

ALLOKTON AB (publ)

Upptagande till handel på First North



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund och motiv	1
Allokton i korthet	2
Marknad	6
Styrelse och ledande befattningshavre	8
Aktiekapital och ägarstruktur	11
Risker	13
Övrig information	15
Bolagsordning	17
Delårsperiod januari–september 2006	19
Räkenskaper	25

DEFINITIONER

Allokton AB (publ)	"Bolaget", "Koncernen" eller "Allokton"
--------------------	---

Allokton Properties I AB	"Struktur I"
--------------------------	--------------

Allokton Properties II AB	"Struktur II"
---------------------------	---------------

Allokton Properties III AB	"Struktur III"
----------------------------	----------------

KALENDER

Bokslutskommuniké för 2006	28 februari 2007
-------------------------------	------------------

All information som lämnas i denna bolagsbeskrivning ("Bolagsbeskrivningen") bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika faktorer som nämns i avsnittet "Riskfaktorer" som beskriver vissa risker som en investering i Allokton AB (publ) aktie innebär. Bolagsbeskrivningen har upprättats med anledning av föreliggande listning på First North av Alloktons B-aktie. Inga nya aktier kommer att emitteras i samband med listningen. Inget prospekt kommer att registreras hos Finansinspektionen i anledning av detta.

Allokton har träffat ett avtal med Mangold Fondkommission AB, Certified Adviser på First North, om att Bolaget skall bli föremål för handel på First North. First North är en alternativ marknadsplats som drivs av Stockholmsbörsen AB. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget lever upp till First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. Certified Adviser granskar bolag vars aktier skall tas upp till handel på First North. Stockholmsbörsen AB godkänner ansökan om upptagande till sådan handel.

Mangold Fondkommission AB har biträtt Allokton i egenskap av Certified Adviser och biträtt Bolaget vid utformning av Bolagsbeskrivningen. Innehållet i Bolagsbeskrivningen baseras på information som tillhandahållits av Allokton. Styrelsen i Allokton är ansvarig för Bolagsbeskrivningen och dess innehåll. Bolagsbeskrivningen innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras utifrån sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av framtidsinriktade uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Alloktons verksamhet påverkas av.

Bolagsbeskrivningen innehåller hänvisningar till information och marknadsundersökningar framställda av tredje part. Allokton har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tredje part har använt i sina studier, varför varken styrelsen eller Certified Adviser påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Bolagsbeskrivningen intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Ingen tredje part enligt ovan har väsentliga intressen i Allokton. Informationen som ingår i Bolagsbeskrivningen har återgivits korrekt och såvitt Allokton kan känna till och försäkra har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Bakgrund och motiv

Allokton bildades under första halvåret 2005. Bolaget har under denna tid byggt upp en väl diversifierad fastighetsportfölj i Sverige med långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden. Finansieringen möjliggjordes genom lån från europeiska storbanker samt utgivande av obligationer på Köpenhamns fondbörs. Till dags dato uppgår fastighetsportföljen till ett uppskattat marknadsvärde om drygt MSEK 4 000 och genererar årligen cirka MSEK 400 i hyresintäkter. Bolaget ser stora möjligheter att utveckla verksamheten ytterligare från nuvarande nivå. Vid skrivande stund genomför Allokton sin första fastighetsaffär i Tyskland tillsammans med en partner med lång erfarenhet från den tyska fastighetsmarknaden. Alloktons ägarandel utgör 40 procent av ett totalt fastighetsvärde om MSEK 1 250.

Allokton kommer även att arbeta aktivt med riskspridning genom satsningar på andra tillgångsslag. Styrelsen har fastställt en strategi att identifiera och analysera nya investeringar med stabila och förutsägbara kassaflöden, där Bolagets finansiella kunskap skulle kunna möjliggöra nya affärer. Syftet är att få en diversifierad och okorrelerad tillgångsmassa med fastigheter som bas. En första mindre investering inom healthcare genomfördes under november via förvärv av en minoritetspost i en svensk aktör inom egenvård.

Motivet till listningen av Bolagets aktier på First North är flera. Styrelsen bedömer att en ökad kännedom om Allokton är positiv för Bolaget vid framtida förvärv samt gynnar Bolagets relationer gentemot kreditinstitut och presumtiva affärspartners. Styrelsen ser stora affärsmöjligheter i Alloktons förvävsstrategi och anser att en listning skapar ökade möjligheter för Bolaget att i framtiden vid behov anskaffa eget kapital för ytterligare expansion. Ansökan till First North skall även ses som ett första steg att bredda Bolagets ägarbild inför en planerad börsnotering och samtidigt även skapa en likvid aktie för Bolagets nuvarande aktieägare. Därvid har Bolaget träffat avtal med Mangold Fondkommission AB att agera Certified Adviser och likviditetsgarant på First North. Första handelsdag beräknas bli den 18 december 2006.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i denna Bolagsbeskrivning, vilket har upprättats av styrelsen i Allokton med anledning av föreliggande upptagande till handel av Bolagets aktier på First North. Styrelsen i Allokton är ansvarig för innehållet i denna Bolagsbeskrivning. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Bolagsbeskrivningen stämmer överens med faktiska förhållanden samt att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Allokton som ges i Bolagsbeskrivningen.

STOCKHOLM DEN 14 DECEMBER 2006

Allokton AB (publ)
Styrelsen



Allokton i korthet

AFFÄRSIDÉ

Alloktons affärsidé är att förvärva, äga och förvalta olika tillgångsslag med hög direktavkastning och belåningsvärde, vilket i kombination med fördelaktiga och innovativa finansieringslösningar skall ge en god avkastning på investerat eget kapital.

MÅL

Det övergripande målet med verksamheten är att skapa och realisera värden för aktieägarna i form av utdelning och värdeökning.

STRATEGI

För varje tillgångsportfölj som skapas i Allokton fastställs tydliga strategier för förvärv, förvaltning, finansiering och exit.

Gemensamt för Alloktons alla tillgångsportföljer är diversifieringsfilosofin. Genom att kombinera ett diversifierat bestånd av tillgångar skall en god underliggande riskspridning i tillgångsportföljen uppnås. Vidare skall tillgångarna vara okorrelerade med varandra och ha ett förutsägbart och stabilt kassaflöde som kan utgöra grund för en hög andel lånefinansiering.

Den första sektorn som Allokton har identifierat som lämplig för sin förvärvs- och finansieringsstrategi är fastighetssektorn. Bolaget ser stora affärsmöjligheter inom andra sektorer och tillgångsslag. En första mindre investering inom

healthcare genomfördes under november 2006 via förvärv av en minoritetspost om cirka 5 procent i Bringwell, en svensk aktör inom egenvård.

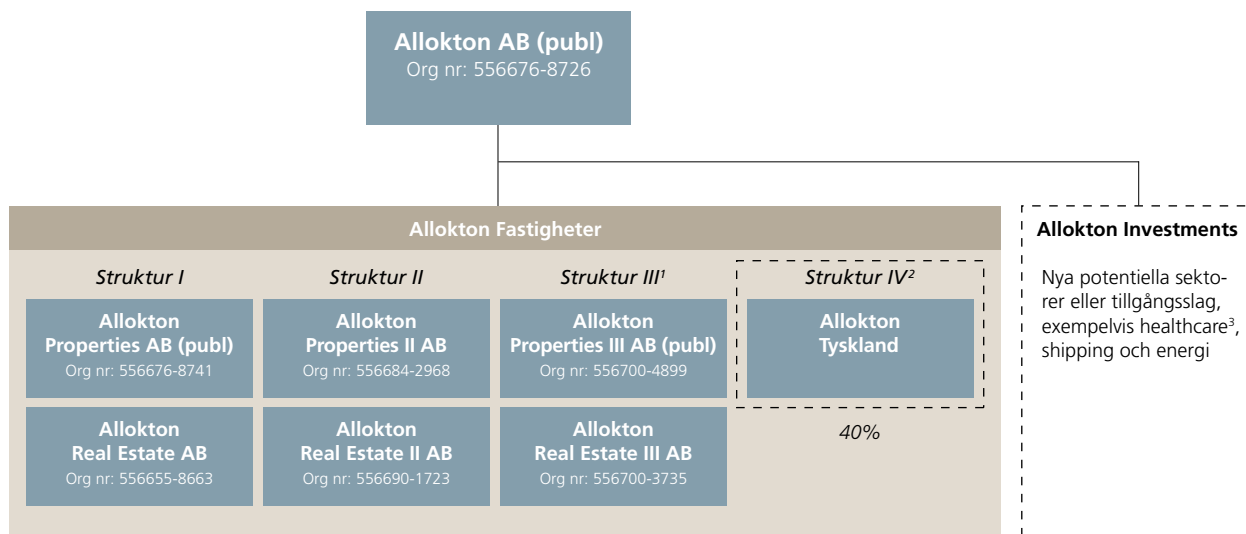
LEGAL STRUKTUR

Allokton-koncernen består idag av moderbolaget Allokton AB (publ), med underkoncernen Allokton Properties AB, Allokton Properties II AB samt Allokton Properties III AB. Såsom helägda dotterbolag till underkoncernerna återfinns bolag som i sin tur heläger ett antal dotterbolag inom vilka de olika enskilda fastigheterna förvaltas.

Under november 2006 skrev Allokton avtal med en lokal aktör att tillsammans förvärva en fastighetsstruktur med 30 fastigheter om cirka 80 000 kvadratmeter, fördelade på sju större städer i Tyskland. Fastighetsportföljens har ett uppskattat marknadsvärde om MSEK 1 250 och Alloktons ägarandel kommer att uppgå till 40 procent. För närvarande pågår arbetet med att finansiera denna struktur.

Allokton-koncernens affärsmodell innebär att ytterligare strukturer liknande den i Struktur I–III skall bildas, både inom fastighetssektorn och inom andra lämpliga sektorer. Dessa kommer att ägas direkt av moderbolaget Allokton. Detta illustreras i bilden nedan av de streckade linjerna.

Legal struktur



¹ Under uppbyggnad. Förväntas vara klar under första kvartalet 2007.

² Förväntas vara finansierad och klar i december 2006.

³ Under november 2006 förvärvades cirka 5 procent av Bringwell AB såsom en långsiktig finansiell placering.

ALLOKTONS LEDNING OCH ORGANISATION

Alloktons organisation är uppdelad i tre stabsfunktioner som leds av den verkställande direktören, se grafen nedan. Funktionerna utgörs av Analys, Förvärv och avyttringar samt Finans och administration. Dessutom finns en investeringskommitté bestående av fyra personer som i nära samarbete med avdelningarna för Analys samt Förvärv och avyttringar bereder propåer om nya tänkbara affärer till styrelsen, allt enligt en fastställd intern investeringspolicy. Per den 30 november 2006 fanns 31 anställda i koncernen.

ALLOKTON FASTIGHETER

Alloktons svenska fastighetsportfölj omfattar i dagsläget 79 fastigheter om cirka 430 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är beläget i 19 svenska städer och genererar en sammanlagd årshyra på cirka MSEK 400. Bolagets tyska fastighetsportfölj omfattar 30 fastigheter om cirka 80 000 kvadratmeter, fördelade på sju större städer. Alloktons ägarandel av portföljen kommer att uppgå till 40 procent. Alloktons fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering både i form av geografisk spridning men även fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder.

Strategi

För att uppnå koncernmålen har Bolaget inom fastighetssektorn fastställt nedan beskrivna förvärvs-, förvaltnings- och finansieringsstrategier.

Förvärvsstrategi

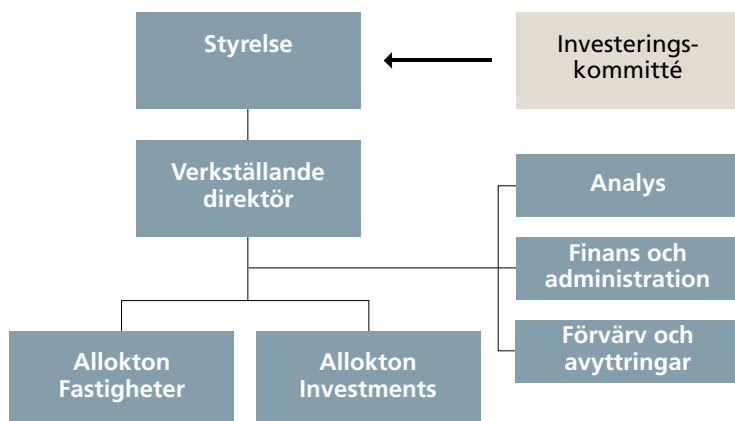
Alloktons affärsmodell inom fastighetssektorn syftar till att bygga upp ett flertal fastighetsportföljer med hög finansiell

hävstång. Att löpande utvärdera tänkbara förvärv av enskilda fastigheter eller fastighetsportföljer utgör därför en central del i Alloktons strategi. I detta arbete är det särskilt viktigt att:

- Skapa ett omfattande och kvalitativt ”deal flow” genom att bibehålla och utveckla Bolagets nätverk på den nordeuropeiska 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	Skandinavien och Nordeuropa.
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	Styrs av optimal värdestegring.





Förvaltningsstrategi

Alloktons fastighetsförvaltning planeras utifrån främst ekonomisk effektivitet. Detta uppnås antingen genom att egna resurser används eller med hjälp av externa underleverantörer. Blandningen härav styrs av befintliga resurser och situationen vid varje förvärvstillfälle av nya fastighetsbestånd. För att säkerställa en hög kvalitetsnivå skall Allokton sköta samordningen av förvaltningen i enlighet med följande strategi:

- Erbjudna 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 samt stärka Bolagets varumärke i syfte att bli hyresgästernas förstahandsval.
- Vid förvaltning utanför Sverige skall bearbetningen av hyresmarknaden alltid ske i samarbete med lokala partners.

Låsta finansiella strukturer

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

Tillvägagångssättet för detta kan skilja sig. Antingen identifieras ett större fastighetsbestånd som direkt ”läses in” och finansieras via den beskrivna modellen, eller förvärvas under en längre tidsperiod enskilda fastighetsobjekt. I det

sistnämnda fallet bygger Allokton ”en bok”, som sedan när tillräcklig volym uppnåtts paketeras och refinansieras som en ny ”låst struktur”.

Exempel på en låst struktur är Allokton Properties AB (Struktur I). Dotterbolagen i Allokton Properties-koncernen har hos HSH Nordbank AG upptagit banklån som finansierar majoriteten av fastighetsbeståndet. Utöver dessa lån har Allokton Properties AB emitterat en obligation som finansierar en mindre andel av strukturen. Obligationen är noterad på Köpenhamns Fondbörs med en löptid på 10 år från startdatum juni 2005. Struktur II har finansierats på likartad sätt och för närvarande pågår finansieringen av Struktur III och IV (den tyska strukturen) enligt samma principer.

För att ytterligare begränsa den finansiella risken förvärvar Allokton enbart fastighetsbestånd där befintliga hyreskontrakt har långa löptider samt 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 samt genom att använda valutasäkringar i den mån utländska fastighetsbestånd förvärvas.

Låg rörelserisk genom diversifiering

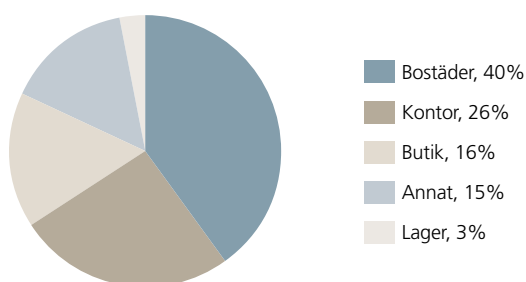
Varje låst struktur i Bolagets fastighetsbestånd skall optimeras med avseende på rörelserisken. En central faktor vid förvärv av fastigheter och sammansättning av portföljer är därför diversifiering avseende såväl geografi som typ av fastighet. I dagsläget är Alloktons svenska fastigheter spridda i 19 städer runtom i Sverige, se tabellen på motsatta sidan. Alla

marknader, utom Katrineholm och Söderhamn, har under de senaste tre åren uppvisat en positiv befolkningstillväxt vilket indikerar städernas attraktionskraft. Fördelningen av fastighetstyp på den svenska marknaden anges i grafen.

Antal fastigheter per stad i Sverige

Stockholm	13
Gävle	10
Tranås	7
Sandviken	6
Falun	5
Borlänge	5
Norrköping	5
Enköping	4
Motala	4
Söderhamn	4
Västerås	4
Katrineholm	2
Linköping	2
Sundsvall	2
Uddevalla	2
Falköping	1
Malmö	1
Uppsala	1
Växjö	1
Totalt:	79

Fördelning per fastighetstyp i Sverige

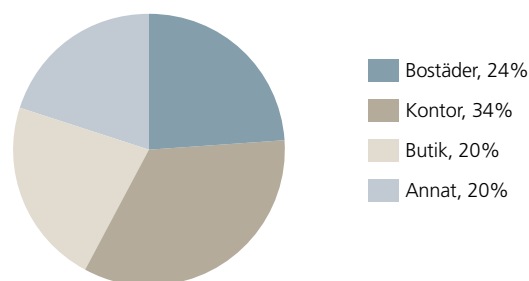


Allokton ser den tyska marknaden som en mycket intressant möjlighet. Tillsammans med IBP Real Estate Germany BV har Allokton under november 2006 skrivit avtal om att genomföra det första förvärvet i Tyskland. Detta görs via det gemensamägda bolaget Hypo Treuhand Holding AG, där Allokton har en 40 procentig ägarandel och IBP Real Estate

Antal fastigheter per stad i Tyskland

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

Fördelning per fastighetstyp i Tyskland



Germany BV resterande 60 procent. Ovan listas de städer som kommer att ingå i den tyska fastighetsportföljen samt fördelningen per fastighetstyp.

Marknad

SVERIGE

Under 2005 genomfördes fastighetstransaktioner i Sverige för över 120 miljarder kronor enligt fastighetskonsulten NewSec. Vid årets början bedömde många analytiker att en räntepågång skulle dämpa aktiviteten på fastighetsmarknaden, men räntorna fortsatte tvärtom nedåt under stor del av året och intresset för fastighetsaffärer fortsatte att öka. En annan faktor som drev upp intresset var utländska aktörer som under 2005 återigen blev mycket aktiva. Det låga ränteläget, de goda finansieringsmöjligheterna och tron på en ljusare hyresmarknad attraherade internationella investerare. Eftersom även de svenska aktörerna blev mer aktiva under 2005 ökade konkurrensen och direktavkastningskraven pressades nedåt. Detta scenario gällde för alla typer av fastigheter, men sett över hela landet var intresset mycket stort för handels- och bostadsfastigheter.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i regionstäder och större orter i Sverige där Allokton har störst exponering har inte uppvisat samma hyresmönster som Stockholm. I Stockholm har hyrorna sjunkit kraftigt sedan toppåret 2000 medan hyrorna i regionstäder och större orter haft en relativt stabil hyresutveckling. Dessa städer har varken haft en omfattande nyproduktion eller drabbats i någon större utsträckning av den sjunkande sysselsättningen inom tjänstesektorerna IT, telekom och finans. Hyresnivåerna i regionstäder och större orter är i gengäld relativt låga, men låg nyproduktion och stabil efterfrågan ger utrymme för svaga hyresökningar även framöver. Möjligheterna till stora värdestegringar på kort sikt är därmed små, men även risken för stora värdefall. Risker finns framförallt i de orter som inte har tillväxt och dessutom drabbas av till exempel företagsnedläggningar eller flytt, vilket kan leda till ökade vakanser.

Investerarmarknaden

Det senaste året har fler investerare värderat stabila hyresintäkter, oavsett ort, allt högre och omsättningen har ökat markant i regionstäder och större orter. En studie av försålda hyresfastigheter (bostäder och lokaler) i samtliga län visar att den totala omsättningen i förhållande till totalt taxeringsvärde är hög även utanför Stockholms län. Fyra län; Blekinge, Skåne, Östergötland och Södermanland, har också haft en hög omsättning och flera län i framförallt södra och mellersta Sverige ligger på en nivå som bara är något under Stockholm. Trots att den svenska Riksbanken under 2006 vid ett flertal tillfällen har höjt styrrentan, fortsatte den svenska fastighetsmarknaden att slå rekord i transaktionsvolym under första halvåret 2006, med MSEK 74 500

i försäljningar, enligt fastighetskonsulten Newsec. Eftersom transaktionsvolymen sedvanligt är större under det andra halvåret, kan siffran för hela 2006 förväntas komma att överstiga rekordet från 2005. Det utländska intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt högt. För det första halvåret 2006 uppgick de utländska aktörernas andel av investeringsmarknaden till 41 procent.

Makroekonomisk översikt

Sverige har uppvisat en stabil tillväxt sedan mitten av 1990-talet. Den globala konjunktur nedgång som påbörjades sommaren 2001 drabbade den svenska IT- och telekomsektorn hårt men övriga sektorer såsom skogsindustrin, maskinindustrin, råvarusektorn och läkemedelssektorn fortsatte att utvecklas och bidrog till att den svenska ekonomin drabbades mindre hårt än många andra europeiska länder. IT och telekomsektorn har under senare år återhämtat sig starkt och inte minst Ericssons återhämtning har haft en mycket positiv effekt på underleverantörerna.

Den svenska BNP tillväxten förväntas av SEB hamna på 3,5 procent under 2006 och 3,0 procent under 2007, vilket är högre än den genomsnittliga förväntade tillväxten för euroområdet på 2,3 procent under 2006 och 2,0 procent under 2007. Exportsektorn förväntas under 2006 växa med över 8 procent samtidigt som den privata konsumtionen förväntas att öka med 3,4 procent. Planerade och genomförda skattesänkningar 2006 och 2007 förväntas bidra till att stimulera den privata konsumtionen samtidigt som ökade investeringar och finanspolitiska stimulanser stärker arbetsmarknaden.

Konkurrens

På den svenska fastighetsmarknaden finns det idag inget direkt jämförbart bolag med Allokton vad beträffar affärsmodellen att finansiera låsta fastighetsstrukturer med hög belåning. Bolaget konkurrerar dock med andra bolag verksamma inom fastighetsbranschen. Dessa kan indelas i två grupper, dels de som konkurrerar med Allokton vid förvärv och försäljningar av fastigheter, dels de som konkurrerar om hyresgäster på hyresmarknaden.

Den förstnämnda gruppen består huvudsakligen av större fastighetsbolag. Majoriteten av dessa har ett uttalat fokus avseende geografi och/eller kategori, vilket begränsar dem till vissa specifika geografiska områden och/eller fastighetskategorier. Det finns emellertid några bolag med en liknande strategi avseende den diversifierade sammansättningen av fastighetsbeståndet som Allokton. Dessa är i första hand Brinova, Kungleden men även Klöver och Norrporten kan hänföras till denna kategori. De större fastighetsbolagens olika fokus medför att Alloktons konkurrenter vid förvärv



och försäljning av fastigheter varierar beroende av geografi och fastighetskategori. Till följd av detta utgör flertalet större fastighetsbolag på den svenska fastighetsmarknaden potentiella konkurrenter till Allokton. Även på hyresmarknaden varierar konkurrensen beroende av geografi och fastighetskategori. På denna marknad utgörs konkurrensen av såväl de större fastighetsbolagen som mindre mer lokala fastighetsbolag och privatpersoner.

TYSKLAND

Hyresmarknaden

Den tyska hyresmarknaden är starkt koncentrerad till de större städerna. De viktigaste hyresmarknaderna för kontorslokaler återfinns i Berlin, Köln, Essen, Hamburg, Leipzig, Düsseldorf, Munchen och Stuttgart. Efter en långvarig stagnation har marknaden under de senaste två åren visat en positiv trend. Under 2005 ökade uthyrd kontorsareal med 10,6 procent, enligt fastighetskonsulten AtisReal, och många tecken pekar på en fortsatt tillväxt. Ökad ekonomisk aktivitet har under det innevarande året drivit på efterfrågan på kommersiella lokaler, medan utbudet har fortsatt falla på grund av den låga nybyggnationen det senaste årtiondet.

Investeringsmarknaden

Den tyska investeringsmarknaden har under det senaste deceniet genomgått stora strukturella förändringar. Andelen

utländska aktörer, framförallt anglosaxiska, har ökat väsentligt och under 2005 uppgick deras andel av omsättningen till 76 procent medan de ansvarade för 61 procent av den samlade transaktionsvolymen. Efter ett årtionde med ofördelaktig prisutveckling på fastigheter har marknadsvärdena på tyska fastigheter börjat stiga. Framtidsutsikterna för den tyska fastighetsmarknaden spås vara positiv; nytillbyggnaden har under en lång period varit mycket låg vilket minskar utbudet, de tyska företagen känner allt större tilltro till ekonomin, det tyska IFO indexet är på den högsta nivån på 15 år, samtidigt som de flesta analytiker spår en fortsatt låg räntenivå i eurozonen.

Makroekonomisk översikt

Tyskland utgör den största ekonomin i Europa med en BNP på 2 247 miljarder EURO. Den tyska ekonomin har präglats av stagnation alltsedan Berlinmurens fall. Huvudorsakerna förmodas vara en oflexibel arbetsmarknad och ett stort beroende av den industriella tillverkningssektorn. På senare tid har Tyskland börjat uppvisa tecken på bättre tillväxt och starkare konjunktur, exempelvis har antalet företagskonkurser minskat. Under innevarande år förväntas BNP växa med cirka 1,75 procent och under nästkommande år med cirka 1,50 procent, enligt OECD.



Styrelse och ledande befattningshavare

STYRELSE

Alloktons styrelse består för närvarande av sex personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. De nuvarande styrelseledamöterna i Bolaget, när de valdes in samt deras ålder och befattning redovisas nedan.

Ulf Risberg

Född 1943. Styrelseordförande sedan 2006. Fil kand vid Stockholms Universitet. Egen företagare i fastigheter och finans. Risberg är styrelseledamot Paynova AB, Finansor AB, Säfveån Aktiebolag, AB Probo i Stockholm, Örnholmen i Värberga AB samt Trafal Förvaltnings AB. Risberg innehar 69 156 aktier av serie B i Allokton.

Mats Löfgren

Född 1962. Styrelseledamot sedan 2005. VD STRICT Investment Banking AB. Löfgren har även styrelseuppdrag i bland annat Sky Communication in Sweden AB (publ), IBP Properties AB, IBP Fastigheter AB, Mangold Fondkommission AB, Mangold Fonder AB, STRICT Private Equity AB (publ), STRICT Intelligence AB, Aminona Intressenter AB, Lb Properties AB, European Nano Invest AB, Metromark Hotels Holding AB samt Vätan Förvaltnings AB. Löfgren är även suppleant i LB Properties AB. Löfgren innehar 45 000 aktier av serie B i Allokton.

Claes Levin

Född 1941. Styrelseledamot sedan 2005. Jur kand. Levin har tidigare innehaft befattningar som VD för Diligentia, Reinhold AB och Platzer Bygg AB. Levin är styrelseordförande i ENACO AB, WE International AB, SH Bygg AB, Bröderna Falk AB, Ädelfors AB, Wiking Mineral AB samt Skattebetalarnas Förening AB. Levin är även styrelseledamot i West Siberian Resources, International Gold Exploration IGE AB och Gelba Fastigheter AB. Levin har tidigare varit styrelseledamot i Öhman Fondkommission Levin innehar med familj 48 000 aktier av serie B i Allokton.

Bernhard von der Osten-Sacken

Född 1975. Styrelseledamot sedan 2005. Juridikstudier Stockholms Universitet. Fastighetsmäklarutbildning Påhlmans Handelsinstitut. Osten-Sacken har även styrelseuppdrag i Monza Publishing AB, LensOn AB och 2005 Invest AB, Allokeras Kapitalförvaltning AB, Sandvikens Förvaltnings AB, TBW Fastighets AB, Vingåker Gärdet 2 Fastighets AB, Q-Apartment AB samt BOSMAC Invest AB. Osten-Sacken innehar privat samt via bolag 2 250 000 aktier av serie A samt 5 496 288 aktier av serie B i Allokton.

Mikael Cadling

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2005. Cadling har lång erfarenhet av den svenska fastighetsmarknaden. Cadling innehar position som VD och styrelseledamot i IBP Property Consultants AB. Cadling innehar inga aktier i Allokton.

Thomas Jönsson

Född 1946. Styrelseledamot sedan 2006. Jur kand. Jönsson har tidigare varit Bankdirektör i Skånska Banken och Handelsbanken samt därefter innehaft befattningar som vVD i Industrieförvaltnings AB Kinnevik och senast VD i Invik & CO AB. Jönsson har även tidigare varit styrelseordförande i bland annat Banque Invik S.A., Fischer & Partners Fondkommission AB, Moderna Fonder AB och Moderna Försäkringar AB samt varit styrelseledamot i bl.a. Korsnäs AB. Jönsson är även ordförande i Kapitalförvaltnings AB Allokeras och styrelseledamot i Split Vision AB. Jönsson innehar 6 000 aktier av serie B i Allokton.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Bolaget har att iakttä aktiebolagslagens bestämmelser. Styrelsen i Allokton har därvid upprättat en arbetsordning för sitt arbete, instruktioner avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, vilken behandlar dennes arbetsuppgifter och rapporteringsskyldigheter, samt fastställt instruktioner för den ekonomiska rapporteringen. Arbetsordningen ses över årligen.



STYRELSEKOMMITTÉER

Styrelsen i Allokton har två kommittéer, kompensations- och revisionskommittén. Kompensationskommittén bereder frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen och leds av Ulf Risberg och Bernhard von der Osten-Sacken samt Joakim Christiansson. Revisionskommittén skall utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering samt över revision i koncernen. Revisionskommittén består av Mats Löfgren, Thomas Jönsson och Gunilla Olsson.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jim Engellau

Född 1947. Verkställande direktör sedan 2006. Fil. kand. Uppsala Universitet. Engellau har betydande erfarenhet från fastighetsaffärer och fastighetsförvaltning och har även stor erfarenhet från befattningar inom stora svenska företag, 11 år på Electrolux och 15 år på AB Svenska Tempus däribland som delägare och VD. Engellau är styrelseledamot i Bringwell AB, Svensksund Förvaltning AB, Trafal Förvaltning AB och Örnholmen i Värberg AB. Engellau innehar privat samt via bolag 259 956 aktier av serie B samt 92 000 teckningsoptioner i Allokton.

Per Davidsson

Född 1966. tf CFO, konsult sedan 2006. Civilekonomexamen från Stockholms universitet. Davidsson har mångårig erfarenhet av koncernredovisning och rapportering bland annat som ekonomichef på Diligentia AB och koncernredovisningschef för ABB Sverige. Davidsson bedriver egen konsultverksamhet i PEDA Konsult AB. Davidsson innehar inga aktier i Allokton.

Gunilla Olsson

Född 1961. Ekonomichef, anställd sedan 2006. Civilekonomexamen från Luleå Tekniska Universitet. Olsson har arbetat länge med ekonomi, bland annat som CFO för NOTE och ekonomichef vid Norrtelje Elektronik AB samt tio år som revisor på KPMG. Olsson är även styrelseledamot i FEV (Forum för Ekonomi- och Verksamhetsutveckling) och i Teknikföretagen. Olsson innehar 25 000 teckningsoptioner i Allokton.

Daniel Blixt

Född 1967. Fastighetschef, anställd sedan 2005. Blixt innehar inga aktier i Allokton.

Erik Stubert

Född 1945. Kommersiell uthyrare, anställd sedan 2006. Stubert innehar 118 959 aktier av serie B och 25 000 teckningsoptioner i Allokton.

REVISORER

Björn Flink

Född 1959. Bolagets ordinarie revisor. Auktoriserad revisor. KPMG Bohlins AB.

Klas van Lienden

Född 1964. Revisorsuppleant. Auktoriserad revisor. KPMG Bohlins AB.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ulf Risberg har tidigare varit styrelseledamot i Visättra Holding AB och Global Assets Trading Company Scandinavia Aktiefbolag som försatts i likvidation. Risberg är även styrelseledamot i Trafal Förvaltning AB som är under pågående likvidation. **Claes Levin** har tidigare varit styrelseledamot i OP Maskin AB och Euro Contracting i Sverige AB samt styrelseordförande i Europa TUMSTOCK AB som försatts i konkurs, och styrelseledamot i Aktiefbolaget Bröderna Eliassons Åkeri som försatts i likvidation. **Thomas Jönsson** har tidigare varit styrelseledamot i Stenblocket i Fagersta Aktiefbolag, Bryggvik by the Sea AB, Vilandeproduktionsvik AB som försatts i likvidation. Jönsson var suppleant i Loyalty Management Sweden AB samt extern firmatecknare i Transvik System Aktiefbolag som försatts i likvidation. **Jim Engellau** har tidigare varit ledamot och VD i Visättra Holding AB som försatts i likvidation samt styrelseledamot i Trafal Förvaltning AB som är under pågående likvidation.

Det har inte i något av dessa fall riktats någon form av skadeståndskrav, krav på återbetalning eller annat ekonomiskt anspråk mot Ulf Risberg, Claes Levin, Thomas Jönsson Jim Engellau eller annan bolagsföreträdare. Inte heller har Ulf Risberg, Claes Levin, Thomas Jönsson Jim Engellau i någon av de nämnda konkurserna eller likvidationerna varit föremål för utredning eller misstanke om brott av något slag. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor har några familjerelationer till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Såvitt Bolaget känner till har ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor något intresse som står i strid med Bolagets intressen eller har varit inblandad i konkurs-, likvidation, konkursförvaltning eller i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare

eller styrelseledamöter har heller av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av någon emittents styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.

ERSÄTTNING

Styrelsen

För räkenskapsåret 2005 utgick styrelsearvode om TSEK 250. För innevarande räkenskapsår har arvodet beslutats till TSEK 390.

Verkställande direktören

Till verkställande direktör utgår grundlön om TSEK 80 per månad. För anställningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avtal har träffats om avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare

Ersättning till övriga ledande befattningshavare består av grundlön samt konsultarvoden enligt löpande räkning. För övriga ledande befattningshavare finns inget avtal om avgångsvederlag. För Per Davidsson utgår konsultarvoden enligt löpande räkning. För Daniel Blixt utgår grundlön om TSEK 45 per månad. Blixt har även rätt till resultatbero-

ende ersättning, som beräknas och fastställs i enlighet med förutbestämda och gemensamt överenskomna mål samt tillgång till tjänstebil. Gunilla Olsson uppbär grundlön om TSEK 55 per månad. Blixt och Olssons anställningar kan ömsesidigt sägas upp med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader. Erik Stubert uppbär månadslön om TSEK 42. Anställningen kan sägas upp av arbetsgivaren och arbetstagaren med iakttagande av en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare med undantag av Davidsson finns pensionsförsäkring motsvarande ITP-planen i Moderna Försäkringar AB.

Utöver vad som angivits ovan har Bolaget inte slutit något avtal med medlem av Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till någon förmån efter det att uppdraget avslutats.

Revisorer

Den totala ersättning som utgått till revisorn för räkenskapsåret 2005 uppgick till MSEK 1,53, varav revisorsarvoden uppgår till MSEK 1,42 och TSEK 110 för övriga uppdrag, i huvudsak skatterådgivning och rådgivning i samband med redovisningsrelaterade frågor. För räkenskapsår 2006 utgår ersättning enligt löpande räkning.



Aktiekapital och ägarstruktur

AKTIEKAPITAL

Det registrerade aktiekapitalet i Allokton uppgår till 800 000 kronor fördelat på 12 000 000 aktier, varav 2 250 000 aktier av serie A och 9 750 000 aktier av serie B. Samtliga aktier

har ett kvotvärde om 0,067 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.

År	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Totalt aktiekapital, SEK	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, SEK
2005	Bolagsbildning	100 000	100 000	-	1 000	1 000	100,00
2005	Split	-	100 000	-	9 000	10 000	10,00
2005	B-aktier till A-aktier	-	100 000	1 500	-1 500	10 000	10,00
2005	Nyemission	400 000	500 000	6 000	34 000	50 000	10,00
2005	Kvittningsemission	100 000	600 000	7 500	2 500	60 000	10,00
2005	Split	-	600 000	735 000	2 205 000	3 000 000	0,20
2005	Nyemission	200 000	800 000	-	1 000 000	4 000 000	0,20
2006	Split	-	800 000	1 500 000	6 500 000	12 000 000	0,07
2006 ¹	Nyemission	64 032	864 032	-	960 000	12 960 000	0,07

¹ Genomförd men ännu ej registrerad.

BEMYNDIGANDEN

Styrelsen har bemyndigande att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma för att bredda ägandet alternativt i den mån det behövs för förvärv fatta beslut om emission av högst 4 000 000 B-aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport, kvittning eller annat villkor som avses i 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING UNDER 2006

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 24 november 2006 beslutades att A- och B-aktiens kvotvärde ändras genom split 3:1. Stämman beslutade som en följd av nämnda split även att ändra bolagsordningen på sådant sätt att lägsta antal aktier i Bolaget skall vara 12 miljoner aktier och högsta antalet aktier skall vara 48 miljoner aktier. Antalet A-aktier uppgår efter split till 2 250 000 och antalet B-aktier uppgår till 9 750 000.

Under december 2006 genomförde styrelsen en riktad emission om MSEK 21,6 med stöd av bemyndigande. Emissionen genomfördes till kursen SEK 22,50 per aktie. Aktiekapitalet uppgår efter emissionen till 864 032 kronor och antalet aktier till 12 960 000, varav antalet A-aktier uppgår till 2 250 000 och antalet B-aktier till 10 710 000. Emissionen är under registrering hos Bolagsverket.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 24 november 2006 beslutades att Bolaget skall emittera högst 480 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna skall tecknas av det helägda dotterbolaget Allokton Support AB, som i samråd med styrelsen i Bolaget skall överlåta teckningsoptionerna till anställda i Allokton-koncernen. Varje teckningsoption medför en rätt att teckna en ny aktie av serie B i Allokton AB under perioden från och med den 1 december 2008 fram till och med den 30 december 2008 till en teckningskurs uppgående till 133 % av genomsnittet av det för varje börsdag under perioden 5 september 2006 – 5 oktober 2006 volymviktade medeltalet av den under dagen noterade betalkursen för Bolagets aktier, dock inte lägre än aktiens kvotvärde. Vid full teckning och utbyte av samtliga teckningsoptioner innebär detta en utspädningseffekt på 3,6 procent.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållandena i Allokton framgår av tabellerna på motsatta sidan. Per den 30 november 2006 hade Allokton sammanlagt 125 aktieägare.

Allokton AB ägarstruktur¹

Ägare	A-aktier	B-aktier	Antal aktier	Röster	Kapital
Bernhard von der Osten-Sacken privat samt genom bolag	2 250 000	5 496 288	7 746 288	84,3%	59,8%
CR Suisse Lux S.A. PB	0	450 000	450 000	1,4%	3,5%
EIK Bank Danmark A/S	0	450 000	450 000	1,4%	3,5%
Joakim Christiansson	0	405 000	405 000	1,2%	3,1%
Jim Engellau privat samt genom bolag	0	259 956	259 956	0,8%	2,0%
Bernt Plotek	0	259 338	259 338	0,8%	2,0%
Tristar Investment Partners AG	0	225 000	225 000	0,7%	1,7%
Emendum AB	0	208 578	208 578	0,6%	1,6%
Akelius Insurance Public LTD	0	192 000	192 000	0,6%	1,5%
SIS Segaintersettle AG	0	189 000	189 000	0,6%	1,5%
Övriga	0	2 574 840	2 574 840	7,8%	19,9%
Summa	2 250 000	10 710 000	12 960 000	100,0%	100,0%

Källa: VPC samt därefter känd förändringar.

¹ Ägandet avser efter genomförd men ännu ej registrerad nyemission.

Allokton AB – Styrelsen och ledande befattningshavare¹

Ägare	A-aktier	B-aktier	Antal aktier	Röster	Kapital
Ulf Risberg – Styrelseordförande	0	69 156	69 156	0,2%	0,5%
Bernhard von der Osten-Sacken privat samt genom bolag – Styrelseledamot	2 250 000	5 496 288	7 746 288	84,3%	59,8%
Mikael Cadling – Styrelseledamot	0	0	0	0,0%	0,0%
Claes Levin – Styrelseledamot	0	48 000	48 000	0,1%	0,4%
Mats Löfgren – Styrelseledamot	0	45 000	45 000	0,1%	0,3%
Thomas Jönsson – Styrelseledamot	0	6 000	6 000	0,0%	0,0%
Jim Engellau privat samt genom bolag – Verkställande direktör	0	259 956	259 956	0,8%	2,0%
Per Davidsson – tf CFO	0	0	0	0,0%	0,0%
Gunilla Olsson – Ekonomichef	0	0	0	0,0%	0,0%
Daniel Blixt – Fastighetschef	0	0	0	0,0%	0,0%
Erik Stubert – Kommersiell uthyrare	0	118 959	118 959	0,4%	0,9%

Källa: VPC samt därefter känd förändringar.

¹ Ägandet avser efter genomförd men ännu ej registrerad nyemission.



Risker

Allt företagande och ägande av aktier är förenat med risktagande och i detta avseende utgör Allokton inget undantag. Vid bedömningen av Bolagets framtida utveckling är det av vikt att även beakta de riskfaktorer som redovisas nedan och som bedöms ha stor betydelse för Alloktons framtida utveckling. Redovisningen är inte gjord i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. En samlad utvärdering måste även innefatta övrig information i Bolagsbeskrivningen samt en allmän omvärldsbevakning.

OSÄKERHET I MARKNADSBEDÖMNINGAR

I detta memorandum görs olika beskrivningar och antaganden rörande fastighetsmarknadens utveckling. Dessa beskrivningar och antaganden syftar till att underlätta bedömningen av Bolaget och dess framtidsutsikter. Informationen är baserad på såväl externa källor i form av undersökningar och studier, som på Bolagets egna bedömningar. Det är dock oundvikligt att bedömningar av detta slag är förknippade med ett stort mått av osäkerhet. Inga garantier kan således lämnas att det som beskrivs i Bolagsbeskrivningen i dessa avseenden kommer att inträffa.

OSÄKERHET I PROGNOSE

Allokton har i denna Bolagsbeskrivning gjort framtidsbedömningar av marknadsutvecklingen. Även om Allokton genomfört välgrundade analyser kan Bolaget inte garantera att framtidsbedömningar uppfylls.

KONJUNKTUR

Den allmänna konjunkturutvecklingen påverkar efterfrågan på fastigheter. En svag konjunkturutveckling på de marknader där Allokton äger fastigheter kan komma att medföra högre vakanser och lägre hyresnivåer samt få en negativ effekt på fastigheternas värde. Det finns därmed risk för att Alloktons intäkter och tillgångar kan komma att påverkas negativt av en svag konjunkturutveckling.

HYRESUTVECKLING

Trots att Allokton har hyreskontrakt med lång löptid och hyresgäster med god kreditvärdighet beror utvecklingen av hyresnivåer och uthyrningsgrader på lång sikt även på faktorer utanför Bolagets kontroll. Utöver den allmänna konjunkturutveckling är särskilt avgörande faktorer såsom utbud och efterfrågan på lokaler samt utvecklingen av befolkningstillväxt och sysselsättning i de regioner där Allokton äger fastigheter. Den totala hyresvakansgraden i Allokton-koncernens fastigheter uppgick per den 30 september 2006 till 5,7

procent. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

VÄRDEUTVECKLING

Alloktons framtid är i hög grad beroende av utvecklingen av värdet på fastighetsbeståndet. Utöver det allmänna konjunkturläget är värderingen av fastigheter bland annat beroende av förväntningar om framtida driftsöverskott i fastighetsportföljen, utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter och räntenivåer samt avkastningskravet på fastigheterna i portföljen. Allokton redovisar enligt de nya internationella redovisningsreglerna IFRS, vilket innebär att orealiserade värdeförändringar kommer att redovisas över resultaträkningen vid kvartalsrapporterna. Resultatet kan därför komma att påverkas väsentligt under en viss period.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnader utgör i huvudsak kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Kostnadsnivån är normalt beroende på leverantörers kostnader för anläggningar och distributionsnät, råvaror och skatter. För de tre sistnämnda posterna utgörs leverantörerna framförallt av kommunägda bolag. Elkostnaderna är normalt beroende på utbud och efterfrågan på elmarknaden. I flertalet hyreskontrakt har Allokton rätt till så kallad inflations/index relaterade hyreshöjningar.

Underhållsutgifter utgör åtgärder för att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa kostnadsförs löpande i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att de uppkommer. Allokton har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Allokton negativt.

MILJÖ

Den som bedriver en verksamhet som har bidragit till förorening har enligt miljöbalken ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Allokton för marksanering eller efterbehandling.

Inför förvärven har Allokton låtit genomföra miljöteknisk utredning samt inhämtat garantier från säljarna. Inga väsentliga miljörisker konstaterades föreliggande. I fyra fastigheter i

Känslighetsanalys

(Gäller för Bolagets befintliga lånstruktur och fastighetsbestånd per den 30 november 2006)	Faktor, %	Effekt, MSEK
Effekten på den årliga räntekostnaden av en ändring på 3-mån Stibor ränta från nuvarande nivå	-1	-19
	+1	+19
	+2	+27
	+3	+32
Effekten på resultatet av en ökning i hyresvakansgraden	+1	-4

Tyskland konstaterades ett mindre saneringsbehov uppgående till totalt mellan 10 000 euro och högst 80 000 euro.

FINANSIELL RISK

Alloktons affärsmodell baseras på att förvärvade fastighetsbestånd finansieras med en hög belåningsgrad. Bolaget är därför sårbart för förändringar, i det korta perspektivet avseende framtida driftöverskott och till viss del räntenivåer och, i det långa perspektivet värderingen av fastigheterna i portföljen. Ett lägre driftöverskott än beräknat, exempelvis till följd av lägre hyresnivåer och uthyrningsgrader eller högre förvaltningskostnader, skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets likviditet. En långsiktig negativ utveckling av värdet av Alloktons fastighetsbestånd skulle kunna försvåra Bolagets möjligheter att vid förfallotidpunkten refinansiera dess befintliga skulder.

Alloktons totala lån uppgår till MSEK 3 830 per 30 november 2006. MSEK 1 877 av detta löper med fastränta. MSEK 1 440 löper med rörlig ränta med ett räntetak på 5,38% för de närmaste fem åren. Övriga lån på MSEK 513 löper med rörlig ränta. Genomsnittliga lånekostnad uppgår till 4,9 procent per 30 november 2006. Se även tabellen ovan för känslighetsanalys av ränterisken.

FASTIGHETSSKATT

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighets-skatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Taxeringsvärdet ska mot-

svara 75 procent av marknadsvärdet. Det kan inte uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorierna i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Allokton att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen.

REDOVISNINGSMÄSSIGA EFFEKTER

Allokton redovisar enligt de relativt nya, internationella redovisningsreglerna IFRS. Till skillnad från den tidigare redovisningsstandard som tillämpats för svenska bolag innebär IFRS att ett större antal tillgångslag skall redovisas till marknadsvärden istället för bokföringsmässiga värden. Förvaltningsfastigheter är ett av dessa tillgångslag. Förändringar i marknadsvärden skall därför redovisas som en vinst respektive förlust i resultaträkningen och påverkar därmed storleken på det egna kapitalet. Eftersom Alloktons egna kapital är litet i relation till marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd kan små förändringar i marknadsvärdena ge stora fluktuationer i det egna kapitalet.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Inom Allokton finns ett antal nyckelpersoner, som är viktiga för att kunna utveckla Bolagets verksamhet. Om dessa personer lämnar Allokton kan det, åtminstone kortsiktigt, ha en negativ inverkan på verksamheten. Att rekrytera medarbetare som framgångsrikt kan integreras i organisationen är en förutsättning för att Allokton skall kunna fungera och följa med i utvecklingen. Det finns ingen garanti för att Allokton kommer att lyckas behålla och/eller rekrytera för verksamheten viktiga personer.



Övrig information

TVISTER

Bolaget eller annat bolag i koncernen är inte och har under de senaste 12 månaderna inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som kan komma att få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget är inte heller medvetet om någon omständighet som kan medföra att sådant förfarande kan uppkomma.

FÖRSÄKRINGAR

Allokton är försäkrat i Moderna Försäkringar. Styrelsen för Bolaget bedömer att koncernen har tillfredställande försäkringsskydd för att täcka det ansvar som den ordinarie verksamheten ger upphov till. Ingen del av verksamheten bedöms vara av sådan art att försäkringsskydd inte kan erhållas på rimliga villkor.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolagets och koncernens verksamhet är inte beroende av patent eller andra immateriella rättigheter.

TILLSTÅND OCH FÖRESKRIFTER

Styrelsen för Bolaget bedömer att koncernen uppfyller gällande regler och bestämmelser samt innehar erforderliga tillstånd med avseende på dess verksamhet. Samtliga för verksamheten erforderliga tillstånd har erhållits och är i förekommande fall giltiga. Bolaget gör bedömningen att det inte föreligger någon nämnvärd risk att dessa tillstånd inte skulle kunna vidmakthållas eller bli förnyade vid tillståndens utgång.

VIKTIGA AVTAL

Hyresavtal

Bolagets viktigaste avtal utgörs av de största hyresavtalen.

Avtal med ISS Ekonomiförvaltning

Bolaget har ingått ett ramavtal avseende ekonomisk förvaltning med ISS Ekonomiförvaltning AB. Enligt ramavtalet förbinder sig ISS att tillhandahålla Bolaget samt av Bolaget helägda fastighetsbolag ekonomisk förvaltning. I händelse av att ett Allokton-bolags rätt att råda över en fastighet upphör till följd av överlåtelse, skall avropsavtal som ingåtts under ramavtalet vara omedelbart förfallet.

Aktieägaravtal

Bolaget känner inte till några avtal mellan olika aktieägare vad gäller samordnat ägande, styrelserepresentation eller dylikt.

Förvärvsavtal

Bolaget förvärvar löpande både större fastighetsbestånd och enskilda fastigheter. Förvärven görs enligt sedvanliga fastighetsförvärvsavtal och efter inhämtande av värderingar från oberoende värderingsinstitut.

Allokton ingick avtal under november 2006 med en lokal aktör i Tyskland om förvärv av en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka MSEK 1 250. Alloktons andel av investeringen utgör 40 procent.

Avtal har även tecknats att förvärva en bostadsfastighet i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på cirka MSEK 42.

Avtal med Catella

Allokton har ett avtal med Catella innebärande att Catella, för de affärer de är involverade i inom Struktur II och Struktur IV (den tyska strukturen), erhåller 20,0 procent respektive 12,5 procent på den realiserade vinsten vid en försäljning av hela eller delar av de låsta fastighetsstrukturerna.

Struktur I

Köpeskillingen inklusive transaktionskostnader vid bildandet av Struktur I uppgick till MSEK 1 450. Fastighetsbeståndet har finansierats med en kombination av eget kapital, obligationslån och banklån. Av den totala finansieringen svarar banklån för 87,0 procent, obligationslån för 9,6 procent och eget kapital för 3,4 procent. Bankbelåningen fördelar sig på dels ett seniorlån, om nominellt MSEK 1 030, dels ett juniorlån om nominellt MSEK 235. Båda lånen har en löptid på 10 år. Seniorlånet löper med en fast ränta om 4,34 procent och juniorlånet löper med en rörlig ränta bunden till flytande 3-månaders STIBOR. Ränta betalas kvartalsvis. Med start från den 12 oktober 2006 amorteras lånen kvartalsvis. Seniorlånet amorteras med 1,05 procent årligen och juniorlånet med 5,0 procent årligen. Säkerhet för banklånen utgörs av bland annat panträtt i dotterbolagens fastighetsbestånd. Obligationslånet löper med en fast ränta om 8,5 procent med 10 års löptid. Ränta betalas årligen den 30 juni. Obligationslånet är amorteringsfritt under löptiden och skall sålunda återbetalas i sin helhet vid förfall. Säkerhet för obligationslånet utgörs av begränsad panträtt i dotterbolagens fastighetsbestånd med företräde för långivare med bättre rätt i den pantsatta egendomen.

Struktur II

Köpeskillingen inklusive transaktionskostnader vid bildandet av Struktur II uppgick till MSEK 1 887. Fastighetsbeståndet har finansierats med en kombination av eget kapital, obli-

gationslån och banklån. Av den totala finansieringen svarar banklån för 84,9 procent, obligationslån för 12,1 procent och eget kapital för 2,9 procent. Bankbelåningen fördelar sig på dels ett seniorlån, om nominellt MSEK 1 440, dels ett juni-lån om nominellt MSEK 163,4. Båda lånen har en löptid på 10 år. Seniorlånet löper med en rörlig ränta om lägst 2,25 procent och högst 4,34 procent under de första fem åren och därefter högst 4,35 procent eller 3 månaders STIBOR-räntan. Juniorlånet löper med en rörlig ränta bunden till flytande 3-månaders STIBOR. Ränta betalas kvartalsvis. Med start från den 12 januari 2007 amorteras lånen kvartalsvis. Seniorlånet amorteras med 1,05 procent årligen och juniorlånet med 5,0 procent årligen. Säkerhet för banklånen utgörs av bland annat panträtt i dotterbolagens fastighetsbestånd. Obligationslånet löper med en fast ränta om 8,0 procent med 10 års löptid. Ränta betalas årligen. Obligationslånet är amorteringsfritt under löptiden och skall sålunda återbetalas i sin helhet vid förfall. Säkerhet för obligationslånet utgörs av begränsad panträtt i dotterbolagens fastighetsbestånd med företräde för långgivare med bättre rätt i den pantsatta egendomen.

Kreditfacilitet från Deutsche Bank

Allokton AB (publ) har under augusti 2006 erhållit en kreditfacilitet om MSEK 567 från Deutsche Bank AG. Faciliteten ger Allokton AB möjligheten att lyfta upp till 90 procent av fastighetens marknadsvärde vilket ökar handlingsberedskapen för framtida affärer.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget eller koncernbolag har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för några styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller revisorer i Bolaget eller koncernbolag. Med undantag för vad som anges nedan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna haft någon direkt eller indirekt delaktighet i någon affärstransaktion med Bolaget som är eller var ovanlig till sin karaktär under nuvarande eller föregående räkenskapsår. Inte heller revisorerna i Bolaget har varit delaktiga i någon affärsrelation enligt ovan.

Allokton Real Estate AB förvärvade Visättrahem AB från Visättra Holding AB den 1 juli 2005. Visättra Holding AB ägs av Alloktons VD Jim Engellau, styrelseledamöterna Ulf Risberg och Bernhard von der Osten-Sacken samt Erik Stubert och ytterligare 22 andra investerare. Jim Engellau var vid tillfället även VD i Visättra Holding AB.

Allokton Real Estate AB förvärvade den 1 juli 2005 fastighetsbolaget Allokton AB (nuvarande Esal AB) från IBP Properties BV, vilken bolagsgrupp är närstående till styrelseledamöterna Mats Löfgren och Mikael Cadling.

Vid tillfället för de ovan angivna förvärven, och till följd av villkoren för förvärven, ägdes Allokton Real Estate ABs moderbolag Allokton Properties AB (publ) till 49 procent av IBP Properties BV och Visättra Holding AB och till 51 procent av Bolaget. I november 2005 förvärvade Bolaget IBP Properties BVs och Visättra Holding ABs aktier i Allokton Properties AB genom utnyttjande av utställda optioner.

I samband med betalning av handpenning vid förvärven av fastigheterna i Motala och Katrineholm i Struktur II erhöll Bolaget ett bryggglån om MSEK 16,8 från Bolagets huvudägare, Bernhard von der Osten-Sacken. Lånet löpte med 5,0 procent årlig ränta och återbetalades när Struktur II refinansierades.

Styrelseledamoten Claes Levin var också styrelseledamot i Gelba ABs styrelse vid tillfället då Allokton förvärvade fastigheter från Gelba.

De närstående transaktioner som beslutats av eller godkänts av Bolagets styrelse har behandlats med iakttagande av aktiebolagslagens jävsbestämmelser.

ÖVRIGT

Allokton AB (publ) med organisationsnummer 556676-8726 inregistrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2005. Allokton AB är ett publikt aktiebolag och avser att bedriva verksamheten under denna associationsform, vilket regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets adress är Strandvägen 5a, Box 55670, 102 15 Stockholm och Bolagets telefonnummer är 08-678 42 00.

Bolagsordning

Bolagsordning för Allokton AB, 556676-8726

Antagen vid extra bolagsstämma den 24 november 2006

- § 1 Bolagets firma är Allokton AB. Bolaget är publikt (publ.).
- § 2 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.
- § 3 Föremålet för bolagets verksamhet skall vara att, direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta fastigheter samt lös egendom.
- § 4 Aktiekapitalet skall vara lägst 500 000 kr och högst 2 000 000 kronor.
- § 5 Antalet aktier skall vara lägst 12 000 000 st och högst 48 000 000 st. Aktier kan utges i två serier, betecknade A respektive B, varvid antalet aktier av vardera aktieslag skall kunna utges till maximibeloppet enligt § 4 ovan. Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B en röst.
- § 6 För det fall bolaget beslutar att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och/eller serie B, skall ägare av aktier av serie A och/eller B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av respektive aktieslag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av, bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag. Beslutar bolaget att genom kontantemission och/eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Vad som ovan sagts skall inte innebära inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission och/eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- § 7 Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst sju ordinarie ledamöter med högst sju suppleanter. För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer, med eller utan suppleanter, för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.
- § 8 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och Dagens Nyheter. Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
- § 9 Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad i enlighet med det förfarande som anges i aktiebolagslagen (2005:551) 7 kap 4 § 2 st.
- § 10 För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Den som skall delta i bolagsstämma skall också ha tagits upp som aktieägare i utskrift eller annan framställning av bolagets aktiebok som avser förhållandena fem vardagar före bolagsstämman. Aktieägare får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet aktier han äger eller företräder.

§ 11 Följande ärenden skall förekomma vid årsstämma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning om stämman blivit behörigen samman-
kallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisions-
berättelse.
7. Beslut angående – fastställande av balans- och
resultaträkningar – dispositioner beträffande bolagets
vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
– ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande
direktör.
8. Fastställelse av styrelse- och, i förekommande fall,
revisorsarvoden.
9. Val av styrelse samt val av revisor när så skall ske.
10. Annat ärende som ankommer på stämman enligt
aktiebolagslagen.

§ 12 Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämnings-
register enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av
finansiella instrument (avstämningsförbehåll).

§ 13 Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår (från
1 januari till 31 december).



Delårsperiod januari–september 2006

Delårsrapport januari - september 2006

- Bruttoresultat för perioden uppgick till MSEK 118,6
 - Bruttoresultatet för senaste kvartalet uppgick till MSEK 51,3 (24,9)
- Resultatet efter skatt uppgick till MSEK 13,3
 - Resultat efter skatt för senaste kvartalet uppgick till MSEK 8,7 (5,4)
- Resultat per aktie uppgick till SEK 3,4
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde är MSEK 3 417,9.
- Under perioden har nya fastigheter förvärvats till ett värde av MSEK 1 618,0
- Koncernens nettoomsättning uppgick till MSEK 209,6
 - Nettoomsättning för senaste kvartalet uppgick till MSEK 81,9 (36,1)
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,7 procent

Jämförelse perioden för jan – sep 2005 är ej jämförbar p.g.a. bolagets verksamhet började den 1 juli 2005.



Fastigheterna; Norrtälje 15, Engelbrektsgratan 9-11, Stockholm, Norr 37:4, Centralplan 3-5, Gävle, samt Doppingen 2, S:t Larsgatan 31, Linköping
Totalt 11.815 kvm kontor, butiker samt bostäder

Allokton AB's (publ) affärsidé är att förvärva, äga och effektivt förvalta fastighetsbestånd med hög direktavkastning vilket i kombination med fördelaktiga finansieringslösningar skall ge en god avkastning på investerat kapital. Bolagets finansieringsmodell kännetecknas av att s k låsta fastighetsstrukturer bildas och toppfinansieras genom utställande av fastighetsobligationer. Alloktons fastighetsportfölj består av fastigheter om drygt 380.000 kvm belägna i 18 svenska städer och har ett uppskattat marknadsvärde om cirka SEK 3,5 miljarder. Beståndet har en god diversifiering mellan bostäder och kommersiella lokaler i attraktiva lägen. Allokton har cirka 125 aktieägare och har för avsikt att notera aktien på reglerad marknadsplats under 2006. Bolagets förbereder sig för att registrera aktien på Stockholmsbörsen aktielista, First North

Affärsidé

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

Ekonomisk målsättning

Målsättningen är att säkerställa en årlig direktavkastning på fastigheterna vilket skall ge en långsiktig hög avkastning på eget kapital. Bolaget har också en förväntning om att fastigheternas värde i framtiden kommer att stiga i takt med allmän prisutveckling, samtidigt som kostnadsnivån på finansieringen är långsiktigt säkrad.

Koncernens resultat

Bruttoresultatet uppgick under perioden till MSEK 118,6. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till MSEK 209,6.

Centrala administrationskostnader uppgick till MSEK 9,7. Finansiella intäkter och kostnader var netto MSEK 90,6. Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till MSEK 5,0. Periodens resultat efter skatt uppgick till MSEK 13,3.

Investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under årets första nio månader till MSEK 1 618,0.

Under tredje kvartalet tillträdde fyra fastigheter i Söderhamn med ett värde av ca MSEK 70,0.

Avtal har tecknats om att förvärva centrumfastigheter i Borlänge och Falun till ett värde av ca MSEK 600,0. Bolaget får tillträde till dessa fastigheter under december månad.

Fastighetsbeståndet

Allokton ägde vid periodens slut 70 fastigheter. Den uthyrbara ytan per 30 september 2006 uppgick till 384 805 kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 5,7 procent och den totala ytvakansgraden 5,9 procent. Sedan rapportperiodens utgång har vakansgraden förbättrats p g a genomförda förhandlingar med hyresgäster i det befintliga beståndet samt att nya bestånd som förväras fortsatt har en låg vakansnivå.

Marknads- och substansvärde

Allokton redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens finansiella rapporter.

Allokton har inhämtat extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Värdering gjordes per 31 december 2005 och för under perioden förvärvade fastigheter (32 fastigheter) har externa värderingar

inhämtats vid förvärvstillfällena. Vidare undersöker bolaget 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. Verkligt värde för fastighetsbeståndet per den 30 september 2006 redovisades till MSEK 3 417,9.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt jämförelsemetod.

Värderingarna har inhämtats från externt värderingsinstitut. Ingen ny total extern värdering har inhämtats för samtliga fastigheter vid periodens slut varför tidigare värden ligger till grund för redovisade värden.

Avkastningskravet, med avdrag för antagen inflationstillväxt, ligger i intervallet 5,25-8,5% för kontor/butik, 8-8,25% för lager/industri och 4,75-8,5% för bostäder. Långsiktig hyresvakansgrad har bedömts till mellan 3-7 procent.

Substansvärde

Bolagets substansvärde per 30 september uppgick enligt balansräkningen till MSEK 254 eller SEK 63,50 per aktie.

Hyresmarknaden

Alloktons fastighetsbestånd kännetecknas av hög grad av diversifiering, både i form av geografisk spridning men även fördelning mellan kommersiella ytor och bostäder. Då det ingår i bolagets affärsidé att förvärva fastigheter med så hållbara och långsiktiga hyresflöden som möjligt har givetvis detta avspeglats i den befintliga fastighetsportföljen. De kommersiella ytorna har i allt väsentligt långa kontrakt med stabila hyresgäster. Bostadsbestånden finns i attraktiva lägen runt om i Sverige.



Alloktons geografiska spridning

Alloktons hela fastighetsbestånd har förvärvats under perioden 1 juli 2005 till 30 september 2006.

Fortfarande pågår intrimning av verksamhetens olika beståndsdelar. Bolaget bedömer att utvecklingen är normal och fortskrider i rätt riktning och med rätt hastighet.

Finansieringsstruktur

Alloktons upplåning uppgick per den 30 september 2006 till MSEK 3 276,6. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 9,1 år och den genomsnittliga räntekostnaden 4,4 procent. Nettoskulden var MSEK 3 144,2.

Bolaget har erhållit en kreditfacilitet om MSEK 500 från Deutsche Bank AG. Faciliteten ger bolaget möjlighet att lyfta upp till 90 procent av fastighetens marknadsvärde vilket ökar handlingsberedskapen för framtida affärer.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning omfattas inte av IFRS.

Årets resultat efter finansnetto uppgick till MSEK -3,2. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till MSEK 31,5.

Risker

Alloktons resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt, framförallt beroende av eventuell värdering av koncernens tillgångar och skulder i enlighet med redovisningsstandarderna IFRS. Avvikelsen kan vara avsevärd. Tillgångarnas värde är direkt relaterade till hyresintäkter och vakansgrad. Vidare påverkas Alloktons resultat av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta förändras.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter för koncerner.

Alloktons redovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Avtal har tecknats om att förvärva centrumfastigheter i Borlänge och Falun till ett värde av ca MSEK 600,0. Bolaget får tillträde till dessa fastigheter under december månad.

Avtal har tecknats att förvärva en bostadsfastighet i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på ca MSEK 42.

Allokton har via ett dotterbolag förvärvat ca 5 % av Bringwell AB såsom en långsiktig finansiell placering.

Bolaget förbereder sig för att registrera aktien på Stockholm Börsens aktielista First North under december 2006.

Stockholm den 30 november 2006

Verkställande direktören

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR						
<i>TSEK</i>	Januari- september 2006	Januari- september 2005 ¹	Juli- september 2006	Juli- september 2005 ¹	Oktober 2005- september 2006	Januari- december 2005 ¹
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	209 627	36 055	81 880	36 055	249 211	75 639
	209 627	36 055	81 880	36 055	249 211	75 639
Drift och underhåll	-90 617	-11 139	-30 277	-11 139	-108 136	-28 658
Avskrivningar	-383	-	-270	-	-447	-64
Verksamhetens kostnader	-91 000	-11 139	-30 547	-11 139	-108 583	-28 722
Bruttoresultat	118 627	24 916	51 333	24 916	140 628	46 917
Central administration	-9 746	-989	-3 556	-989	-11 774	-3 017
Rörelseresultat före värdeförändringar	108 881	23 927	47 777	23 927	128 854	43 900
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	153 269	153 269
Upplösning negativ goodwill	-	-	-	-	13 030	13 030
Rörelseresultat	108 881	23 927	47 777	23 927	295 153	210 199
Finansiella intäkter	210	35	207	35	556	381
Värdeförändringar, finansiella placeringar	4 249	-	2 239	-	4 249	-
Finansiella kostnader	-95 046	-16 505	-38 327	-16 505	-111 153	-32 611
Värdeförändringar, upplåning	-	-	-	-	12 468	12 468
Resultat efter finansnetto	18 294	7 458	11 896	7 458	201 273	190 437
Skatt	-4 952	-2 088	-3 160	-2 088	-53 290	-50 426
Periodens resultat	13 342	5 370	8 736	5 370	147 984	140 011

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR						
	30 september 2006	30 september 2005 ¹	30 juni 2006	30 juni 2005 ¹		31 december 2005 ¹
TSEK						
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	3 417 855	1 435 605	3 400 003	-		1 850 700
Övriga anläggningstillgångar	6 041	769	6 694	-		8 142
Summa anläggningstillgångar	3 423 897	1 436 374	3 406 697	-		1 858 842
Kortfristiga fordringar	79 522	35 137	98 183	-		50 575
Kortfristiga placeringar	26 248	-	24 010	-		12 000
Kassa och bank	106 246	46 871	120 692	100		83 536
Summa omsättningstillgångar	212 017	82 008	242 885	100		146 111
SUMMA TILLGÅNGAR	3 635 913	1 518 382	3 649 582	100		2 004 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	253 877	57 073	245 142	100		240 535
Långfristiga räntebärande skulder	3 230 779	1 392 071	3 171 912	-		1 637 657
Uppskjuten skatteskuld	69 721	3 583	59 711	-		47 904
Summa långfristiga skulder	3 300 499	1 395 654	3 231 623	-		1 685 561
Kortfristiga räntebärande skulder	45 777	-	45 877	-		3 478
Övriga kortfristiga skulder	35 759	65 655	126 940	-		75 379
Summa kortfristiga skulder	81 537	65 655	172 817	-		78 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 635 913	1 518 382	3 649 582	100		2 004 953
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL						
	Januari- september 2006	Januari- september 2005 ¹	Juli- september 2006	Juli- september 2005 ¹		Januari- december 2005 ¹
TSEK						
Eget kapital vid periodens början	240 535	-	245 142	-		-
Bildande av bolaget	-	100	-	100		100
Nyemissioner	-	-	-	-		39 900
Ej registrerad nyemission	-	51 603	-	51 603		67 000
Emissionskostnader	-	-	-	-		-6 476
Periodens resultat	13 342	5 370	8 736	5 370		140 011
Vid periodens slut	253 877	57 073	253 877	57 073		240 535
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG						
	Januari- september 2006	Januari- september 2005 ³	Juli- september 2006	Juli- september 2005 ²	Oktober 2005- september 2006 ³	Januari- december 2005 ¹
Resultat efter finansiella poster	18 294		11 896			190 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 419		-3 422			-178 675
Betald skatt	-7 609		-2 086			-2 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	9 266		6 388			9 240
Ökning/minskning rörelsefordringar	43 036		24 211			-6 652
Ökning/minskning rörelseskulder	-98 459		-42 544			-351 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 157		-11 945			-348 898
Investeringar i fastigheter/dotterbolag	-565 348		-1 219			-606 271
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-		0			-7 847
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-14 248		-2 238			-12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-579 596		-3 457			-626 118
Bildandet av bolaget	-		-			100
Lösen av övertagna lån	-		-			-683 894
Upptagna lån	648 463		956			1 641 922
Nyemissioner	-		-			100 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	648 463		956			1 058 552
Periodens kassaflöde	22 710		-14 446			83 536
Likvida medel vid periodens början	83 536		120 692			-
Likvida medel vid periodens slut	106 246		106 246			83 536

NYCKELTAL						
	Januari-september 2006	Januari-september 2005 ¹	Juli-september 2006	Juli-september 2005 ¹	Oktober 2005-september 2006	Januari-december 2005 ¹
Fastighetsrelaterade (vid periodens utgång)						
Uthyrbar yta, kvm	384 805	161 534	384 805	161 534	384 805	212 469
Hysesvakansgrad, %	5,7	2,7	5,7	2,7	5,7	2,7
Ytvakansgrad, %	5,9	4,0	5,9	4,0	5,9	4,0
Verkligt värde, MSEK	3 417,9	1 435,6	3 417,9	1 435,6	3 417,9	1 850,7
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	7,2	2,9	14,1	8,7	59,9	58,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	2,2	5,7	13,2	12,5	11,9
Soliditet, %	7,0	3,8	7,0	3,8	7,0	12,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,5	1,3	1,5	2,8	6,8
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	3,4	5 369,5	2,2	5 369,5	42,7	147,4
Eget kapital, kr	63,5	57 073,0	63,5	57 073,0	63,5	60,0
Fastigheternas verkliga värde, kr	854,5	1 435 605,0	854,5	1 435 605,0	854,5	463,0
Substansvärde, kr	63,5	57 073	63,5	57 073	63,5	67,0
Antal utestående aktier, tusental	4 000	1	4 000	1	4 000	4 000 ²

¹ Jämförelsetal räknas från 1 juli 2005 då bolagets verksamhet startade

² Data per aktie beräknade på antal aktier inkl nyemission som vid tidpunkten ännu ej var registrerade

³ Inga jämförelsesiffror finns tillgängliga

Kommande information

Bokslutskommuniké för 2006	28 februari 2007
Delårsrapport januari-mars 2007	30 maj 2007
Årsstämma	12 juni 2007
Delårsrapport januari-juni 2007	30 augusti 2007
Delårsrapport januari-september 2007	30 november 2007



Allokton AB (publ) • Box 55670, 102 15 Stockholm • Besöksadress Strandvägen 5a
 Telefon 08-678 42 00 • Telefax 08-678 42 35 • E-post info@allokton.se • www.allokton.se
 Org nr 556676-8726

Räkenskaper

Koncernresultaträkning

MSEK	Not	2005-02-28 –2005-12-31
NETTOOMSÄTTNING	2, 3, 4	
Hysesintäkter		75 639
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER		
Underhållskostnader		–13 224
Driftskostnader inkl administration		–10 363
Fastighetsskatt		–5 071
Avskrivningar	5	–64
Bruttoresultat		46 917
Centrala administrationskostnader	5	–3 017
Rörelseresultat före värdeförändringar	6, 7, 8	43 900
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		153 269
Upplösning negativ goodwill		13 030
Rörelseresultat		210 199
Finansiella intäkter och kostnader		
Finansiella intäkter	9	381
Finansiella kostnader	10	–32 611
Värdeförändringar, upplåning		12 468
		190 437
Resultat efter finansiella poster		190 437
Skatt	11, 12	–50 426
ÅRETS RESULTAT		140 011
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare		137 380
Periodens resultat fördelat på minoritetsintresse		2 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK		147
Resultat per aktie efter utspädning, SEK		147
Antal aktier, genomsnitt		950 000
Antal aktier efter utspädning, genomsnitt		950 000

Koncernbalansräkning

MSEK	Not	2005-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13	1 850 700
Inventarier	14	1 342
Övriga långfristiga fordringar	15	6 800
Summa anläggningstillgångar		1 858 842
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar		12 246
Övriga fordringar		23 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 418
		50 575
Kortfristiga placeringar		12 000
Kassa och bank		83 536
Summa omsättningstillgångar		146 111
SUMMA TILLGÅNGAR		2 004 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17	
Aktiekapital		600
Övrigt tillskjutet kapital		99 924
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		140 011
Summa eget kapital		240 535
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18	1 637 553
Övriga långfristiga skulder	18	104
Uppskjutna skatteskulder	12	47 904
		1 685 561
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18	3 478
Förskott från kunder		14 127
Leverantörskulder		24 654
Skatteskulder		8 160
Övriga skulder		3 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	25 073
		78 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 004 953
Ställda säkerheter	20	1 583 675
Eventualförpliktelser	21, 22, 23	Inga



Koncernens förändringar i eget kapital

MSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Bildande av bolaget	100	-	-	100
Aktieägartillskott från minoriteten		27 956		
Förvärv av minoritetsintressen		-27 956		
Nyemissioner	500	39 400	-	39 900
Ej registrerad nyemission	-	67 000	-	67 000
Emissionskostnader	-	-6 476	-	-6 476
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	600	99 924	0	100 524
Årets resultat	-	-	140 011	140 011
Eget kapital 2005-12-31	600	99 924	140 011	240 535

Kassaflödesanalys för koncernen

MSEK	Not	2005-02-28 -2005-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		210 199
Erhållna räntor		381
Erlagda räntor		-32 611
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		92
Upplösning av negativ goodwill		-13 030
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-153 269
Betald skatt		-2 522
		9 240
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-6 652
Ökning/minskning av rörelseskulder		-351 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-348 898
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i förvaltningsfastigheter genom förvärv av bolag	24	-601 087
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-5 184
Investering i inventarier		-1 047
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-6 800
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		-12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-626 118
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Bildande av bolaget		100
Lösen av övertagna lån		-683 894
Upptagna lån		1 641 922
Nyemissioner		100 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 058 552
Årets kassaflöde		83 536
Likvida medel vid årets slut		83 536



Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2005-02-28 -2005-12-31
Centrala administrationskostnader		-1 817
Rörelseresultat	8	-1 817
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Finansiella intäkter	9	6
Finansiella kostnader		-446
Summa resultat från finansiella poster		-440
Resultat efter finansiella poster		-2 257
Skatt	11, 12	632
ÅRETS FÖRLUST		-1 625



Moderbolagets balansräkning

MSEK	Not	2005-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	25	39 231
Andra långfristiga fordringar	15	6 800
Uppkjuten skattefordran	12	632
		46 663
Summa anläggningstillgångar		46 663
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	21	5 073
Övriga kortfristiga fordringar		2 590
		7 663
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	26	12 000
Kassa och bank		36 006
Summa omsättningstillgångar		55 669
SUMMA TILLGÅNGAR		102 332
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (3 000 000 aktier à kvotvärde 0,20 kr)		600
Ej registrerad nyemission		200
Reservfond		99 723
		100 523
<i>Ansamlad förlust</i>		
Årets förlust		-1 625
Summa eget kapital		98 898
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		445
Skulder till koncernföretag		2 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	750
Summa kortfristiga skulder		3 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 332
Ställda säkerheter	20	39 231
Ansvarsförbindelser	21, 22, 23	Inga

Moderbolagets förändringar i eget kapital

MSEK	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Bildande av bolag	100	-	-	100
Nyemission	500	39 400	-	39 900
Ej registrerad nyemission	-	67 000	-	67 000
Emissionskostnader	-	-6 477	-	-6 477
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	600	99 923	0	100 523
Årets resultat	-	-	-1 625	-1 625
Eget kapital 2005-12-31	600	99 923	-1 625	98 898



Kassaflödesanalys för moderbolaget

MSEK	Not	2005-02-28 –2005-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster		–1 817
Erhållen ränta		6
Erlagd ränta		–446
		<hr/> –2 257
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		–7 663
Ökning/minskning kortfristiga skulder		3 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> –6 486
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i dotterbolag	25	–39 231
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		–6 800
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		–12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> –58 031
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Bildande av bolag		100
Nyemission		100 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 100 523
Årets kassaflöde		36 006
Likvida medel vid årets slut		36 006



Noter och 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) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Redovisningsrådets Rekommendation RR 30 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Alloktons resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

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

Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

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

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Klassificering m m

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

Koncernredovisning

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

Redovisning av intäkter och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som

uppkommer då företaget lånar pengar. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

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

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 fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

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

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp

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

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

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

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.

Kassa och bank

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

Andra långfristiga fordringar

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

Räntebärande lån och upplåning

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagskurs.

Leverantörs- och andra skulder

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

Inventarier

Inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del.

Inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivningar på inventarier som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning. Övriga avskrivningar redovisas bland avskrivningar.

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 tervinningsvärde.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten för den framtida betalningen bedöms som väsentlig, fastställs avsättningens värde genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdesberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Den successiva ökningen av det avsatta beloppet som nuvärdeberäkningen medför, redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen.

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalyser

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



MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32 Redovisning för juridisk person. RR 32 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalningen bedöms som säker.

Obeskattade reserver i moderbolaget inkluderar även uppskjuten skatteskuld.

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

Not 2 Företagsinformation

Årsredovisning och koncernredovisning för Allokton AB (publ) avseende räkenskapsåret har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 21 april 2006. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i 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 7 juni 2006.

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, vilket möjliggör amorteringar under perioden. Upplåning sker normalt med lång räntebindning för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Alloktons finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. 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 resultatet vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur löper stora delar av banklån och obligationslån med fast ränta. En förändring av räntenivån med ± 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande finansieringsavtal skulle påverka Alloktons räntekostnad 2006 med $\pm 3,25$ MSEK. Värdeförändringar i kontrakterade finansieringsavtal har ej beaktats.

Valutarisk

Valutarisk avser den resultat effekt som en valutaförändring medför på koncernens lån i utländsk valuta. Dotterföretaget Allokton Properties har ett obligationslån uppgående till 110 MDKK.

Kreditrisk

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

Finansieringsstruktur

Alloktons upplåning uppgick vid årsskiftet till 1 637,7 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 90 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 107 månader.

Kapitalbindningsstruktur, 2005-12-31	Volym, mkr	Andel i %
Förfalloår 2006	37	2,3
Förfalloår 2007	23	1,4
Förfalloår 2008	23	1,4
Förfalloår 2009	23	1,4
Förfalloår 2010	27	1,6
Förfalloår 2011 och senare	1 505	91,9
Summa	1 638	100,0

Räntebindningstid, 2005-12-31	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittsränta, %
Förfalloår 2006	357	21,8	3,5
Förfalloår 2010	5	0,3	5,0
Förfalloår 2011 och senare	1 276	77,9	4,8
Totalt	1 638	100,0	

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 geografiska områden. 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.

Primär indelningsgrund	Norr	Mälardalen	Syd	Gemensamt	Koncernen
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	27 838	40 837	6 964		75 639
Fastighetskostnader	-10 383	-14 437	-3 901		-28 721
Driftsöverskott	17 455	26 400	3 063	0	46 918
Värdeförändring fastighet	37 556	88 254	27 459		153 269
Resultat	55 011	114 654	30 522	0	200 187
Central administration				-3 017	-3 017
Negativ goodwill				13 030	13 030
Finansnetto				-19 763	-19 763
Skatt				-50 426	-50 426
ÅRETS RESULTAT	55 011	114 654	30 522	-60 176	140 011
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	620 000	817 000	413 700		1 850 700
Ofördelade tillgångar				154 253	154 253
Summa tillgångar					2 004 953
Summa eget kapital och skulder					2 004 953
Årets investeringar i fastigheter	4 929	189	66		5 184
Avskrivningar inventarier	-49	-15		-28	-92
Sekundär indelningsgrund					
		Lokaler	Bostäder	Gemensamt	Totalt
Hysesintäkter		35 374	40 265		75 639
Förvaltningsfastigheter		1 000 500	850 200		1 850 700
Ofördelade tillgångar				154 953	154 953
Summa tillgångar					2 004 953

Not 5 Avskrivningar

	Koncernen 2005-12-31	
Avskrivningar per funktion		
Fastighetsförvaltningen		64
Central administration		28
		92

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 -2005-12-31
Revision		
KPMG	1 419	350
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
KPMG	110	50
Summa	1 529	400

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till	
Kvinnor	4
Män	3
Totalt	7
Löner och ersättningar har uppgått till	
Styrelse och verkställande direktören	549
Andra ledande befattningshavare	195
Övriga anställda	1 684
Totala löner och ersättningar	2 428
Sociala avgifter enligt lag och avtal har uppgått till	
Styrelse och verkställande direktören	164
Andra ledande befattningshavare	58
Övriga anställda	505
Totala sociala avgifter	727

Pensionskostnader (varav för styrelse, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare 0 kr) 36

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader 3 191

Moderbolaget hade inga anställda per 2005-12-31. Bolagets nuvarande verkställande direktör anställdes 2006-01-01. Han har följande villkor: Fast månadslön uppgående till 80 TSEK samt rätt att delta i eventuellt framtida incitamentsprogram. Avtal har träffats om avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. Uppsägningstiden är 6 månader.

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2005	
	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen (inkl dotterbolag)		
Styrelseledamöter	41	100%
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100%
Moderbolaget		
Styrelseledamöter	4	100%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100%

Not 8 Rörelsens kostnader per kostnadslag

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 -2005-12-31
Underhållskostnader	13 224	-
Driftskostnader inkl administration	10 161	1 817
Fastighetsskatt	5 071	-
Avskrivningar	92	-
Personalkostnader	3 191	-
	31 739	1 817

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 -2005-12-31
Ränteintäkter	381	6
Summa	381	6

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 -2005-12-31
Räntekostnader	-33 755	-446
Räntebidrag	1 144	-
	-32 611	-446

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2005-02-28 -2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 -2005-12-31
Aktuell skatt för året	-2 457	632
Uppskjuten skatt (spec i not 12)	-47 969	-
Summa	-50 426	632

Not 12 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2005-02-28 –2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 –2005-12-31
Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt		
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på ursprungliga förvärvsvärden	–1 983	-
Värdeförändringar	–46 406	-
Effekt upplösning av obeskattade reserver	420	-
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	–47 969	0

	Koncernen 2005-02-28 –2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 –2005-12-31
Skillnad mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	190 437	–2 257
Skatt enligt gällande skattesats	53 322	632
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	377	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–33	-
Upplösning av negativ goodwill	–3 648	-
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfond	408	-
Summa	50 426	632

Skattesats

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i koncernen. Skattesatsen är 28%.

Temporära skillnader

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

	Koncernen 2005-02-28 –2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 –2005-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Värdeförändring	42 915	-
Skattemässiga överavskrivningar	2 475	-
Värdeförändring upplåning	3 491	-
Summa uppskjutna skatteskulder	48 881	0
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	977	632
Summa uppskjutna skattefordringar	977	632
Uppskjutna skatteskulder/fordringar, netto	47 904	–632

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder samt när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet. Efter sådan kvittning har följande belopp framkommit och redovisats i balansräkningen:

Uppskjutna skatteskulder	47 904	-
Uppskjuten skattefordran	-	632

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2005-12-31
<i>Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden</i>	
Ingående anskaffningsvärden	-
Genom förvärv av dotterföretag	1 692 247
Investeringar i fastigheterna	5 184
Värdeförändring	153 269
Utgående verkligt värde	1 850 700

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter

Taxeringsvärden byggnader	562 089
Taxeringsvärden mark	174 390

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

Värderingsmetod

Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav samt jämförelsemetod. Värderingen av koncernens fastigheter baseras på värderingar utförda av oberoende och kvalificerade värderingsmän. Samtliga ägda fastigheter har värderats per den 31 december 2005.

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

Not 14 Inventarier

	Koncernen 2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Inköp	1 047
Genom förvärv av dotterföretag	387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 434
Ingående avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92
Utgående restvärde enligt plan	1 342

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen 2005-02-28 –2005-12-31	Moderbolaget 2005-02-28 –2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Depositioner	6 800	6 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 800	6 800

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**Koncernen**
2005-12-31

Förutbetalda räntekostnader	13 452
Förutbetalda kostnader	966
Summa	14 418

Not 17 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 3 000 000 st aktier med kvotvärde 0,20 kr. Bolaget innehar inga egna aktier.

Den pågående nyemissionen slutfördes under vintern 2006 och 1 000 000 aktier emitterades. Efter denna nyemission omfattar aktiekapitalet 800 000 SEK fördelat på 4 000 000 aktier med ett kvotvärde om 0,20 SEK.

Not 18 Upplåning**Koncernen**
2005-12-31

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga skulder

Obligationslån	129 683
Skulder till kreditinstitut	1 507 870
Övriga skulder	104
Summa	1 637 657

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 478
Summa	3 478

Summa räntebärande skulder	1 641 135
-----------------------------------	------------------

FÖRFALLOTIDER

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

Obligationslån	129 683
Skulder till kreditinstitut	1 375 169
Övriga skulder	104
Summa	1 504 956

SKULDER SOM REDOVISAS TILL VERKLIGA VÄRDEN

Upplysning om verkliga värden

Redovisade och verkliga värden på vissa skulder är enligt följande:

	2005	
	Redovisade belopp	Verkliga värden
Koncernen		
Obligationslån	129 683	129 683
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 520 338	1 507 870

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

VALUTOR

Koncernen
2005

Räntebärande skulder per valuta	
SEK	1 511 452
DKR	110 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2005-12-31	Moderbolaget 2005-12-31
Upplupna räntekostnader	18 020	-
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	274	-
Övriga poster	6 779	750
Summa	25 073	750

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen 2005-12-31	Moderbolaget 2005-12-31
FÖR EGNA SKULDER		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 400 085	
Banktillgodohavanden	12 082	
Aktier i dotterbolag	171 508	39 231
Summa avseende egna skulder och avsättningar	1 583 675	39 231
Summa ställda säkerheter	1 583 675	39 231

Not 21 Transaktioner med närstående**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Inga inköp eller försäljningar sker mellan koncernbolagen.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Alloktron AB (publ) har efter räkenskapsårets utgång fortsatt att förvärva bolag med fastigheter i och har per den 3 april 2006 refinansierat ett fastighetsbestånd värderat till 1 845 MSEK. En ny obligation har emitterats till ett värde om 185 MDKK och löper över tio år med 8 procents fast ränta.

Utöver detta har uppbyggnaden av struktur III påbörjats och strukturen beräknas vara färdig för refinansiering under kvartal två eller tre 2006.

Bolaget söker hela tiden att förfinna den befintliga affärsverksamheten samt utvärdera nya verksamhetsgrenar där bolagets affärsmodell kan vara tillämplig.

Den pågående nyemissionen slutfördes under vintern 2006 och 1 000 000 aktier emitterades. Efter denna nyemission omfattar aktiekapitalet 800 000 SEK fördelat på 4 000 000 aktier med ett kvotvärde om 0,20 SEK.

Not 23 Kritiska uppskattningar och bedömningar

Vid tillämpning av koncernredovisningsprinciper krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar och antaganden som har betydelse för resultat- och balansräkningsposter i bokslutet. De väsentligaste bedömningarna beskrivs nedan.

Fundamental värdering

Värderingen av fastigheter styrs av efterfrågan och utbudet på fastighetsmarknaden och är främst beroende av utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden, det allmänna ränteläget och kreditmarknaden. Under senare år har värdeutvecklingen på fastigheter varit positiv trots en relativt svag hyresmarknad. Detta förklaras främst av ränteutvecklingen och kreditmarknadens förbättrade funktionalitet samt det därmed sammanhängande ökande intresset för fastigheter som investeringsobjekt. På lång sikt är dock utvecklingen på den underliggande hyresmarknaden den viktigaste förklaringen till värdeutveckling för fastigheter.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökande efterfrågan på lokaler. De senaste åren har dock ej sysselsättningen ökat trots en positiv realekonomisk utveckling. Förklaringen är att företagen effektiviserat och rationaliserat istället för att anställa. Detta har medfört att lokalefterfrågan, särskilt i Stockholm, varit relativt svag. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott.

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 fastigheter men även på låneportföljen givet vald räntebindningsstrategi. Värdeförändringar går mot varandra men

normalt sett överstiger fastigheternas värdeförändring låneportföljens. Även verksamhetens kassaflöde beror i viss mån på räntan. Verksamhetens nettokassaflöde påverkas kortsiktigt negativt av stigande ränta. På längre sikt, givet att en ränteuppgång uppstår ur en normal konjunkturförstärkning, ökar hyresintäkterna genom sjunkande vakanser, stigande marknadshyror och inflations/index relaterade 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. Möjligheterna till finansiering via kreditmarknaden har kontinuerligt förbättrats för fastighetsmarknadens aktörer och är idag generellt och historiskt sett goda.

Drifts- och underhållskostnader

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

Fastighetsskatt

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

Not 24 Förvärv av dotterföretag

Under året har följande dotterföretag förvärvats:

Företag	Verksamhet	Förvärvs-tidpunkt	Kapital-andel, %	Röst-andel, %
Allokton Properties AB	Fastighetsbolag	2005-07-01	100	100
Esal AB	Fastighetsbolag	2005-07-01	100	100
Visättrahem AB	Fastighetsbolag	2005-07-01	100	100
Allokton Properties II	Fastighetsbolag	2005-11-01	100	100
Motala I AB	Fastighetsbolag	2005-11-01	100	100
Motala II AB	Fastighetsbolag	2005-11-01	100	100

Samtliga förvärvade dotterbolag redovisas i koncernens bokslut enligt förvärvsmetoden. Slutlig reglering av köpeskillingar kommer att ske under 2006.

Förvärvade tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter	1 684 558
Inventarier	387
Övriga omsättningstillgångar	60 591
Avsättningar	-4 896
Långfristiga skulder	-683 894
Kortfristiga skulder	-438 863
Total köpeskilling	617 883
Likvida medel i de förvärvade företagen	-16 796
Totalt kassaflöde hänförligt till investeringar i dotterföretag	601 087

Not 25 Andelar i dotterföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapital- andel (%)
Direktägda:			
Allokton Properties AB	556676-8742	Stockholm	100
Allokton Properties II AB	556684-2968	Stockholm	100
Indirekt ägda:			
Allokton Real Estate AB	556655-8663	Stockholm	100
Esal AB	566464-2329	Stockholm	100
Visåtrahem AB	556673-4298	Stockholm	100
Allokton Real Estate II AB	556690-1723	Stockholm	100
Motala I AB	556680-9363	Motala	100
Motala II AB	556680-9348	Motala	100

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 05-12-31
Allokton Properties II AB	100	100	1 000	100
Allokton Properties AB	100	100	1 000	39 131
Summa				39 231
				2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden				-
Inköp av andelar				39 231
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				39 231
				39 231

Not 26 Kortfristiga placeringar

	Koncernen 2005-12-31	Moderbolaget 2005-12-31
Redovisat värde, totalt	12 000	12 000
<i>Varav noterade aktier</i>		
Redovisat värde	12 000	12 000
Börsvärde eller motsvarande	12 000	12 000

