

Akka Egendom II AB  
Org nr 559139-9729

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

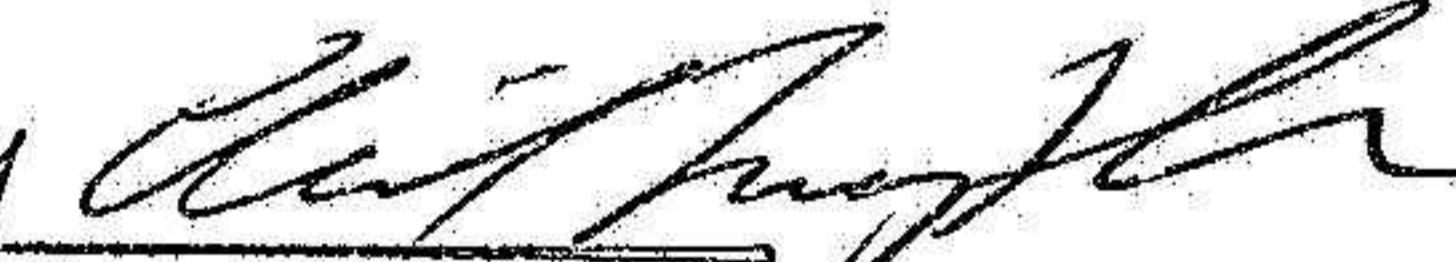
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	7
- koncernens rapport över finansiell ställning	8
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
- kassaflödesanalys för koncernen	11
- moderbolagets resultaträkning	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade beviljad godkänd resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 13/5-24. Årsstämman beslutade om godkänd styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den

5/7-2024   
Styrelseledamot Heikki Jussi-Pelka

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C5G044C57A6B9C4416240D57F

**Akka Egendom II AB**  
**Org nr 559139-9729**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	7
- koncernens rapport över finansiell ställning	8
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
- kassaflödesanalys för koncernen	11
- moderbolagets resultaträkning	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C5E014C57A6B0C1416210D67F

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Akka Egendom II AB ("Bolaget") bedriver investeringsverksamhet i fastigheter. Fastighetsinvesteringarna görs indirekt via dotterbolag.

Investeringsverksamheten är med inriktning mot bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsinvesteringarna finansieras genom banklån och genom vinstandelslån. Vinstandelslånen kommer från välrenommerade svenska stiftelser och institutioner.

### Koncernen

Akka koncernen består av 30 bolag varav 24 är direkt fastighetsägande bolag. Totalt förvaltar koncernen uthyrningsbar yta om 267 088 kvm med ett värde om 3 113 mkr avseende 135 fastigheter.

Koncernens hyresintäkter har under året ökat med 25 mkr och driftnetto ökade med 12 mkr. Koncernens driftskostnader och räntekostnader har ökat med 31 mkr vilket medför att förvaltningsresultatet är negativt. Ökningen beror främst av ökade finansieringskostnader och höjda kostnader relaterat primärt till inflationspåverkan inom områdena energi och uppvärmning.

Finansiella kostnader utgörs av koncernens räntekostnader både till kreditinstitut och till koncernens investerare, med ca 52 mkr respektive 53 mkr. Räntekostnaderna har ökat då snitträntan för portföljen stigit i takt med att Riksbankens höjt styrräntan i flera steg under 2023. Räntekostnaderna har även ökat med anledning av nya lån vid förvärv samt utökad belåning av befintligt bestånd

Årets värdering av fastighetsbeståndet innebar en sänkt fastighetsvärdering med 143 mkr (cirka 4%) och den sänkta värderingen får stort genomslag i koncernens totalresultat. Effektiv skatt uppgår till 11% och beror huvudsakligen på minskning av uppskjuten skatt till följd av värdeminskning på förvaltningsfastigheter samt ränteavdragsbegränsningsreglerna.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och ersättningar har därmed ej utgått utöver styrelsearvode. För investeringsverksamheten och ledning av Bolaget har avtal ingåtts med Akka Egendom AB. För fastighetsförvaltningen har förvaltningsavtal ingåtts med M&P Asset Management AB och koncernens ekonomiska förvaltning administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Moderbolaget

Moderbolaget hanterar koncerngemensamma funktioner såsom management, revision, försäkringar, styrelsemöten mm. För dessa tjänster tar moderbolaget betalt av sina dotterbolag i form av management fee. Moderbolaget är också avtalspart med investerare och utbetalar ränta på vinstandelslånen till investerarna.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document

Document ID:  
A5369B6C55014C57A6B9C1416210D57F

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga förvärv eller försäljningar har skett i koncernen under 2023.

Flera större investeringsprojekt har påbörjats under året. Vinstandelslånägarna har under året tillskjutit 55 mkr till Bolaget för att finansiera dessa.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker;

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och minskade intäkter. Risken för ökning eller minskning i vakanser och därmed bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov.

Ökade driftskostnader och renoveringsbehov som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal påverkar risken för ökade kostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Övriga tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning.

Finansiella risker framgår av not 15.

### Finansiering och likviditet

Finansieringen sker via lån från kreditinstitut samt vinstandelslån. Lån med fast ränta och lån som räntesäkrats genom derivatkontrakt utgör 93% av totala lån från kreditinstitut vid årsskiftet. Lån till fast ränta har en räntebindningstid på 1-6 år. Under året har lån från kreditinstitut refinansierats med 284 mkr.

För mer information om upplåning och räntor se not 15.

### Investeringar

Årets genomförda investeringar som avser investeringar på befintliga fastigheter uppgår till 58,6 mkr (35,7 mkr).



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C45E04AC57A6B0C1416240D57F

## Hållbarhet

Akka ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot både hyresgäster, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhälle.

För Akka innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket skall genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling.

Akkas miljöbelastning är till största delen kopplad till koncernens fastighetsbestånd och bolaget strävar efter att minska sin miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under 2023 har koncernen genom aktiv förvaltning minskat sin miljöpåverkan genom implementering av ett antal energibesparingsprojekt och genom fortsatt övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Kontinuerlig uppföljning utförs mot de årliga uppsatta hållbarhetsmålen.

En variation av kön, ålder och bakgrund i styrelsen är viktigt, dels för att få olika perspektiv på verksamheten, dels för att säkerställa att en bredare representation. Styrelsen i Akka Egendom II AB består av 20% kvinnor och 80% män. 20% av styrelsen är i åldern 30 till 49 och 80% är 50 år eller äldre.

### Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

Akka Egendom II AB klassificeras som en artikel 6-fond enligt SFDR. Bolaget främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar, strikt enligt den definition som SFDR anger, som mål. Bolaget kategoriserar för närvarande inte sina investeringar enligt EU-taxonomin utan följer istället andra mål vilka beskrivs bolagets handlingsplan som ses över regelbundet. Utförligare beskrivning finns på bolagets hemsida [akkaegendom.se/mina-sidor/](https://akkaegendom.se/mina-sidor/)

## Framtidsutsikter och mål

Bolagets långsiktiga målsättning är att den ekonomiska uthyrningsgraden ska vara lägst 95% och överskottsgraden ska vara lägst 40% vilket är oförändrat från tidigare. Fastighetsbeståndet i Akka är till största delen äldre, där behov av större ROT-projekt finns på flera håll. Akka kommer under 2024 fokusera på ROT-projekt så som stambyten i de bestånd där störst behov finns. Bolaget kommer även likt tidigare år fortsätta genomföra energibesparande projekt och åtgärder med löpande uppföljning av förbrukningen. Uthyrningsarbetet är också en mycket viktig fokuspunkt framåt. Under 2024 ska banklån om totalt 758 Mkr refinansieras.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55014C57A5B9C1418210D67F

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Koncernen</b>					
Nettoomsättning	tkr	279 205	254 457	224 158	197 444
Driftnetto	tkr	116 244	104 388	103 269	97 531
Värdetförändring					
förvalningsfastigheter	tkr	-202 585	-150 778	470 957	31 746
Resultat före skatt	tkr	-274 539	-146 940	473 672	26 308
Balansomslutning	tkr	3 192 962	3 406 904	2 870 809	2 313 978
Soliditet	%	4,5	11,3	18,1	6,5
Soliditet exkl vinstandelslån	%	46,7	49,3	53,6	49,5
Antal fastigheter	st	155	155	87	84
Antal lägenheter	st	3 646	3 646	3 190	2 834
Direktavkastning	%	3,6	3,4	3,7	4,7
<b>Moderbolaget</b>					
Nettoomsättning	tkr	28 438	22 328	19 677	17 861
Resultat före skatt	tkr	-45 476	-32 603	-11 946	-65 551
Balansomslutning	tkr	1 543 157	1 493 085	1 254 840	1 324 190
Soliditet	%	3,9	7,0	10,8	10,4
Soliditet exkl vinstandelslån	%	91,3	93,7	91,9	80,4

### Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetskost och tomträttsavgifter.

Direktavkastning: Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisade värde

Soliditet: Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet exkl vinstandelslån: Redovisat eget kapital och redovisat värde av vinstandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.

### Kommentar om soliditeten

De räntebärande skulderna utgörs förutom av skulder till kreditinstitut av vinstandelslån.

Vinstandelslånen är efterställda skulderna till kreditinstitut. Enligt Debenture Agreement har bolaget rätt att i en situation av kapitalbrist kräva konvertering av vinstandelslån till kapitaltillskott. Bolaget kan på sådant sätt stärka det egna kapitalet varpå nyckeltalet Soliditet exkl. vinstandelslån redovisas.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B8C5E014C57A8B0C1116210D57F

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	106 231 216
Årets resultat	<u>-45 476 089</u>
	<u>60 755 127</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>60 755 127</u>
kronor	<u>60 755 127</u>

2024061817435



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5360B8C55014C57A6B9C1416210D57F

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	3	279 205	254 457
Fastighetskostnader	4	-162 961	-150 069
<b>Driftnetto</b>		<b>116 244</b>	<b>104 388</b>
Administrationskostnader	5, 6	-50 577	-48 130
Finansiella intäkter	7	218	196
Finansiella kostnader	8	-108 717	-80 208
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-42 832</b>	<b>-23 754</b>
Värdetförändring fastigheter, realiserad		0	-26
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	11	-202 585	-150 778
Värdetförändring, derivat		-29 122	27 618
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-274 539</b>	<b>-146 940</b>
Skatt	9	29 979	11 842
<b>Årets resultat</b>		<b>-244 560</b>	<b>-135 098</b>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55014C57A6B9C4416240D57F

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Derivat	10	0	26 804
Uppskjuten skattefordran	13	442	0
		<u>442</u>	<u>26 804</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11, 12	3 113 020	3 256 990
Inventarier	14	226	261
		<u>3 113 246</u>	<u>3 257 251</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 113 688</u>	<u>3 284 055</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager		258	296
Hyses- och kundfordringar	10, 15	6 689	4 794
Skattefordringar		10 987	2 105
Övriga fordringar	10	2 125	1 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 587	7 547
Kassa och bank	10	54 628	106 634
		<u>79 274</u>	<u>122 849</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 192 962</u>	<u>3 406 904</u>

2024061817437



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5360B6C55D14C57A6B9C1416210D57F

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		44 609	42 857
Balanserat resultat inklusive årets vinst		98 765	343 325
<b>Summa eget kapital</b>		<u>143 474</u>	<u>386 282</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12, 15, 16	688 305	1 454 936
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	10, 15	1 347 902	1 294 467
Derivat		1 777	0
Uppskjuten skatteskuld	13	99 730	129 869
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 137 714</u>	<u>2 879 272</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12, 15, 16	794 472	30 033
Leverantörsskulder	10	28 907	17 235
Skuld till moderbolag	10	5 548	7 423
Övriga skulder	10	2 305	33 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	80 542	52 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>911 774</u>	<u>141 350</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 192 962</u>	<u>3 406 904</u>

2024061817438



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55014C57A6B9C1416240D57F

**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Balanserat resultat inklusive årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>37 859</b>	<b>482 317</b>	<b>520 276</b>
Utdelning	-	-5 032	-3 894	-8 926
Aktieägartillskott	-	10 030	-	10 030
Årets resultat	-	-	-135 098	-135 098
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>42 857</b>	<b>343 325</b>	<b>386 282</b>
Aktieägartillskott	-	1 752	-	1 752
Årets resultat	-	-	-244 560	-244 560
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>44 609</b>	<b>98 765</b>	<b>143 474</b>

Aktiekapitalet består av 50 000 st A-aktier med röstvärde 10 samt 50 000 st preferensaktier med röstvärde 1.

I bolagsordningen finns föreskrift om fördelning av bolagets vinstutdelning som innebär att aktier av serie stam och serie preferens har lika rätt till vinstutdelning upp till en internränta på 6% på investerat kapital. Om utdelningsbara vinstmedel uppnår en internränta överstigande 6% har ägare av stamaktier rätt till 20% av vinstmedlen på de överstigande vinstmedlen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C55D14C57A6B9C141621DD57F

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-42 832	-23 753
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i förvaltningsresultatet:</i>			
Avskrivning maskiner och inventarier	14	35	46
Skillnad mellan bokförda räntekostnader och erlagda räntor	8	18 620	8 978
Avskrivningar finansieringskostnader	8	2 946	2 476
Betald inkomstskatt		-9 484	-1 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-30 715</b>	<b>-13 917</b>
Ökning/minskning hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		452	2 459
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		-13 176	41 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-43 439</b>	<b>30 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	11, 14	0	-570 563
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-58 615	-35 755
Försäljning av fastigheter	11	0	1 220
Långfristig fordran		0	3 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-58 615</b>	<b>-602 098</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		1 752	10 030
Upptagna lån	16	52 196	638 539
Lämnad utdelning		0	-8 926
Amortering av lån	16	-3 900	-5 870
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 048</b>	<b>633 773</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-52 006</b>	<b>61 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>106 634</b>	<b>44 808</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>54 628</b>	<b>106 634</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C55014C57A6B9C141624DD57F

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6	28 438	22 328
Övriga externa kostnader	5, 6	<u>-39 125</u>	<u>-38 232</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-10 687	-15 904
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	19	-12 370	0
Ränteintäkter	7	4	1
Räntekostnader	8	<u>-53 563</u>	<u>-48 730</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-76 616	-64 633
Bokslutsdispositioner	20	31 140	32 030
<b>Resultat före skatt</b>		-45 476	-32 603
Skatt	9	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets förlust</b>		-45 476	-32 603

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55D43C57A8B9C4116240D57F

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12, 19	1 136 177	1 148 423
Fordringar hos koncernföretag	10	76 906	76 906
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 213 083</u>	<u>1 225 329</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 213 083</u>	<u>1 225 329</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	309 497	253 347
Aktuella skattefordringar		158	154
Övriga fordringar		2 892	1 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 695	3 509
		<u>316 242</u>	<u>258 081</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	<u>13 832</u>	<u>9 675</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>330 074</u>	<u>267 756</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 543 157</u>	<u>1 493 085</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C5C0M4C57A8B0C4416240D67F

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Övrigt tillskjutet kapital		44 609	42 857
Balanserad vinst eller förlust		61 622	94 225
Årets förlust		-45 476	-32 603
		<u>60 755</u>	<u>104 479</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 855</u>	<u>104 579</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	15 10	1 347 902	1 294 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 347 902</u>	<u>1 294 467</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	16 942	309
Skulder till koncernföretag	10	77 715	69 965
Skuld till moderbolag	10	5 548	7 423
Övriga skulder	10	3 141	2 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	31 054	13 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>134 400</u>	<u>94 039</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 543 157</u>	<u>1 493 085</u>

2024061817443



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55D44C57A6B9C01416240D57F

**Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital**

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>		<b>100</b>	<b>37 859</b>	<b>110 152</b>	<b>-12 033</b>	<b>136 078</b>
Disposition enligt årsstämma		-	-	-12 033	12 033	-
Utdelning		-	-5 032	-3 894	-	-8 926
Erhållet aktieägarutskott		-	10 030	-	-	10 030
Årets resultat		-	-	-	-32 603	-32 603
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>		<b>100</b>	<b>42 857</b>	<b>94 225</b>	<b>-32 603</b>	<b>104 579</b>
Disposition enligt årsstämma		-	-	-32 603	32 603	-
Utdelning		-	-	-	-	-
Erhållet aktieägarutskott		-	1 752	-	-	1 752
Årets resultat		-	-	-	-45 476	-45 476
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>44 609</b>	<b>61 622</b>	<b>-45 476</b>	<b>60 855</b>

Aktiekapitalet består av 50 000 st A-aktier med röstvärde 10 samt 50 000 preferensaktier med röstvärde 1. Aktiernas kvotvärde är 1 krona.

I bolagsordningen finns föreskrift om fördelning av bolagets vinstutdelning som innebär att aktier av serie stam och serie preferens har lika rätt till vinstutdelning upp till en internränta på 6% på investerat kapital. Om utdelningsbara vinstmedel uppnår en internränta överstigande 6% har ägare av stamaktier rätt till 20% av vinstmedlen på de överstigande vinstmedlen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5360B6C55044C67A6B0C4410240D57F

2024061817444

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 687	-15 904
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erhållen ränta		4	1
Erlagd ränta		-39 121	-45 841
Betald inkomstskatt		-4	-65
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-49 808</b>	<b>-61 809</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-26 957	-231 561
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		26 289	21 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-50 476</b>	<b>-271 565</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag	19	-25	0
Lämnade aktieägartillskott		-100	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-125</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån / vinstandelslån	15	53 006	277 080
Amortering av lån		0	0
Lämnad utdelning		0	-8 926
Erhållet aktieägartillskott		1 752	10 030
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>54 758</b>	<b>278 184</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 157</b>	<b>6 619</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 675</b>	<b>3 056</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 832</b>	<b>9 675</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55D14C57A8B9C4416240D57F

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Företagsinformation

Akka Egendom II AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget Akka Egendom II AB, org nr 559139-9729 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver investeringsverksamhet med inriktning på bostadsfastigheter. Koncernen har en fastighetsportfölj som består av 267 088 kvm fördelat på 155 fastigheter, samtliga belägna i Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Akka Egendom II AB  
Grev Turegatan 30  
114 38 Stockholm

De finansiella rapporterna avser Akka Egendom II AB med dotterbolag och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 7 maj 2024 och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma den 13 maj.

#### Tillämpade redovisningsprinciper

##### **Tillämpade regelverk**

Koncernredovisning för Akka Egendom II AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av IASB, såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

##### **Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder**

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av koncernens eller moderbolagets resultat och finansiella ställning.

Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets redovisning.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. De förväntas inte medföra någon väsentlig påverkan på redovisning och presentation av koncernens eller moderbolagets resultat och finansiella ställning.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A6389B6C55014C57A6B9C4416240D57F

### **Grunder för upprättandet av redovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter samt derivat som är redovisade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

### **Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## **1.1 Koncernredovisning**

### ***Dotterföretag***

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna.

### ***Funktionell valuta och rapporteringsvaluta***

Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden, se not 10, och redovisas i Rapporten över totalresultat. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultatet.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktredovisning.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A6389B6C5E044C57A8B0C4416240D67F

utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

#### *Förvärv*

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de väsentliga processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. I de fall förvärv av bolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade netto tillgångarna i förvärvsanalysen. Vid ett rörelseförvärv redovisas det förvärvade bolagets tillgångar och skulder till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdet förändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet som en skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.

Under året förvärvade bolag konsolideras från det tillfälle när ett bestämmande inflytande erhålls. Vanligtvis får koncernen bestämmande inflytande vid tillträde när köpeskillingen erlaggs och tidigare styrelse ersätts.

#### **Nedskrivning av icke finansiella tillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

#### **Redovisning och borttagande**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A53B9B6C5E04C57A6B9C41F8240D67F

gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### **Klassificering och värdering**

#### *Finansiella tillgångar*

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### *Klassificering och värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde och värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Vid beräkning av vinstandelslånets verkliga värde i upplysningssyfte har antagits att verksamheten avvecklats under normala omständigheter och att samtliga fastigheter säljs till de beräknade marknadsvärdena per bokslutsdatum med ett marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt. I händelse av att avkastningen som beräknas på nettotillgångarna efter avveckling överstiger den tröskel som anges i avtalet med vinstandelslåneinvesterarna görs avdrag för vinstdelning till aktieägarna.

Derivat: Akka tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löp-tiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C5E044C57A6B9C4416240D67F

tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Leasingavtal**

##### *Koncernen som leasegivare*

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

#### **Intäkter**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster, konsultarvoden samt management fee avseende ledningsfunktion.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdoförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdoförändringar på finansiella skulder.

#### **Inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C55044C57A6B9C4416240D57F

#### *Aktuell inkomstskatt*

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende den aktuella perioden, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt tillhör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, endast i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med skattepliktig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### **Redovisning av kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### **1.2 Moderbolaget**

##### **Tillämpade regler och bestämmelser**

Moderföretagets Årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. RFR2 innebär att moderbolag i årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för ÅRL och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

##### **Nettoomsättning**

Bolagets intäkter består av försäljning av förvaltningsjänster. M&P Asset Management AB (org nr 556751-8856) förser Bolaget med förvaltningsjänster enligt avtal. Förvaltnings tjänsterna utgörs bl.a. av drift, ledning, marknadsföring, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd och koncerngemensamma inköp. Dotterföretagen faktureras kvartalsvis för de koncerngemensamma tjänsterna baserat på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

##### **Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer**

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C5E044C57A6B9C4416240D57F

koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvalningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt bedömning av marknadens avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det är enligt styrelsen svårt att påvisa att bolaget kommer att generera skattemässiga vinster vilka kan utnyttjas mot underskotten har ingen uppskjuten skattefordran redovisats. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C55044C57A8B9C4416240D67F



**Not 6 Transaktioner med närstående**

Akka Egendom AB och M&P Asset Management AB förser moderföretaget med tjänster avseende investeringsfrågor, riskfrågor, regelefterlevnad och finansiell rådgivning kopplad till moderbolaget och dess ägare. Avgiften till Akka Egendom baseras på procentsats av kapital från investerarna. Avgiften till M&P Asset Management AB baseras på fastighetsvärdet. Under året har koncernen belastats med kostnader från Akka Egendom AB om 13,7 mkr exkl. moms och från M&P Asset Management AB om 19,0 mkr exkl. moms. Inköpen har genomförts enligt avtal på affärsmässiga villkor.

		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.</b>					
Inköp	(%)	15	16	82	83
Försäljning	(%)	0	0	100	100
		—	—	—	—
<b>Utgående balans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Lån från Akka Egendom Holding AB är räntefritt och har ingen fastställd återbetalningstid.

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga ränteintäkter		218	196	4	1
		—	—	—	—
<b>Summa</b>		<b>218</b>	<b>196</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Övriga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B8C58044C57A8B8C4410240D57F

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, bank	52 492	29 225	0	0
Räntekostnader vinstandelslån	53 134	48 386	53 134	48 386
Avskrivning balanserade uppläggningsuppgifter	2 946	2 476	429	344
Övrigt	145	121	0	0
<b>Summa</b>	<b>108 717</b>	<b>80 208</b>	<b>53 563</b>	<b>48 730</b>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	-618	-1 631	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	16	-2	0	0
Uppskjuten skatt	30 581	13 475	0	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>29 979</b>	<b>11 842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Redovisat resultat före skatt	-274 539	-146 940	-45 476	-32 603
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	56 555	30 270	9 368	6 716
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-141	-18	-2 549	-10
Schablonintäkt på periodiseringsfond	0	-53	0	0
Omvärdering underskottsavdrag	3 031	2 084	2 950	2 333
Effekt av skattemässig justering HB/KB	-8	44	0	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-18 277	-12 751	-9 769	-9 039
Omvärdering temporära skillnader	-11 197	-7 395	0	0
Förvärv av fastigheter	0	-183	0	0
Försäljning av fastigheter	0	-154	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	16	-2	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>29 979</b>	<b>11 842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55044C57A6B90C1416240D57F

**Not 10 Finansiella instrument**

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

<u>(tkr)</u>	Finansiella tillgångar värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde <u>via Årets resultat</u>	Summa redovisat <u>värde</u>
<u>2023-12-31</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen koncernen</b>			
Hyses- och kundfordringar	6 689	0	6 689
Övriga fordringar	2 125	0	2 125
Kassa och bank	<u>54 628</u>	<u>0</u>	<u>54 628</u>
<b>Summa</b>	<b>63 442</b>	<b>0</b>	<b>63 442</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen moderbolaget</b>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	76 906	0	76 906
Fordringar hos koncernföretag	309 497	0	309 497
Kassa och bank	<u>13 832</u>	<u>0</u>	<u>13 832</u>
<b>Summa</b>	<b>400 235</b>	<b>0</b>	<b>400 235</b>
<u>2022-12-31</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen koncernen</b>			
Hyses- och kundfordringar	4 794	0	4 794
Derivat	0	26 804	26 804
Övriga fordringar	1 473	0	1 473
Kassa och bank	<u>106 634</u>	<u>0</u>	<u>106 634</u>
<b>Summa</b>	<b>112 901</b>	<b>26 804</b>	<b>139 705</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen moderbolaget</b>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	76 906	0	76 906
Fordringar hos koncernföretag	253 347	0	253 347
Kassa och bank	<u>9 675</u>	<u>0</u>	<u>9 675</u>
<b>Summa</b>	<b>339 928</b>	<b>0</b>	<b>339 928</b>

2024061817456



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A538DE6C55D44C57ABB9C4406240D67F

	Finansiella skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat <u>värde</u>
<u>2023-12-31</u>			
<b>Skulder i balansräkningen koncernen</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 482 777	0	1 482 777
Vinstandelslån	1 347 902	0	1 347 902
Derivat	0	1 778	1 778
Leverantörsskulder	28 907	0	28 907
Skuld till moderbolag	5 548	0	5 548
Övriga kortfristiga skulder	2 305	0	2 305
Upplupna kostnader	<u>59 067</u>	<u>0</u>	<u>59 067</u>
<b>Summa</b>	<b>2 926 506</b>	<b>1 778</b>	<b>2 928 284</b>
<b>Skulder i balansräkningen moderbolaget</b>			
Vinstandelslån	1 347 902	0	1 347 902
Leverantörsskulder	16 942	0	16 942
Skulder till koncernföretag	77 715	0	77 715
Skuld till moderbolag	5 548	0	5 548
Övriga kortfristiga skulder	3 141	0	3 141
Upplupna kostnader	<u>31 054</u>	<u>0</u>	<u>31 054</u>
<b>Summa</b>	<b>1 482 302</b>	<b>0</b>	<b>1 482 302</b>
<u>2022-12-31</u>			
<b>Skulder i balansräkningen koncernen</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 484 969	0	1 484 969
Vinstandelslån	1 294 467	0	1 294 467
Leverantörsskulder	17 235	0	17 235
Skuld till moderbolag	7 424	0	7 424
Övriga kortfristiga skulder	33 882	0	33 882
Upplupna kostnader	<u>32 867</u>	<u>0</u>	<u>32 867</u>
<b>Summa</b>	<b>2 870 844</b>	<b>0</b>	<b>2 870 844</b>
<b>Skulder i balansräkningen moderbolaget</b>			
Vinstandelslån	1 294 467	0	1 294 467
Leverantörsskulder	309	0	309
Skulder till koncernföretag	69 965	0	69 965
Skuld till moderbolag	7 423	0	7 423
Övriga kortfristiga skulder	2 868	0	2 868
Upplupna kostnader	<u>13 474</u>	<u>0</u>	<u>13 474</u>
<b>Summa</b>	<b>1 388 506</b>	<b>0</b>	<b>1 388 506</b>

Tillgångarna och skulderna är med undantag för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga tillgångar/skulder bedöms överensstämma med dess verkliga värde förutom vinstandelslån. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 519 966 tkr. Principer för beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5269B6C55044C57A6B9C4116240D57F

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående värde	3 256 990	2 802 670
Nyförvärvade fastigheter	0	570 563
Sålda fastigheter	0	-1 220
Investeringar befintliga fastigheter	58 615	35 755
Orealiserad värdetförändring	<u>-202 585</u>	<u>-150 778</u>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 113 020</b>	<b>3 256 990</b>
<b>Verkligt värde i balansräkningen</b>	<b><u>3 113 020</u></b>	<b><u>3 256 990</u></b>
<b>Fastighetsbeståndets värde</b>		
Värmland	464 270	483 850
Mälardalen	835 050	847 090
Skåne	978 720	1 027 270
Västra Småland	337 290	381 820
Östra Småland	154 190	155 460
Västra Götaland	<u>343 500</u>	<u>361 500</u>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 113 020</b>	<b>3 256 990</b>
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	279 205	254 457
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under året	<u>-162 961</u>	<u>-150 069</u>
<b>Driftnetto</b>	<b>116 244</b>	<b>104 388</b>

Samtliga fastigheter har värderats av Savills Sweden AB per 31 december 2023.

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar.

Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 10 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C5E049C57A6B9C4416240D67F

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

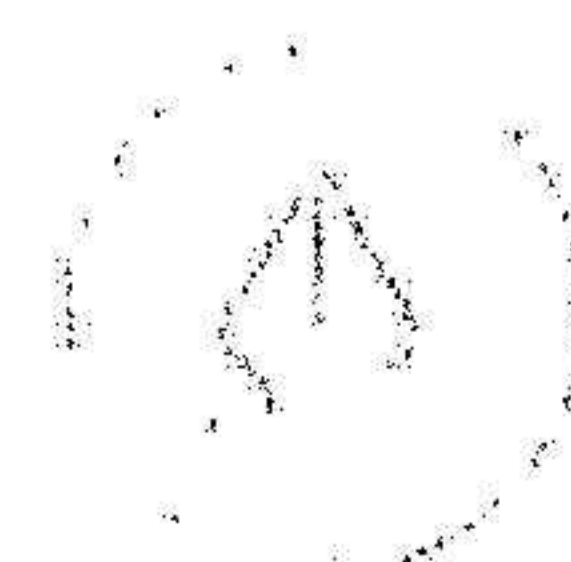
#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,5-7,0 %
Kalkylränta	6,2-9,1 %
Långsiktig vakans	0,5-12,0 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

#### Känslighetsanalys

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras enligt tabellen nedan. Notera att en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.:

	<u>Förändring +/-</u>	<u>Värdetförändring (tkr)</u>
Hysesintäkter bostäder	+5%	256 020
Hysesintäkter bostäder	-5%	-262 430
Direktavkastningskrav	+0,25%	-146 390
Direktavkastningskrav	-0,25%	162 520
Långsiktig vakans	+2%	-89 160
Långsiktig vakans	-2%	62 820
Drift- och underhållskostnader	+5%	-135 060
Drift- och underhållskostnader	-5%	136 630



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B8C55D13C57A6B9C4416210D67F

**Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 660 824	1 512 181	0	0
Andelar i koncernföretag	1 350 592	1 440 261	499 718	499 718
Summa ställda säkerheter	3 011 416	2 952 442	499 718	499 718
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Summa eventualförpliktelser	0	0	0	0
<b>Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>	3 011 416	2 952 442	499 718	499 718

**Not 13 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på derivat	442	0
Uppskjuten skattefordran	<u>442</u>	<u>0</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på derivat	0	5 702
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	99 730	124 167
Uppskjuten skatteskuld	<u>99 730</u>	<u>129 869</u>

I koncernen finns per 2023-12-31 skattemässiga underskott om 161 649 tkr. Underskotten har ej bedömts aktiverbara. Underskotten är ej tidsbegränsade.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B8C55014C57A6B9C1416240D57F

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 048	4 677
Genom förvärv	0	371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048	5 048
Ingående avskrivningar	-4 787	-4 370
Genom förvärv	0	-371
Årets avskrivningar	-35	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 822	-4 787
Utgående redovisat värde	<u>226</u>	<u>261</u>

**Not 15 Upplåning och finansiella risker**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	688 305	1 454 936	0	0
Vinstandelslån	1 347 902	1 294 467	1 347 902	1 294 467
Summa	<u>2 036 207</u>	<u>2 749 403</u>	<u>1 347 902</u>	<u>1 294 467</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	794 472	30 033	0	0
Summa	<u>794 472</u>	<u>30 033</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa räntebärande skulder	<u>2 830 679</u>	<u>2 779 436</u>	<u>1 347 902</u>	<u>1 294 467</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5369B6C5E044C57A6B9C1416240D67F

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>				
<u>Förfaller mellan två och fem år</u>				
Skulder till kreditinstitut	688 305	1 454 936	0	0
Summa	<u>688 305</u>	<u>1 454 936</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Vinstandelslån	1 347 902	1 294 467	1 347 902	1 294 476
Summa	<u>1 347 902</u>	<u>1 294 467</u>	<u>1 347 902</u>	<u>1 294 476</u>

I balansräkningen redovisas upplåningsavgifter om 1 429 tkr som vinstandelslån vilket minskar skulden med motsvarande belopp. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 519 966 tkr. Beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.

### Finansiell riskhantering

Akka Egendom utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens verksamhet finansieras främst genom vinstandelslån samt till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader är därför en av koncernens större kostnadsposter. Koncernens/moderbolagets finansiella skuld utgörs av lån från vinstandelsgivare, koncerninterna lån samt lån från kreditinstitut. Därutöver har koncernen huvudsakligen hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Koncernens lån från kreditinstitut löper med rörlig ränta för 7% av utestående lånebelopp med hänsyn tagen till tecknade räntesäkringar. För lån med fast avtalad ränta uppgår räntebindningstiden till mellan 1-6 år. Genomsnittlig ränta på lån från kreditinstitut uppgår till 3,91% (2,52%). Avseende vinstandelslån utgår f.n. en fast årlig ränta enligt avtal, denna uppgick för aktuellt räkenskapsår till 4%.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B8C550M4C57A6B9C1416210D67F

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

## Löptidsanalys koncern 2023-12-31

(tkr)	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	841 673	739 331	-	1 581 004
Övriga långfristiga skulder / Vinstandelslån	-	-	1 437 902	1 437 902
Leverantörsskulder	28 907	-	-	28 907
Övriga kortfristiga skulder	2 305	-	-	2 305
<b>Summa</b>	<b>872 885</b>	<b>739 331</b>	<b>1 437 902</b>	<b>3 050 118</b>

Kundkreditrisk

Kreditrisken är att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller hyresavtal och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom kreditupplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter. Se även tabell nedan med åldersanalys av kundfordringar.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde samtliga av sådana Covenants per den 31 december 2023, förutom ett lånevillkor relaterat till ett lån med bokfört värde på 34,2 msek. Detta lån har kapitalförfall under 2025, bolaget har en dialog pågående med banken för att hitta en lösning.

<u>Känslighetsanalys (mkr)</u>	<u>Förändring +/-</u>	<u>Årlig resultat effekt</u>
Genomsnittlig ränta, vinstandelslån	I procentenhet	+/- 13,5
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut	I procentenhet	+/- 3,1

<u>Ränteförfallstruktur (tkr)</u>	<u>Ränteförfall</u>	<u>Andel %</u>
2024	474 831	17
2025	135 387	5
2026	0	0
2027	501 748	18
2028	270 246	10
>5 år	1 448 467	50
<b>Summa</b>	<b>2 830 679</b>	<b>100</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C65014C57A6B9C1418240D67F

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen  
anges nedan, tkr

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ej förfallna kundfordringar	1 053	598
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	445	333
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	697	93
Förfallna kundfordringar > 60 dagar	6 965	5 443
Nedskrivningar	-2 471	-1 673
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 689</b>	<b>4 794</b>

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Akka skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. Akka tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

**Not 16 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<u>IB 2023-01-01</u>	<u>Kassaflödes -påverkande transaktioner</u>	<u>Ej kassaflödes -påverkade transaktioner</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 454 936	-810	-731 613	722 513
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	1 294 467	53 006	429	1 347 902
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	<u>30 033</u>	<u>-3 900</u>	<u>734 131</u>	<u>760 264</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2 779 436</b>	<b>48 296</b>	<b>2 947</b>	<b>2 830 679</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C5E014C57A6B9C1416240D57F

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetald försäkring	3 086	2 816	3 086	2 816
Förutbetalda fastighetskostnader	1 003	2 135	0	0
Förutbetalda administrationskostnader	450	2 484	450	559
Upplupna intäkter	48	0	0	0
Övriga poster	0	112	159	134
Summa	<u>4 587</u>	<u>7 547</u>	<u>3 695</u>	<u>3 509</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	39 500	20 338	26 974	12 961
Förutbetalda hyror	21 475	19 911	0	0
Upplupna fastighetskostnader	14 186	10 782	0	0
Upplupna administrationskostnader	5 370	1 418	4 069	502
Upplupna sociala avgifter	11	11	11	11
Övriga poster	0	317	0	0
Summa	<u>80 542</u>	<u>52 777</u>	<u>31 054</u>	<u>13 474</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C55014C57A8B901416210D57F

Not 19 Andelar i koncernföretag

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
<u>Direktägda dotterbolag</u>		
Akka Egendom I Holding AB	559006-1031	Stockholm
Akka Egendom II Holding AB	559051-7917	Stockholm
Akka Egendom IV Holding AB	559145-5174	Stockholm
Akka Egendom Förvaltning AB	559415-8130	Stockholm

<u>Indirektägda dotterbolag:</u>		
Akka Egendom III Holding AB	559145-5208	Stockholm
Akka Egendom Vålberg AB	556709-0997	Stockholm
Akka Egendom Karlstad AB	559006-1072	Stockholm
Akka Egendom Kristinehamn AB	559240-0948	Stockholm
Tomten 1 Fastighetsaktiebolag	559241-7421	Stockholm
Akka Egendom Grums AB	559015-7854	Stockholm
Akka Björkhaget KB	969693-6872	Stockholm
Akka Korea KB	969693-7607	Stockholm
Akka Orrebyn KB	969694-0544	Stockholm
Akka Östermalm KB	969694-8638	Stockholm
Akka Egendom Surahammar AB	559006-1049	Stockholm
Akka Egendom Gunnebo II AB	559029-9094	Stockholm
Akka Egendom Forshaga KB	916911-4684	Stockholm
Akka Egendom Bjuv AB	559240-1037	Stockholm
Akka Egendom Vimmerby AB	559051-7909	Stockholm
Akka Gislaved II AB	559069-9194	Stockholm
Akka Egendom Bromölla AB	559079-9069	Stockholm
Akka Egendom Lindesberg AB	559087-2437	Stockholm
Akka Egendom Lysekil AB	556954-6970	Stockholm
Akka Egendom Lysekil Bostad AB	559054-6114	Stockholm
Akka Egendom Hallsberg II AB	559116-2531	Stockholm
Akka Egendom Lindesberg II AB	559165-5658	Stockholm
Akka Egendom Gnosjö AB	556600-0849	Stockholm
Akka Egendom Eslöv och Klippan AB	559338-6930	Stockholm
Akka Egendom Örkelljunga AB	559338-6948	Stockholm
Akka Egendom Kristianstad AB	559148-8464	Stockholm

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>
Akka Egendom I Holding AB	100	100	1 000	144 466	169 485
Akka Egendom II Holding AB	100	100	1 000	343 506	499 718
Akka Egendom IV Holding AB	100	100	1 000	244 245	466 849
Akka Egendom Förvaltning AB	100	100	25 000	127	125
Summa				<u>732 344</u>	<u>1 136 177</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5380B6C55014C57A6B9C1416210D57F

2024061817467

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	1 255 305	1 255 305
Inköp av andelar	25	0
Kapitaltillskott	100	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 255 430	1 255 305
<b>Ingående uppskrivningar/nedskrivningar</b>	-106 883	-106 883
Nedskrivningar	-12 370	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar</b>	-119 253	-106 883
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 136 177</u>	<u>1 148 422</u>

**Not 20 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Erhållet koncernbidrag	31 200	32 030
Lämnat koncernbidrag	-60	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>31 140</u>	<u>32 030</u>

**Not 21 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	106 231 216
Årets resultat	-45 476 089
	<hr/>
	kronor <u>60 755 127</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

	<hr/>
	kronor <u>60 755 127</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A5389B6C5E014C57A6B9C4116240D57F

**Not 22 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Bolaget följer noggrant marknadsutvecklingen och dess påverkan på bl.a. inflation, finansiering och energipriser.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Verkställande direktör

Per-Håkan Westin  
Styrelseordförande

Simon de Chateau  
Styrelseledamot

Christofer Lundquist  
Styrelseledamot

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A6369B6C55043C57A6B9C1416210D57F

2024061817468

# List of Signatures

Page 1/1

2024061817469

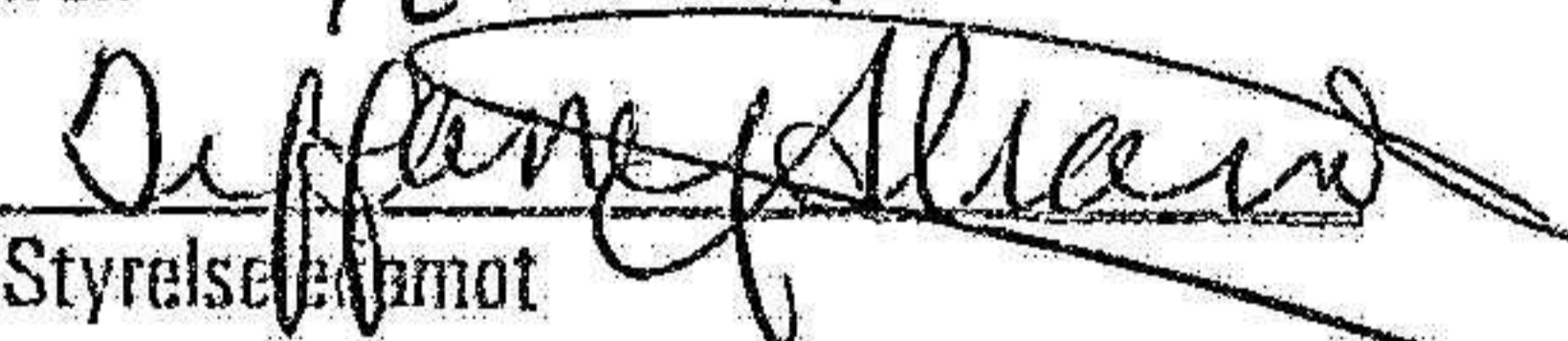
## Årsredovisning - Akka Egendom II AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
PER-HÅKAN WESTIN	BANKID	2024-05-07 11:26 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-07 11:18 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-07 11:15 GMT+02
CHRISTOFER LUNDQUIST	BANKID	2024-05-07 11:14 GMT+02
Simon De Chateau	BANKID	2024-05-07 10:44 GMT+02
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-05-07 19:19 GMT+02

### Faställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 13/5-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 11/6-24

  
Styrelseledamot



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: A5389B6C55044C57A6B9C4416240D57F

# List of Signatures Page 1/1

2024061817470

 RB Akka egendom II - 2023.pdf

Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-05-07 19:20 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 408A3E0A5679495398F0ED41993205C3



Building a better  
working world

2024061817471

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom II AB, org.nr 559139-9729

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akka Egendom II AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misslag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplysas, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagandet om fortsatt drift. Anlagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upplösas med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misslag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misslag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare faller med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misslag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misslag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till existensrisikerna, även inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och riidigheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder anlagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Akka Egendom II AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarstränet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
40BA3E0A5679496398F0E041993205C3

2024061817472

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan förändra ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

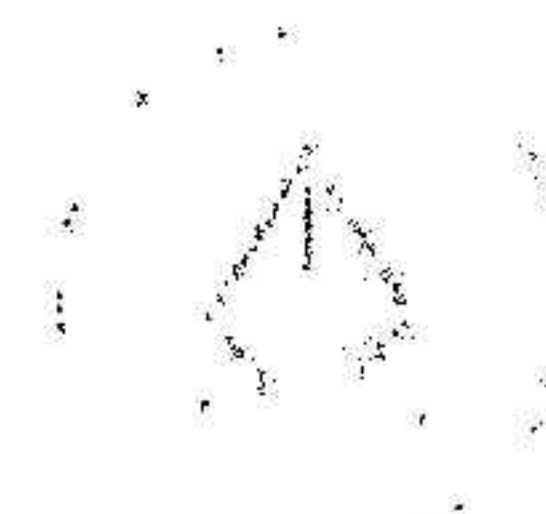
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan förändra ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
A06A3E0A5679495398F0E041993205C3