % (181 %).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -358,6 (2,7) MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Genom förvärv av bolag har Allokton tillträtt 18 fastigheter i centrala Sundsvall med ett underliggande fastighetsvärde om ca 232 MSEK. Den uthyrbara arean uppgår till 23 400 kvadratmeter fördelat mellan bostäder och lokaler.

En fastighet i centrala Stockholm, med en uthyrbar area om 1 250 kvadratmeter, har avyttrats till ett värde om 47 MKR. Vid årets utgång var det totala antalet fastigheter 96, fördelade i 24 svenska kommuner. Den uthyrbara ytan per 31 december 2008 uppgick till 442 370 (422 342) kvadratmeter.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 4,7 (4,8) procent och den totala ytvakansen 4,8 (4,9) procent.

Utöver det svenska beståndet samäger Allokton, med ägarandel om 40%, ett tyskt fastighetsbestånd om 30 fastigheter. Alloktons investering redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Skulder

Det bokförda värdet på Alloktons räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2008 till 3 924,6 (3 801,6) MSEK. De räntebärande skuldernas nominella värde uppgick till 4 070,3 (3 910,1) MSEK. Av denna skuld löpte 83,1 (86,0) procent med bunden ränta. Marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick per årsskiftet till -83,2 (61,1) MSEK, vilket redovisas som avsättning föregående år redovisades den som finansiell anläggningstillgång då positivt värde förelåg. Den genomsnittliga räntan på bokförda skulden uppgick under året till 6,3 (5,8) procent. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden vid periodens slut uppgick till 5,7 (5,6) procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 6,0 (7,0) år.

Efter de stora räntesänkningar som skett på marknaden har bolaget under 2009 bundit räntan för delar av den finansiering som per årsskiftet löpte med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan på den nominella skulden uppgår i nuläget till 4,7 procent, och 86,7 procent av den totala finansieringen löper med bunden ränta.

Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att variera, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarden IFRS. Påverkan kan vara avsevärd. Fastigheternas värden är direkt relaterade till driftnettot och vakansgraden samt fastighetsmarknadens avkastningskrav.

Vidare påverkas Alloktons resultat och finansiella ställning av förändringar på den finansiella marknaden bl.a. i form av ändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta samt värdeförändringar på finansiella derivat. För en mer utförlig beskrivning av kritiska uppskattningar och bedömningar se not 30.

Moderbolaget

Moderbolaget är ett holdingbolag som äger och förvaltar aktier. I moderbolaget finns koncernövergripande funktioner såsom ledning och koncernekonomi. Moderbolaget har 5 (10) anställda per sista december.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 14,4 (11,7) MSEK för 2008 och bestod av fakturerade managementtjänster till koncernens dotterbolag. Centrala administrationskostnader uppgick till 18,3 (23,2) MSEK.

Rörelseresultat för året uppgick till -9,2 (-12,0) MSEK. Nedskrivning av aktier i dotterbolag har skett med 225,9 (16,3) MSEK.

Årets resultat uppgick till -233,9 (-26,2) MSEK.

Allokton-aktien

Alloktons aktier handlas på First North sedan den 18 december 2006. Motivet till listning av bolagets aktier på First North är flera. Styrelsen bedömer att en ökad kännedom om Allokton är positivt för bolaget vid framtida förvärv samt gynnar bolagets relationer gentemot kreditinstitut och presumtiva affärspartners. Alloktons certified adviser är Mangold Fondkommission AB.

Teckningsoptioner

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler. Det tidigare rapporterade optionsprogrammet löpte ut per den 31 december 2008.

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.

Personal

Verksamheten bedrivs av egen personal på sju av de orter i Sverige där Allokton har fastigheter. Medelantalet anställda uppgick under året till 42, en minskning med 9 från föregående år, och per årsskiftet var 33 personer anställda i koncernen. Minskningen har skett genom en kombination av effektiviseringar och outsourcing.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Framtidsutsikter

Styrelsen avser att under 2009 bedriva verksamheten med samma inriktning som för innevarande räkenskapsår. 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.

Förslag till vinstdisposition

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

Till årsstämmans förfogande står:

Överkursfond	253 318 817
Balanserad vinst	20 104 191
Årets resultat	<u>-233 946 495</u>
	39 476 513

Styrelsen för Allokton AB (publ) föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 39 476 513 kronor överförs i ny räkning.

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	4		
Hysesintäkter		413 042	389 602
Underhållskostnader		-4 686	-6 253
Driftskostnader inkl administration	5	-166 625	-162 600
Tomträttsavgälder		-1 052	-945
Fastighetsskatt		-15 678	-14 341
Bruttoresultat		225 001	205 463
Centrala administrationskostnader	5	-20 576	-21 135
Rörelseresultat före värdeförändringar	6, 7	204 425	184 328
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-226 238	2 691
Resultat från intressebolag		25 448	2 928
Rörelseresultat		3 635	189 947
Finansiella intäkter	9	1 948	4 629
Finansiella kostnader	9	-323 299	-236 757
Värdeförändringar, upplåning		-102 528	42 317
Resultat efter finansiella poster		-420 244	136
Skatt	11	61 610	2 574
ÅRETS RESULTAT		-358 634	2 710

Resultat per aktie, SEK 22 -21,08 0,19
 Antal aktier genomsnitt 17 010 837 14 588 205
 Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler. Det tidigare rapporterade optionsprogrammet löpte ut 2008-12-31.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	4 242 100	4 275 600
Materiella anläggningstillgångar	13	2 183	2 971
		4 244 283	4 278 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	65 063	39 615
Andra långfristiga fordringar	17	3 010	19 000
		68 073	58 615
Summa anläggningstillgångar		4 312 356	4 337 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	3	10 525	8 381
Aktuell skattefordran		16 434	14 412
Övriga fordringar	18	1 488	38 740
Derivatinstrument	16	-	61 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 114	5 434
		33 561	128 099
Likvida medel	21	74 853	69 782
Summa omsättningstillgångar		108 414	197 881
SUMMA TILLGÅNGAR		4 420 770	4 535 067

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		1 638	1 064
Övrigt tillskjutet kapital		255 866	196 595
Balanserade vinstmedel och Årets resultat		-119 252	239 382
Summa eget kapital		138 252	437 041
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11,15	53 096	118 186
Obligationslån	23	308 280	374 705
Skulder till kreditinstitut	23	3 562 355	3 374 325
		3 923 731	3 867 216
Kortfristiga skulder			
Derivatskulder	16	83 183	-
Skulder till kreditinstitut	23	53 990	52 563
Förskott från hyresgäster		34 119	41 193
Leverantörsskulder		42 905	35 956
Övriga kortfristiga skulder		21 786	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	122 804	98 158
		358 787	230 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 420 770	4 535 067

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Ställda säkerheter	25		
Eventualförpliktelser	25		

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Årets resultat			140 011	140 011
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			140 011	140 011
Bildande av bolaget (2005-02-28)	100			100
Aktieägartillskott från minoriteten		27 956		27 956
Förvärv av minoritetsintressen		-27 956		-27 956
Nyemission	500	39 400		39 900
Ej registrerad nyemission		67 000		67 000
Emissionskostnader		-6 476		-6 476
Summa transaktioner med bolagets ägare	600	99 924	-	100 524
Utgående eget kapital 2005-12-31	600	99 924	140 011	240 535
Årets resultat			96 661	96 661
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			96 661	96 661
Nyemission	200	-200		-
Ej registrerad nyemission		21 600		21 600
Emissionskostnader		-68		-68
Utgivna teckningsoptioner		680		680
Summa transaktioner med bolagets ägare	200	22 012	-	22 212
Utgående eget kapital 2006-12-31	800	121 936	236 672	359 408
Årets resultat			2 710	2 710
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			2 710	2 710
Nyemission	264	-264		-
Nyemission		76 000		76 000
Emissionskostnader		-1 021		-1 021
Utgivna teckningsoptioner		-56		-56
Summa transaktioner med bolagets ägare	264	74 659	-	74 923
Utgående eget kapital 2007-12-31	1 064	196 595	239 382	437 041
Årets resultat			-358 634	-358 634
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare			-358 634	-358 634
Nyemission	574	-574		-
Nyemission		58 118		58 118
Utgivna teckningsoptioner		1 727		1 727
Summa transaktioner med bolagets ägare	574	59 271	-	59 845
Utgående eget kapital 2008-12-31	1 638	255 866	-119 252	138 252

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	-420 244	136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	28	374 416	-29 931
Betald inkomstskatt		-870	-8 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-46 698	-38 424
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		54 909	4 142
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		33 302	-8 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 513	-43 261
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	29	-114 265	-32 376
Försäljning av dotterföretag	29	33 497	-
Investeringar i intressebolag		-	-4 416
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		-	49 818
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-18 004	-55 670
Investeringar i inventarier		-257	-817
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-12	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 041	-43 461
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		27 000	96 580
Lösen av övertagna lån		-	-50 330
Upptagna lån		100 837	59 346
Amortering lån		-65 238	-71 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 599	33 868
Årets kassaflöde		5 071	-52 854
Likvida medel vid årets början		69 782	122 636
Likvida medel vid årets slut	21	74 853	69 782

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	4	14 356	11 686
Driftskostnader inkl administration	2	-4 834	-452
Bruttoresultat		9 522	11 234
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-18 699	-23 207
Rörelseresultat		-9 177	-11 973
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-223 176	-16 318
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	157	2 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 530	-1 912
Resultat efter finansiella poster		-236 726	-28 075
Skatt	11	2 780	1 921
ÅRETS RESULTAT		-233 946	-26 154

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	13	862	1 256
		862	1 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	178 806	142 755
Andelar i intresseföretag	15	36 687	36 687
Andra långfristiga fordringar	17	3 008	19 000
		218 501	198 442
Summa anläggningstillgångar		219 363	199 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		202 327	79 834
Övriga fordringar	18	-	1 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	396	-
		202 723	80 882
Kassa och bank	21	28 773	472
Summa omsättningstillgångar		231 496	81 354
SUMMA TILLGÅNGAR		450 859	281 052

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (24 570 045 aktier)		1 638	1 064
Uppskrivningsfond		51 000	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond		253 319	198 062
Balanserade vinstmedel		20 104	36 559
Årets resultat		-233 946	-26 154
Summa eget kapital		92 115	209 531
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 400	20 000
		18 400	20 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 056	3 661
Skulder till koncernföretag		316 615	41 771
Skatteskulder		-	397
Övriga kortfristiga skulder		7 739	3 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	4 934	2 120
		340 344	51 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		450 859	281 052

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Ställda säkerheter	25	178 856	132 223
Eventualförpliktelser	25	Inga	Inga

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Uppskriv- nings fond	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
			Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	
Årets resultat				-1 625	-1 625
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare				-1 625	-1 625
Bildande av bolaget (2005-02-28)	100				100
Nyemission	500		39 400		39 900
Ej registrerad nyemission			67 000		67 000
Emissionskostnader			-6 477		-6 477
Summa transaktioner med bolagets ägare	600	-	99 923	-	100 523
Utgående eget kapital 2005-12-31	600	-	99 923	-1 625	98 898
Koncernbidrag				713	713
Skatteeffekt av koncernbidrag				-200	-200
Summa koncen bidrag netto				513	513
Årets resultat				32 729	32 729
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare				33 242	33 242
Nyemission	200		-200		-
Ej registrerad nyemission			21 600		21 600
Emissionskostnader			-64		-64
Utställda teckningsoptioner			2 040		2 040
Summa transaktioner med bolagets ägare	200	-	23 376	-	23 576
Utgående eget kapital 2006-12-31	800	-	123 299	31 617	155 716
Koncernbidrag				6 863	6 863
Skatteeffekt av koncernbidrag				-1 921	-1 921
Summa koncen bidrag netto				4 942	4 942
Årets resultat				-26 154	-26 154
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare				-21 212	-21 212
Nyemission	264		-264		-
Nyemission			76 000		76 000
Emissionskostnader			-1 021		-1 021
Försäljning personaloption			48		48
Summa transaktioner med bolagets ägare	264	-	74 763	-	75 027
Utgående eget kapital 2007-12-31	1 064	-	198 062	10 405	209 531
Koncernbidrag				9 930	9 930
Skatteeffekt av koncernbidrag				-2 780	-2 780
Summa koncen bidrag netto				7 150	7 150
Uppskrivning aktier i dotterbolag		51 000			51 000
Årets resultat				-233 946	-233 946
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare		51 000	-	-226 796	-175 796
Nyemission	574		57 544		58 118
Avveckling personaloption			-2 287	2 549	262
Summa transaktioner med bolagets ägare	574	-	55 257	2 549	58 380
Utgående eget kapital 2008-12-31	1 638	51 000	253 319	-213 842	92 115

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	-236 726	-28 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	28	223 832	16 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 894	-11 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-64 801	-1 238
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		58 598	-28 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 097	-41 031
Investeringar			
Sålda dotterbolag		21 998	-
Investeringar i dotterbolag		-	-35 922
Investeringar i intressebolag		-	-4 416
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-670
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		-	10 229
Erlagda handpenningar		-	-19 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 998	-49 779
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		27 000	96 579
Upptagna lån		-	3 000
Amortering av skuld		-1 600	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 400	84 579
Årets kassaflöde		28 301	-6 231
Likvida medel vid årets början		472	6 703
Likvida medel vid årets slut	21	28 773	472

Likvida medel motsvaras av kassa och bank.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

IFRS 8 Rörelsesegment

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

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

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

Ändringar i IAS 23 Lånekostnader

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

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

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

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

Ändringar av IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering och IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
Ändringar av IFRS 2 Aktierättsliga ersättningar
IFRIC 12 Service Concession Arrangements
IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram

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

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.

Allokton AB (publ)

556676-8726

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.

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 "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-koncernen får bestämmande inflytande över en eller flera rörelser tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet.

Segment

Geografiska områdena 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.

Alloktons primära indelningsgrund utgörs av de geografiska områdena, Nord och Syd. I region Nord ingår totalt 50 fastigheter och i region Syd ingår totalt 46 fastigheter. Resultat från intressebolag fördelas inte ut då detta hanteras skilt från övrig verksamhet samt omfattar ett begränsat värde. Alloktons sekundära indelningsgrund utgörs av rörelsegränarna 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.

Intressebolag

Ett bolag redovisas som intressebolag då Allokton innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna i bolaget. Intressebolag redovisas i koncernredovisningen i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intressebolag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intressebolagets nettotillgångar.

Redovisning av intäkter och kostnader**Hysesintäkter**

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter 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.

Allokton AB (publ)

556676-8726

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoreultatet, 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. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

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 avgiftsbestämda 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. 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 värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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

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

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.

Allokton AB (publ)

556676-8726

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.

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 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 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.

Allokton AB (publ)

556676-8726

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

Intressebolags andel redovisas till anskaffningsvärdet till skillnad mot koncernen.

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 jämföras 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 AB (publ), Strandvägen 5a, Box 55670, 102 15 Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av fastigheter.

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

Not 3 Hantering av finansiella risker

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

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

Allokton har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 23.

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.

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 nivån för kapitalbindning.

Ränterisk

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

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

Alloktons finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultat och kassaflöde vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur löper stora delar av banklån och obligationslån med fast ränta. Under början av 2009 har ytterligare säkringar av räntenivån gjorts i koncernen. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande finansieringsavtal skulle påverka Alloktons räntekostnad 2008 med -/+5,4 MSEK. Värdeförändringar i kontrakterade finansieringsavtal har ej beaktats.

Valutarisk

Valutarisk avser den resultateffekt 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 respektive 110 MDKK (161,4 (139,7) MSEK) och 185 MDKK (271,6 (235,0) MSEK) som löper med en säkrad årlig ränta om 8,5 procent respektive 8,0 procent. En förändring av kursen på DKK med 1% påverkar detta resultat med -/+ 4,3 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.

Allokton AB (publ)

556676-8726

Åldersfördelade hyresfordringar

Dagar	Nettobelopp
0-29	9 012
30-89	1 164
90 -	349
	10 525

Reservering för osäkra hyresfordringar görs löpande, efter individuell prövning.

Finansieringsstruktur

Alloktons upplåning uppgick vid årsskiftet till ett nominellt belopp om 4 070,3 (3 910,1) MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 64 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 71 månader.

Kapitalbindningsstruktur

	2008-12-31	
	Volym, MSEK	Andel %
Förfalloår 2009	363,8	8,9%
Förfalloår 2010	52,3	1,3%
Förfalloår 2011	53,0	1,3%
Förfalloår 2012	53,7	1,3%
Förfalloår 2013	566,0	14,0%
Förfalloår 2014	46,6	1,1%
Förfalloår 2015	1 270,0	31,2%
Förfalloår 2016	1 664,9	40,9%
Summa	4 070,3	100,0%

Räntebindningstid

	2008-12-31	
	Volym, SEK	Genomsnittsränta, %
Förfalloår 2009	791,7	6,6%
Förfalloår 2010	31,4	5,4%
Förfalloår 2011	32,1	5,4%
Förfalloår 2012	32,8	5,4%
Förfalloår 2013	545,2	6,0%
Förfalloår 2014	25,7	5,2%
Förfalloår 2015	1 038,4	5,4%
Förfalloår 2016	1 573,0	6,1%
Summa	4 070,3	6,0%

Årlig amortering under perioden 2009 - 2014 uppgår till 46,7-53,7 MSEK. Genomsnittsräntan under denna period uppgår till 5,4 %. År 2013 förfaller 566 MSEK, år 2015 förfaller 1 270 MSEK och år 2016 förfaller 1 664,9 MSEK. Genomsnittsräntan under förfalloåren är 5,4% respektive 5,2%.

Räntebindningstid med räntevillkor ändrade efter bokslutsdatum

	Volym, SEK	Genomsnittsränta, %
Förfalloår 2009	651,6	6,3%
Förfalloår 2010	40,5	4,6%
Förfalloår 2011	41,3	4,6%
Förfalloår 2012	42,0	4,6%
Förfalloår 2013	554,3	5,9%
Förfalloår 2014	34,8	4,3%
Förfalloår 2015	1 040,9	5,4%
Förfalloår 2016	1 664,9	4,6%
Summa	4 070,3	5,3%

Efter räkenskapsårets slut har återstående delar av lånen i Struktur 2 som tidigare löpt med rörlig ränta bundits till fast ränta med derivat till lånens förfallotidpunkt. Snitträntan blir med de nya avtalen 4,7%.

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 rörelsegränar.

Alloktons primära indelningsgrund utgörs av de geografiska områdena, Nord och Syd. I region Nord ingår totalt 50 fastigheter och i region Syd ingår totalt 46 fastigheter. Alloktons sekundära indelningsgrund utgörs av rörelsegränarna 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.

Resultat från intressebolag fördelas inte ut då detta hanteras skilt från övrig verksamhet samt omfattar ett begränsat värde.

Primär indelningsgrund	Nord 2008	Syd 2008	Gemensamt 2008	Koncernen 2008
Resultaträkning				
Hysesintäkter	163 460	249 582	-	413 042
Fastighetskostnader	-71 719	-116 322	-	-188 041
<i>Driftsnetto</i>	91 741	133 260	-	225 001
Värdeförändring fastighet			-226 238	-226 238
Resultat	91 741	133 260	-226 238	-1 237
Central administration			-20 576	-20 576
Resultat från intressebolag			25 448	25 448
Finansnetto			-423 879	-423 879
Skatt			61 610	61 610
Nettoresultat	91 741	133 260	-583 635	-358 634
Balansräkning				
Förvaltningsfastigheter	1 687 400	2 554 700	-	4 242 100
Ofördelade tillgångar			178 670	178 670
Summa tillgångar	1 687 400	2 554 700	178 670	4 420 770
Summa eget kapital och skulder	1 687 400	2 554 700	178 670	4 420 770
Årets investeringar i fastigheter	11 830	6 174	-	18 004
Primär indelningsgrund	Nord 2007	Syd 2007	Gemensamt 2007	Koncernen 2007
Resultaträkning				
Hysesintäkter	149 284	240 318	-	389 602
Fastighetskostnader	-72 875	-111 264	-	-184 139
<i>Driftsnetto</i>	76 409	129 054	-	205 463
Värdeförändring fastighet			2 691	2 691
Resultat	76 409	129 054	2 691	208 154
Central administration			-21 135	-21 135
Resultat från intressebolag			2 928	2 928
Finansnetto			-189 811	-189 811
Skatt			2 574	2 574
Nettoresultat	76 409	129 054	-202 753	2 710

Allokton AB (publ)

556676-8726

Balansräkning				
Förvaltningsfastigheter	1 549 100	2 726 500	-	4 275 600
Ofördelade tillgångar			259 467	259 467
Summa tillgångar	1 549 100	2 726 500	259 467	4 535 067
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	1 549 100	2 726 500	259 467	4 535 067
<i>Årets investeringar i fastigheter</i>	21 704	33 966	-	55 670
Sekundär indelningsgrund				
	Bostäder	Lokaler	Gemensamt	Koncernen
	2008	2008	2008	2008
Hysesintäkter	159 501	253 541	-	413 042
Förvaltningsfastigheter	1 471 000	2 771 100	-	4 242 100
Ofördelade tillgångar			178 670	178 670
Summa tillgångar	1 471 000	2 771 100	178 670	4 420 770
Årets investeringar i fastigheter	4 072	13 932	-	18 004
Sekundär indelningsgrund				
	Bostäder	Lokaler	Gemensamt	Koncernen
	2007	2007	2007	2007
Hysesintäkter	135 013	254 589	-	389 602
Förvaltningsfastigheter	1 352 600	2 923 000	-	4 275 600
Ofördelade tillgångar			259 467	259 467
Summa tillgångar	1 352 600	2 923 000	259 467	4 535 067
Årets investeringar i fastigheter	1 123	54 947		56 070

Not 5 Avskrivningar

Fördelat på funktioner i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsförvaltning	65	49	-	-
Central administration	980	734	394	266
Summa avskrivningar	1 045	783	394	266
Avskrivningar avser maskiner och inventarier.				

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

Medelantalet anställda	2008		2007	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget	8,0	71%	10,0	68%
Dotterföretag	34,0	67%	39,0	54%
Totalt i koncernen	42,0	68%	49,0	64%

Allokton AB (publ)

556676-8726

Löner, ersättningar m m	2008		2007	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens. kostnader)	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens. kostnader)
Moderbolaget	6 098	3 251 (1 057)	5 258	4 496 (1 101)
Dotterföretag	10 176	4 198 (743)	11 674	4 221 (799)
Koncernen	16 274	7 449 (1 800)	16 932	8 717 (1 900)

Av moderbolagets pensionskostnader avser 591 (656) styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan
styrelseledamöter mfl och anställda

	2008		2007	
	Styrelse och VD (varav) tantien o.d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav) tantien o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget	2 558 (-)	3 541	2 427 (-)	2 832
Dotterföretag	- (-)	10 100	- (-)	11 673
Totalt i koncernen	2 558	13 641	2 427	14 505

Ledande befattningshavare

	2008		2007	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	3	100%	4	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3	100%	3	100%
Dotterföretag				
Styrelseledamöter	3	100%	5	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5	80%	5	85%

Bolagets verkställande direktör Samuel Boström har en fast månadslön, motsvarande 140 000 kr per månad för en heltidstjänst. Pensionspremier utgår med motsvarande 20 - 35 % av den fasta lönen. Avtal om avgångsvederlag har träffats om 3-6 månader beroende på anställningstid.

Samuel Boström tillträdde den 10 april 2008 som verkställande direktör.

Ersättning till styrelseledamöter har utgått enligt följande:

Claes Levin (ordf.)	120 000
Björn Ulvgården	60 000
Thomas Paarborg	60 000
Samuel Boström	60 000

Sjukfrånvaro	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,23%	4,93%
- långtidssjukfrånvaro	-	-
- sjukfrånvaro för män	3,44%	1,52%
- sjukfrånvaro för kvinnor	2,79%	11,14%
- anställda - 29 år	1,53%	2,89%
- anställda 30 - 49 år	2,15%	9,49%
- anställda 50 år -	3,74%	2,55%

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
KPMG				
Revisionsuppdrag	3 261	2 100	1 120	860
Övriga uppdrag	93	73	93	73
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	-	35	-	-
Övriga uppdrag	-	10	-	-
Summa	3 354	2 218	1 213	933

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.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2008	2007
Resultat vid försäljning av dotterbolag	2 724	-
Nedskrivningar	-225 900	-16 318
Summa	-223 176	-16 318

Not 9 Finansnetto

	Koncernen	
	2008	2007
Ränteintäkter	1 342	2 513
Realisationsresultat vid försäljning av övriga aktier och andelar	581	1 833
Övriga finansiella intäkter	25	283
Summa	1 948	4 629
Räntekostnader	245 110	211 176
Övriga finansiella kostnader	18 619	9 096
Valutakursdifferenser	59 570	16 485
Summa	323 299	236 757

Allokton AB (publ)

556676-8726

Not 10 Finansnetto moderbolag

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ränteintäkter	157	2 128
Summa	157	2 128
Räntekostnader	2 613	1 912
Övriga finansiella kostnader	1 917	-
Summa	4 530	1 912

Not 11 Skatt på årets resultat**Årets skattekostnad**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt för året	-571	-200	2 780	-200
Uppskjuten skatt	62 181	2 774	-	2 121
Summa	61 610	2 574	2 780	1 921

Uppskjuten skatt i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter	32 955	19 285	-	-
Aktiverat underskottsavdrag	-	-4 662	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	29 226	-11 849	-	-
Övrigt	-	-	-	2 121
	62 181	2 774	-	2 121

Skillnad mellan Bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	-420 244	136	-236 726	-28 075
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	117 668	-38	66 283	7 861
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-449	-1 353	-46	-90
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	48	366	-	2
Skatteeffekt på av- och nedskrivningar	-62 211	-	-62 489	-
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	-2 780	-1 921
Skatteintäkt/-kostnad pga ändrad skattesats eller skatt avseende tidigare år	-571	-	-	-
Resultat från intressebolag	7 125	820	-	-
Övrigt		2 779	1 812	-3 931
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	61 610	2 574	2 780	1 921
Skattesats	15%	-1893%	1%	7%
Den gällande skattesatsen för inkomstskatt i bolagen är 28 % (28 %).				

Allokton AB (publ)

556676-8726

Temporära skillnader

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

Skattesats 26,3 (28,0)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Skattemässiga skillnader fastigheter	-44 274	-79 870	-	-
Skattemässiga skillnader derivatinstrument	-8 030	-37 256	-	-
Övriga uppskjutna skatteskulder	-792	-1 060	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-53 096	-118 186	-	-
Uppskjutna skatter, netto	-53 096	-118 186	-	-
Förändring uppskjuten skatt				
Ingående bokfört värde	-118 186	-81 186	-	-
Redovisad förändring genom resultaträkningen	62 181	7 436	-	-
Förvärv / Avyttring	2 909	-39 774	-	-
Förändring underskottsavdrag via resultaträkningen	-	-4 662	-	-
Utgående bokfört värde	-53 096	-118 186	-	-

I koncernen finns underskottsavdrag om totalt 132,3 MSEK. Då bolagens förvaltningsresultat i nuläget inte är positivt, samt att eventuella vinster vid försäljning av fastigheter via bolag normalt inte beskattas, har underskotten inte åsatts något värde i koncernens räkenskaper.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt-värde-metoden.

Det verkliga värdet på Alloktons fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2008 till 4 242,1 (4 275,6) MSEK. Under året uppgick fastigheternas realiserade värdeförändring till -226,2 (2,7) MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om 5,1 procent. Under året har två fastigheter avyttrats, båda till bokfört värde.

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående verkligt värde	4 275 600	4 131 248
Genom förvärv av dotterföretag	231 734	85 991
Investeringar i fastigheterna	18 004	55 670
Årets värdeförändring	-226 238	2 691
Försäljningar/utrangeringar	-57 000	-
Utgående verkligt värde	4 242 100	4 275 600
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Taxeringsvärden byggnader	1 763 041	1 685 793
Taxeringsvärden mark	417 289	402 093

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

Alloktons samtliga fastigheter har under 2008 värderats av externt värderingsföretag. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden. Värdering av har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt ortsprismetod. En kassaflödesmodell med tio års kalkylperiod har använts för nuvärdesberäkningar av intjäning och restvärde i kombination med de avkastningskrav och kalkylräntebedömningar som gjorts.

Under hösten 2008 värderades samtliga fastigheter, med värdetidpunkt per den 30 september 2008. Därefter har 22 procent av beståndet, beräknat efter bedömt marknadsvärde, värderats med värdetidpunkt per den 31 december 2008. Värdet på dessa fastigheter var ca 0,9 procent högre vid värderingen per den 31 december jämfört med värderingen per den 30 september. Utvecklingen har under det fjärde kvartalet 2008 varit positiv vad avser uthyrning och driftnettonivåer, vilket uppväger en ökning av avkastningskraven under denna period. Samtliga externa värderingar har utförts av CB Richard Ellis.

Allokton AB (publ)

556676-8726

Under hösten 2008 värderades samtliga fastigheter, med värdetidpunkt per den 30 september 2008. Därefter har 22 procent av beståndet, beräknat efter bedömt marknadsvärde, värderats med värdetidpunkt per den 31 december 2008. Värdet på dessa fastigheter var ca 0,9 procent högre vid värderingen per den 31 december jämfört med värderingen per den 30 september. Utvecklingen har under det fjärde kvartalet 2008 varit positiv vad avser uthyrning och driftnettonivåer, vilket uppväger en ökning av avkastningskraven under denna period. Samtliga externa värderingar har utförts av CB Richard Ellis.

Allokton har i bokslutet använt de externa värderingarna per den 31 december 2008 då sådana finns, och de externa värderingarna per den 30 september 2008 för övriga fastigheter. Alloktons egna bedömningar om värdet överensstämmer väl med dessa externa värderingar.

Avkastningskraven för fastigheterna i Norra regionen uppgår till 5,5 – 8,8 procent (genomsnitt 6,9 procent), och för fastigheterna i Södra regionen till 5,0 – 8,8 procent (genomsnitt 6,5 procent).

Avkastningskraven uppgår för bostadsfastigheter till 5,0 – 8,5 procent (genomsnitt 6,3 procent), för kontorsfastigheter till 5,3 – 8,5 procent (genomsnitt 7,1 procent), för butiksfastigheter till 5,8 – 8,8 procent (genomsnitt 6,5 procent) och för övriga fastigheter till 5,4 – 8,8 procent (genomsnitt 6,8 procent). För hela beståndet uppgår avkastningskravet till i genomsnitt 6,7 (föregående år 6,2) procent. Marknadsvärdet per kvadratmeter uthyrbar yta uppgick till i genomsnitt 9 589 SEK för beståndet, och hyresintäkterna för 2008 uppgick till i genomsnitt 934 SEK per kvadratmeter.

Den långsiktig hyresvakansgraden har bedömts till mellan 0,5 - 15,3 procent (hyresvakansgraden uppgick till 4,7 % per årsskiftet). Drift- och underhållskostnader är bedömda att ligga i intervallet 80 - 459 kr per kvadratmeter. Inflationen har bedömts till 2 % per år, och kalkylräntan har bedömts till mellan 7,0 - 10,9 procent.

	Antal fastig- heter	Verkligt värde	2008-12-31 Nettohyra 2008	Uthyrbar area, kvm	Avkast-nings- krav, %
Norra regionen	50	1 687 400	163 460	175 800	6,9
Södra regionen	46	2 554 700	249 582	266 570	6,5
Totalt	96	4 242 100	413 042	442 370	6,7
2007-12-31					
Norra regionen	33	1 549 100	149 284	153 035	6,5
Södra regionen	47	2 726 500	240 318	269 307	6,1
Totalt	80	4 275 600	389 602	422 342	6,2
	Antal fastig- heter	Verkligt värde	2008-12-31 Nettohyra 2008	Uthyrbar area, kvm	Avkast-nings- krav, %
Bostadsfastigheter	43	1 471 000	155 738	200 655	6,3
Kontorsfastigheter	26	1 138 500	109 293	110 031	7,1
Butiksfastigheter	16	1 056 000	94 409	77 033	6,5
Övriga fastigheter	11	576 600	53 602	54 651	6,8
Totalt	96	4 242 100	413 042	442 370	6,7
2007-12-31					
Bostadsfastigheter	31	1 477 600	137 663	190 540	5,8
Kontorsfastigheter	24	1 153 000	107 989	108 728	6,6
Butiksfastigheter	14	1 061 000	86 126	77 658	6,2
Övriga fastigheter	11	584 000	57 824	45 416	6,4
Totalt	80	4 275 600	389 602	422 342	6,2

Väsentliga åtaganden

Allokton har under 2008 förvärvat 18 fastigheter och avyttrat två fastigheter. Inga andra åtaganden att förvärva eller avyttra fastigheter finns. Åtaganden att färdigställa investeringar finns i begränsad omfattning.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 977	6 160	1 655	985
Inköp	257	817	-	670
Försäljningar/utrangeringar	-342	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 892	6 977	1 655	1 655
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 006	-3 223	-399	-133
Försäljningar/utrangeringar	342	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 045	-783	-394	-266
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 709	-4 006	-793	-399
Utgående redovisat värde	2 183	2 971	862	1 256

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 oväsentlig omfattning, främst avseende servicebilar och kontorsmaskiner. Avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	142 755	96 251
Förvärv av dotterföretag	-	35 822
Aktieägartillskott	230 225	21 322
Försäljningar	-19 274	-
Omklassificeringar	-	-10 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 706	142 755
Ingående uppskrivningar	-	-
Årets uppskrivningar	51 000	-
Utgående ack. uppskrivningar	51 000	-
Ingående nedskrivningar enligt plan	-	-
Årets nedskrivningar	-225 900	-
Utgående ack. nedskrivningar	-225 900	-
Utgående bokfört värde	178 806	142 755

Allokton AB (publ)

556676-8726

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn /Org.nr /Säte	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Andel i % 1)	2008-12-31	2007-12-31
Allokton Investment AB /556708-8827 /Stockholm	100 000	100	100	100
Allokton Support AB /556712-1628 /Stockholm	10 000	100	200	200
New Allokton Properties II AB /556697-2658 /Stockholm	100 000	100	100	100
Allokton Falköping I AB /556696-6239 /Stockholm	100 000	100	13 302	177
Nekisllav AB /556695-8095 / Stockholm 3)	-	-	-	19 275
Allokton Sundsvall I AB /556642-8776 / Stockholm 2)	1 001	100	13 770	16 370
Allokton Förvärv AB /556731-3688 / Stockholm	1 000	100	100	100
Allokton Sundsvall II 556716-2440 /Stockholm 2)				
Allokton Properties AB (publ) /556676-8742 /Stockholm	5 000	100	110 132	39 131
Allokton Real Estate AB /556655-8663 /Stockholm				
Esal AB /566464-2329 /Stockholm				
Allokton Förvaltnings AB /556465-7160 /Stockholm				
Fastighets KB Kamelian /916639-8470 /Stockholm				
Fastighets KB Västmannen /969646-7068 /Stockholm				
Sign A List AB /556627-7215 /Stockholm				
Sign A List KB /969685-6203 /Stockholm				
Decanto AB /556657-1534 /Stockholm				
Esal Bostäder i Norrköping AB /556197-1754 /Stockholm				
Esal Västerås AB /556675-7273 /Stockholm				
Gäst & Rike Fastigheter AB /556663-1676 /Stockholm				
Sandvikens Förvaltnings AB /556662-8680 /Sandviken				
Fastighets AB Hylliesand /556653-2536 /Stockholm				
Fastighets AB Heffnersvägen /556653-2247 /Stockholm				
Esal Norrköping AB /556571-2105 /Stockholm				
Esal Växjö KB /969698-1399 /Stockholm				
Esal Fastigheter AB /556170-8230 /Stockholm				
Esal Fastighets KB /969682-0282 /Stockholm				
Fastighets KB Älvsjömagasinet 7 /969688-0013 /Stockholm				
Fastighets KB EMBE /969684-6915 /Stockholm				
Esal Vallentuna KB /969601-2633 /Stockholm				
Esal Holding Gävle KB /969701-0248 /Gävle				
Esal Centralpalats AB /556434-9578 /Gävle				
Esal GefleBo AB /556546-8930 /Gävle				
Esal Gävle KB /969668-4787 /Gävle				
Esal Brödtorget KB /916585-7682 /Stockholm				
Visättrahem AB /556673-4298 /Stockholm				
Magasinsplan AB /556673-4579 /Stockholm				
Visättra Stallet 3 Fastighets AB /556673-4405 /Stockholm				
Vedbacken AB /556673-4645 /Stockholm				

Allokton AB (publ)

556676-8726

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn /Org.nr /Säte	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Andel i % 1)	2008-12-31	2007-12-31
Allokton Properties II AB (publ) /556684-2968 /Stockholm	500 000	100	37 580	45 580
Allokton Real Estate II AB /556690-1723 /Stockholm				
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				
Allokton Properties III AB (publ) /556700-4899 /Stockholm	500 000	100	3 522	21 722
Allokton RE III Holding AB /556706-8423 /Stockholm				
Allokton Real Estate III AB /556700-3735 /Stockholm				
Allokton FA.BO AB /556701-5721 /Stockholm				
Malmskogen Förvaltning KB /916616-6448 /Stockholm				
Utgående bokfört värde			178 806	142 755

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Totalt finns det inom koncernen 71 (70) bolag.

2) Förvärvat under 2008

3) Avyttrat under 2008

Not 15 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående redovisat värde	39 615	32 271
Förvärv av intresseföretag	-	4 416
Årets resultatandel från intressebolag	25 448	2 928
Utgående redovisat värde	65 063	39 615
	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående bokfört värde	36 687	32 271
Förvärv av intresseföretag	-	4 416
Utgående bokfört värde	36 687	36 687

Allokton AB (publ)

556676-8726

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Företagets namn / Org.nr / Säte	Innehavets omfattning		Innehavets värde	
	Antal andelar	Kapitalandel i %	2008-12-31	2007-12-31
Hypo Treuhand Holding AG/ HRB20036/ Dortmund, Tyskland	20 000	40	64 910	39 462
German Assets Verwaltung GmbH / Dortmund, Tyskland	15 000	60	153	153
Utgående bokfört värde			65 063	39 615

German Assets Verwaltung GmbH anses vara ett intresseföretag då Allokton inte har ett bestämmande inflytande och konsolideras därför enligt kapitalandelsmetoden. Förändring av kapitalandel sker med ett kvartals förskjutning. Alloktons resultatandel för 2008 uppgick till 25 488 (2 928). Alloktons resultatandel under första kvartalet 2009 uppgår till -23 599.

Not 16 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

2008

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen *	Lån och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Årets förändringar redovisade över resultaträkningen						
Värdering av fasträntelån	-	-	41 786	-	41 786	41 786
Värdering av derivatinstrument	-	-	-144 314	-	-144 314	-144 314
Valutakursförändring	-	-	-59 571	-	-59 571	-59 571
Finansnetto	-	-	-162 099	-	-162 099	-162 099
Reservförändring för osäkra hyresfordringar	-	-1 174	-	-	-1 174	-1 174
Driftskostnader inkl administration	-	-1 174	-	-	-1 174	-1 174
	-	-1 174	-162 099	-	-163 273	-163 273
Finansiella tillgångar och finansiella skulder						
Hyresfordringar	-	10 525	-	-	10 525	10 525
Övriga fordringar	-	1 488	-	-	1 488	-
Summa finansiella tillgångar	-	12 013	-	-	12 013	10 525
Derivatskuld						
Swaptions	-	-	-40 274	-	-40 274	-40 274
Ränte swap	-	-	-32 458	-	-32 458	-32 458
Collar	-	-	-10 451	-	-10 451	-10 451
Långa räntebärande skulder	-	-	-1 228 540	-2 642 095	-3 870 635	-1 228 540
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-53 990	-53 990	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-42 905	-42 905	-
Övriga skulder	-	-	-	-21 786	-21 786	-
Summa finansiella skulder	-	-	-1 311 723	-2 760 776	-4 072 499	-1 311 723

2007

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen *	Lån och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	Andra finansiella skulder	Summa bokfört värde	Summa verkligt värde
Årets förändringar redovisade över resultaträkningen						
Värdering av fasträntelån	-	-	14 441	-	14 441	14 441
Värdering av derivatinstrument	27 876	-	-	-	27 876	27 876
Valutakursförändring	-	-	-	-16 485	-16 485	-16 485
Finansnetto	27 876	-	14 441	-16 485	25 832	25 832
Reservförändring för osäkra hyresfordringar	-	-1 494	-	-	-1 494	-1 494
Driftskostnader inkl administration	-	-1 494	-	-	-1 494	-1 494
	27 876	-1 494	14 441	-16 485	24 338	24 338

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Hyresfordringar	-	8 381	-	-	8 381	8 381
Övriga fordringar	-	38 740	-	-	38 740	-
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-
Swaptions	28 687	-	-	-	31 519	28 687
Ränte swap	14 175	-	-	-	14 175	14 175
Collar	18 270	-	-	-	18 270	18 270
Summa finansiella tillgångar	61 132	47 121	-	-	111 085	69 513
Långa räntebärande skulder	-	-	-855 734	-2 893 296	-3 749 030	-855 734
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-52 563	-52 563	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-35 956	-35 956	-
Övriga skulder	-	-	-	-2 940	-2 940	-
Summa finansiella skulder	-	-	-855 734	-2 984 755	-3 840 489	-855 734

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

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

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

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

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.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående redovisat värde	19 000	5 000	19 000	2 500
Erlagda handpenningar	-	19 000	-	14 000
Handpenningar utnyttjade vid förvärv	-19 000	-5 000	-19 000	-
Tillkommande långfristig fordran	3 010	-	3 008	-
Omklassificeringar	-	-	-	2 500
Utgående redovisat värde	3 010	19 000	3 008	19 000

Not 18 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Momsfordringar	-	839	-	-
Fordran försäkringsbolag	-	35 000	-	-
Övriga ej räntebärande fordringar	1 488	2 901	-	1 048
Summa	1 488	38 740	-	1 048

Fordran försäkringsbolag avser en nedbrunnen fastighet i Falun. Denna fordran reglerades under 2008.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 114	5 434	-	-
Summa	5 114	5 434	-	-

Not 20 Händelser efter periodens utgång

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

Den 27 februari 2009 rapporterade Hypo treuhand Holding AB sitt resultat för helåret 2008. Årets resultat efter skatt uppgick till 2,5 (2,7) miljoner euro för helåret. Till detta tillkommer nedskrivning av derivat om 5,4 miljoner euro vilka redovisas direkt mot eget kapital. Detta är en skillnad med -4,8 miljoner euro mot rapporterat Q3, vilket legat till grund till Allokton AB's rapportering för december 2009. Allokton redovisar 40% av denna skillnad i Q1 2009.

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Kassa och bank	74 853	69 782	28 773	472
Summa	74 853	69 782	28 773	472

Av koncernens likvida medel utgörs 28 125 (11 604) av spärrade medel.

Not 22 Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet i Allokton AB (publ) uppgår till 1 638 001 kronor fördelat på 24 570 045 aktier, varav 2 250 000 aktier av serie A och 22 320 045 aktier av serie B. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 0,066667 kronor och medför lika rätt i Bolagets tillgångar och resultat. Varje aktie av serie A har tio röster och varje aktie av serie B en röst.

Nedanstående tabell visar hur Alloktons aktiekapital har utvecklats sedan bolaget bildades:

Allokton AB (publ)

556676-8726

År	Händelse	Förändring aktiekapital SEK	Totalt aktiekapital SEK
2005	Bolagsbildning	100 000	100 000
2005	Split		100 000
2005	B-aktier till A-aktier		100 000
2005	Nyemission	400 000	500 000
2005	Kvittningsemission	100 000	600 000
2005	Split		600 000
2006	Nyemission	200 000	800 000
2006	Split		800 000
2007	Nyemission	64 000	864 000
2007	Nyemission	66 667	930 667
2007	Nyemission	133 334	1 064 001
2008	Nyemission	266 800	1 330 801
2008	Nyemission	307 490	1 638 291

År	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde SEK
2005	Bolagsbildning		1 000	1 000	100,00
2005	Split		9 000	10 000	10,00
2005	B-aktier till A-aktier	1 500	-1 500	10 000	10,00
2005	Nyemission	6 000	34 000	50 000	10,00
2005	Kvittningsemission	7 500	2 500	60 000	10,00
2005	Split	735 000	2 205 000	3 000 000	0,20
2006	Nyemission		1 000 000	4 000 000	0,20
2006	Split	1 500 000	6 500 000	12 000 000	0,07
2007	Nyemission		960 000	12 960 000	0,07
2007	Nyemission		1 000 000	13 960 000	0,07
2007	Nyemission		2 000 000	15 960 000	0,07
2008	Nyemission	2 250 000	1 750 000	19 960 000	0,07
2008	Nyemission		4 610 045	24 570 045	0,07

	2008-12-31	2007-12-31
Antal aktier vid bokslutsdatum	24 570 045	15 960 000
Antal teckningsoptioner vid bokslutsdatum	0	480 000
Genomsnittliga antal aktier före utspädning	17 010 837	14 588 205
Genomsnittliga antal aktier efter utspädning	17 010 837	15 068 205

Aktiekapitalets utveckling under 2008

Under 2008 har 2 st riktade emissioner gjorts med 8 610 045 aktier. Aktiekapitalet har under året ökat med 574 290 kr.

Aktiekapitalet består av 24 570 045 (15 960 000) st aktier med kvotvärde 0,07 (0,07) SEK.

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

Resultat per aktie beräknas genom att nettoresultatet delas med genomsnittligt antal aktier.

Allokton AB (publ)

556676-8726

Not 23 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Räntebärande skulder exklusive derivat				
Långfristiga skulder				
Obligationslån I	145 332	139 755	-	-
Obligationslån II	162 948	234 950	-	-
Skulder till kreditinstitut	3 559 355	3 371 325	15 400	17 000
Övriga skulder	3 000	3 000	3 000	3 000
Summa	3 870 635	3 749 030	18 400	20 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	53 990	52 563	-	-
Summa	53 990	52 563	-	-
Summa räntebärande skulder exkl derivat	3 924 625	3 801 593	18 400	20 000

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Obligationslån I	145 332	139 755	-	-
Obligationslån II	162 948	234 950	-	-
Skulder till kreditinstitut	2 548 403	3 069 155	-	-
Summa	2 856 683	3 443 860	-	-

Skulder som redovisas till verkliga värden**Upplysning om verkliga värden**

Verkliga och nominella värden på vissa skulder är enligt följande:

	Verkliga värden		Nominella belopp	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen				
Obligationslån	308 280	374 705	433 060	374 705
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 645 538	3 313 194	3 583 215	3 482 864
Total långfristiga räntebärande skulder	3 953 818	3 687 899	4 016 275	3 857 569

Verkliga värden baseras på en marknadsvärdering av skulden till följd av att ränteläget förändrats under innehavstiden. Beräkning av verkligt värde har beräknats av kreditgivaren och av bolaget. I räkenskaperna har kreditgivarens beräkning använts.

Kreditriskkomponenten har förändrats under året.

Valutor

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
DKK	295 000	295 000
Övrig upplåning sker i SEK.		
Valutakurs per bokslutsdatum var 1,468 (1,2135).		

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	78 046	60 733	125	386
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	2 706	1 995	1 248	569
Upplupen fastighetsskatt	15 622	17 896	-	-
Övriga poster	26 430	17 534	3 561	1 165
Summa	122 804	98 158	4 934	2 120

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	4 406 183	4 263 608	-	-
Aktier i dotterbolag	-	-	178 806	142 755
Banktillgodohavanden	35 085	11 604	50	50
Summa	4 441 268	4 275 212	178 856	142 805

Ställda säkerheter avseende banktillgodohavanden består av spärrade bankmedel. Frisläppande av dessa medel sker löpande, enligt kreditavtal. Eventalförpliktelser saknas i moderbolag och koncern.

Not 26 Närstående

Uppgift om moderbolag

Allokton AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Allokton AB (publ)-aktien 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

Moderbolaget har fakturerat management fee och administration fee till dotterbolagen om totalt 14 356 (11 686).

Interna fordringar och skulder dotterbolag

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående redovisat värde	38 063	23 439
Årets förändring	-152 351	14 624
Utgående redovisat värde	-114 288	38 063

Not 27 Betalda räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Erhållen ränta	1 342	10 790	157	276
Erlagd ränta	-227 797	-201 844	-2 874	-1 597
Summa	-226 455	-191 054	-2 717	-1 321

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Resultat från intresseföretag	-25 448	-2 928		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 045	2 967	225 900	16 584
Orealiserade kursdifferenser	59 571	16 485	-	-
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	226 238	-2 691	-	-
Värdeförändringar, upplåning	107 010	-43 764	-	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	6 000		-2 724	
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-	656	-
	374 416	-29 931	223 832	16 584

Not 29 Förvärv av tillgångar och skulder

Under året tillträdde företaget Allokton Sundsvall II AB (2008-01-17). Totala värdet av förvärvade tillgångar och skulder, köpeskillingar och påverkan på koncernens likvida medel var enligt följande:

	2008	2007
Förvaltningsfastigheter ,bokfört värde	-115 788	-51 938
Förvaltningsfastigheter, övervärde	-115 946	-34 053
Övriga omsättningstillgångar	-4 036	-443
Likvida medel	-3 600	-2 262
Långfristiga skulder	114 334	50 553
Kortfristiga skulder	7 171	3 505
Total köpeskillning	-117 865	-34 638
Likvida medel i de förvärvade företagen	3 600	2 262
Totalt kassaflöde hänförligt till investeringar i dotterföretag	-114 265	-32 376

Avyttrade dotterföretag

Under året avyttrades dotterföretagen Neksiflav AB och Falun Fastighets AB. Totala värdet av avyttrade tillgångar och skulder, köpeskillingar och påverkan på koncernens likvida medel var enligt följande:

	2008	2007
Immateriella anläggningstillgångar	57 000	-
Övriga omsättningstillgångar	902	-
Kortfristiga skulder	-405	-
Realisationsresultat	-6 000	-
Total köpeskillning	33 497	-
Likvida medel i de avyttrade dotterföretagen	-	-
Totalt kassaflöde hänförligt till avyttringar av dotterföretag	33 497	-

Not 30 Kritiska uppskattningar och bedömningar

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

Fundamental värdering

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

Hyresmarknaden

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

Räntekänslighet

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

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

Finansieringsmöjligheter

De fastigheter som Allokton äger är finansierade med lån och eget kapital. Den nuvarande marknadssituationen har gjort att möjligheten till lånefinansiering kraftigt försämrats under 2008. Merparten, mer än 90 procent, av koncernens lån löper med en kredittid på mellan 4,25 och 8,25 år, med en genom snittlig löptid för samtliga lån om 6 år.

Drifts- och underhållskostnader

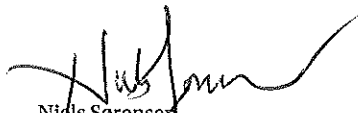
Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Allokton beroende av en lokal leverantör, ofta kommunalt ägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror 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 lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter samt 0,4 procent, alternativt 1 200 kr per bostadslägenhet, för bostadsfastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det kan inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorierna i framtiden. I flertalet lokalhyresavtal finns inskriven rätt för Allokton att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.

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

Stockholm den 15 juni 2009



Niels Sørensen
Ordförande

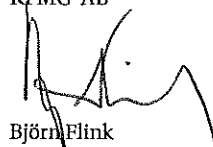


Jesper Skibstrup



Samuel Boström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2009
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Allokton AB (publ)

Org nr 556676-8726

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

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

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

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

Stockholm den 16 juni 2009

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor