

Akka Egendom Holding AB
Org nr 559012-5125

2023071818666

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens rapport över finansiell ställning	7
- koncernens förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys för koncernen	10
- moderbolagets resultaträkning	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets förändringar i eget kapital	14
- kassaflödesanalys för moderbolaget	15
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	16

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 kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 21/6 - 2023 Årsstämman 2023 tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den


Styrelseledamot



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

Document ID:
47F257DF2F38441485B7ACBC0947288F

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar indirekt fastigheter via dotterbolag. Bolagets säte är i Stockholm. Bolaget ägs i huvudsak av grundare till M&P Asset Management AB och Alma Property Partners AB.

M&P Asset Management AB har uppdraget att förvalta koncernens bolag och fastigheter. Koncernen har ingen anställd personal och några löner eller andra ersättningar har ej utgått. Koncernens ekonomiska förvaltning administreras av Newsec Asset Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året förvärvat fastighetsbestånd i Skåne. Sammanlagt innebär förvärven att lägenhetsbeståndet utökats med 452 lägenheter och koncernen äger därmed vid utgången av året 3 646 lägenheter.

Under året har dotterbolagen Akka Tofsvipan AB, Klippbostäder AB samt Fridhem 3 AB fusionerats upp i moderbolaget Akka Egendom Eslöv och Klippan AB. Dotterbolagen Örkelbo Fastighets AB och Örkelfastigheter AB har fusionerats upp i moderbolaget Akka Egendom Örkeljunga AB.

Under året har banklån för finansieringen av befintligt fastighetsbestånd utökats med cirka 26 mkr och i samband med förvärv av fastighetsbestånden i Skåne har nya banklån om 338 mkr tecknats. Vinstandelslåneägarna har under året tillskjutit 277 mkr till koncernen i samband med tillträde av förvärvade fastigheter.

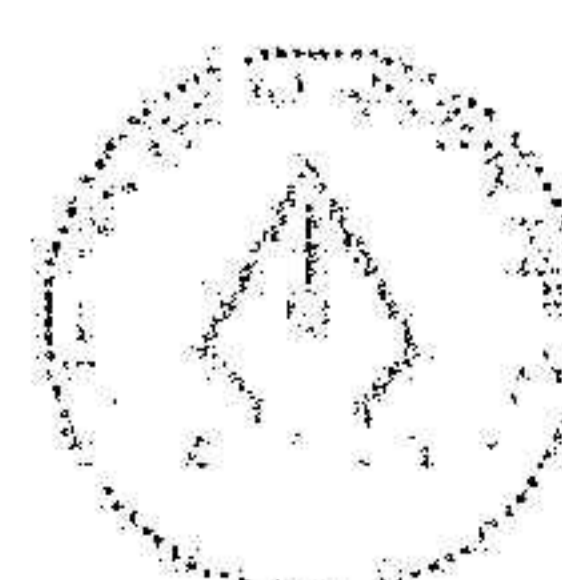
Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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 svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov.

En annan risk är ökade driftkostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiella risker framgår av not 16.



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

Document ID:
47F257DF2F3844485B7ACBC0947288F

Finansiering och likviditet

Finansieringen sker via lån från kreditinstitut samt vinstandelslån. Lån med fast ränta och lån som räntesäkrats genom derivatkontrakt utgör 55% av totala lån från kreditinstitut vid årsskiftet. Lån till fast ränta har en räntebindningstid på 2-5 år. Under året har lån från kreditinstitut refinansierats med 284 mkr.

För mer information om upplåning och räntor se not 16.

Investeringar

Årets genomförda investeringar som avser investeringar på befintliga fastigheter uppgår till 35,7 mkr (8,6 mkr).

Hållbarhet

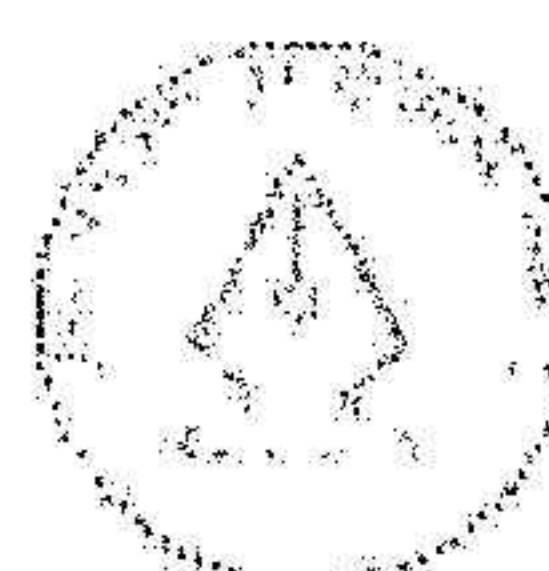
Akka ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot både kunder, medarbetare, samarbetspartners, ägare och samhälle.

För Akka innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Akka strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang. Akka strävar efter att bidra till en hållbar social utveckling och bedriva ett hållbart företagande i alla delar av verksamheten. Hållbarhet ska vara en grundläggande och vägledande princip för all verksamhet inom Akka.

Under det senaste året har Akka fokuserat sitt hållbarhetsarbete främst på förbrukning, digitalisering, och trygghet.

Akkas miljöbelastning är till största delen kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Akka strävar efter att minska miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under senaste året har koncernen genom aktiv förvaltning kunnat minska miljöpåverkan genom implementering av ett antal energibesparingsprojekt och genom fortsatt övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Allt detta följs upp mot de årliga hållbarhetsmål som Akka har satt upp. En variation av kön, ålder och bakgrund i styrelsen är viktigt, dels för att få olika perspektiv på verksamheten, dels för att säkerställa att fler representeras på en hög nivå. 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.

Akka Egendom II AB klassificeras som en artikel 6-fond enligt SFDR (Sustainable Financial Disclosure Regulation). 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 och mål som beskrivs i dess handlingsplan som ses över regelbundet. Vänligen se vår hemsida för utförligare



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

Document ID:
47F257DF2F38444495B7ACBC0947288F

beskrivning; akkaegendom.se/mina-sidor/

Framtidsutsikter och mål

Akka har som målsättning att under 2023 växa portföljen med strategiska förvärv främst i de områden där vi redan finns etablerade. Akka har en stabil finansiering och under 2023 ska endast cirka 25 mkr refinansieras. Bolagets målsättning är att den ekonomiska uthyrningsgraden ska vara lägst 98% och överskottsgraden ska vara lägst 50% vilket är oförändrat från 2022. Under 2023 fortsätter vårt arbete med energibesparande åtgärder och utbyte av mindre miljövänliga energikällor. Akka arbetar kontinuerligt med att förbättra arbetsprocesserna och under 2023 kommer bolaget specifikt fokusera på uthyrningsarbete och förbrukningsuppföljning.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Koncernen</u>					
Nettoomsättning	tkr	254 457	224 159	197 444	188 617
Drifnetto	tkr	104 388	103 270	97 531	86 767
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	tkr	-150 778	470 957	31 746	41 950
Resultat före skatt	tkr	-147 012	473 544	26 212	51 588
Balansomslutning	tkr	3 406 925	2 871 003	2 314 280	2 053 821
Soliditet	%	10,3	16,8	4,8	4,7
Soliditet exkl vinstandelslån	%	48,3	52,3	47,9	55,5
Antal fastigheter	st	155	87	84	65
Antal lägenheter	st	3 646	3 190	2 834	2 576
Direktavkastning	%	3,4	3,7	4,7	4,7
<u>Moderbolaget</u>					
Resultat före skatt	tkr	8 854	1 385	9 756	2 448
Balansomslutning	tkr	63 519	55 144	55 406	49 131
Soliditet	%	99,94	99,06	96,09	88,51

Nyckeltalsdefinitioner

Drifnetto: Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och tomträttsavgifter.

Direktavkastning: Drifnetto 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.



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

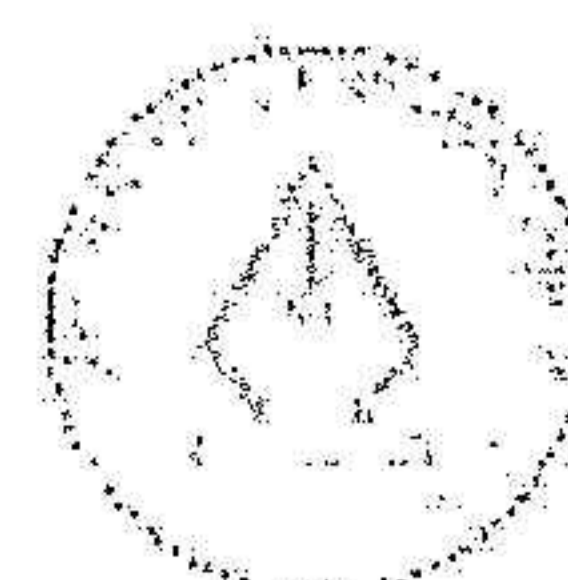
Balanserat resultat	54 574 980
Årets resultat	8 854 322

Totalt	kronor	63 429 302
--------	--------	------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överförs	63 429 302
-----------------------	------------

2023071818670



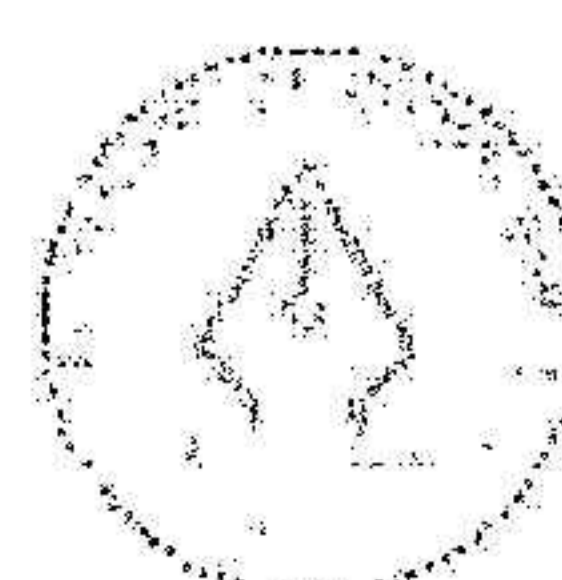
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

2023071818671

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3	254 457	224 159
Fastighetskostnader	4	-150 069	-120 889
Driftnetto		104 388	103 270
Administrationskostnader	5, 6	-48 202	-40 176
Finansiella intäkter	7	196	157
Finansiella kostnader	8	-80 208	-63 330
Förvaltningsresultat		-23 826	-79
Värdetförändring fastigheter, realiserad		-26	0
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	11	-150 778	470 957
Värdetförändring, derivat		27 618	2 666
Resultat före skatt		-147 012	473 544
Skatt	9	14 853	-101 699
Årets resultat		-132 159	371 845

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:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Derivat	10	26 804	975
Långfristig fordran		0	3 000
		<hr/>	<hr/>
		26 804	3 975

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11, 12	3 256 990	2 802 670
Inventarier	13	261	307
		<hr/>	<hr/>
		3 257 251	2 802 977

Summa anläggningstillgångar

3 284 055 **2 806 952**

Omsättningstillgångar

Lager		298	241
Hyses-och kundfordringar	10	4 794	4 017
Skattefordringar		2 105	2 480
Övriga fordringar	10	1 473	4 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 561	8 136
Kassa och bank	10	106 639	44 989
		<hr/>	<hr/>

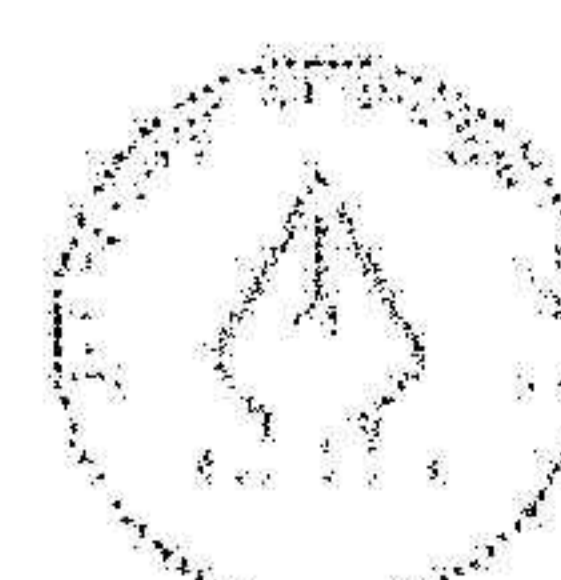
Summa omsättningstillgångar

122 870 **64 051**

Summa tillgångar

3 406 925 **2 871 003**

2023071818672



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

Document ID:
67F257DF2F38414485B7ACBC0917289F

**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		134	134
Balanserat resultat inklusive årets resultat		350 853	483 012
Summa eget kapital		351 037	483 196

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 12, 16	1 454 936	841 137
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	10, 16	1 294 467	1 017 043
Uppskjuten skatteskuld	15	172 055	188 944
Summa långfristiga skulder		2 921 458	2 047 124

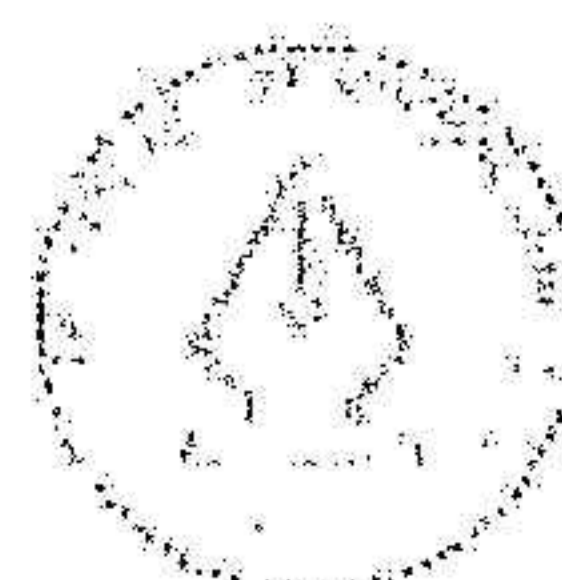
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 12, 16	30 033	286 111
Leverantörsskulder	10	17 249	11 769
Skuld till ägare	10	0	469
Övriga skulder	10	34 036	3 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	53 112	38 371
Summa kortfristiga skulder		134 430	340 683

Summa eget kapital och skulder

3 406 925 **2 871 003**

2023071818673



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

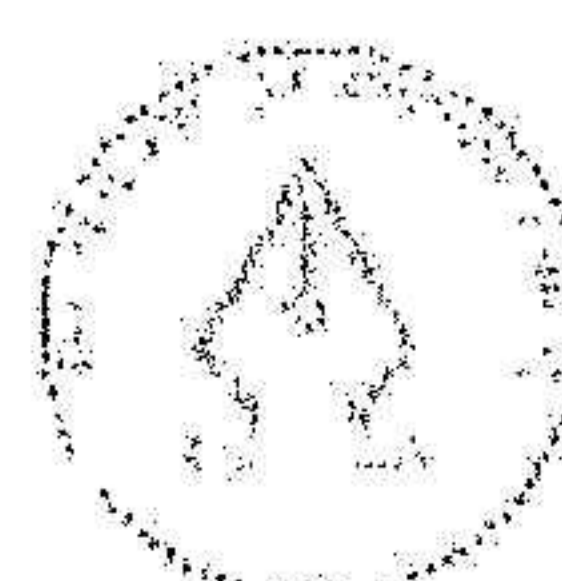
Document ID:
67F257DF2F38444125B7ACBC0947288F

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt</u> <u>tillskjutet</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u> <u>inklusive årets</u> <u>resultat</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	50	134	111 167	111 351
Årets resultat	0	0	371 845	371 845
Årets övrigt totalresultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	134	483 012	483 196
Årets resultat	0	0	-132 159	-132 159
Årets övrigt totalresultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	134	350 853	351 037

Antal aktier uppgår till 50 000. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 krona.

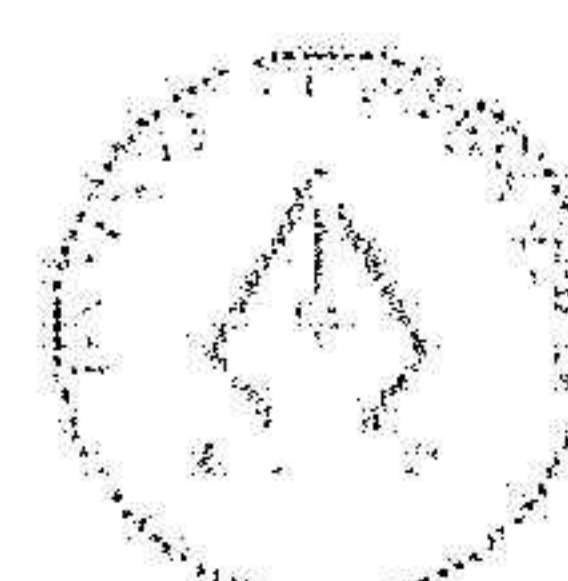
2023071818674



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

Document ID:
47F257DF2F38444385B7ACBC0947288F

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-23 826	-79
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i förvaltningsresultatet</i>			
Avskrivning maskiner och inventarier	13	46	55
Avskrivning finansieringskostnader		2 476	0
Skillnad mellan bokförda räntekostnader och erlagda räntor		8 782	2 020
Erhållen ränta		196	157
Betald inkomstskatt		-1 662	-2 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-13 988	-207
Ökning/minskning hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		2 456	-5 364
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		43 080	-5 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 548	-11 226
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	11, 13	-570 563	-80 000
Försäljning av fastigheter	11	1 220	0
Investeringar i boplatser	11	-35 755	-8 588
Långfristig fordran		3 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-602 098	-88 588
Finansieringsverksamheten			
Amortering ägarlån	17	-469	-1 664
Upptagna lån	16	638 539	97 424
Amortering av lån	16	-5 870	-6 542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		632 200	89 218
Årets kassaflöde		61 650	-10 596
Likvida medel vid årets början		44 989	55 585
Likvida medel vid årets slut		106 639	44 989



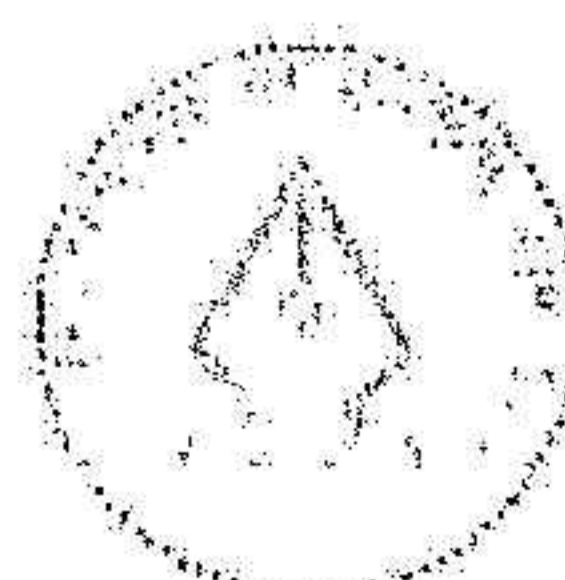
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
47F257DF2F3844485B7ACBC0947288F

2023071818676

Moderbolagets resultaträkning	Not	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 5	-72	-130
Summa rörelsens kostnader		-72	-130
Rörelseresultat	6	-72	-130
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	19	8 926	1 515
Summa resultat från finansiella poster		8 926	1 515
Resultat efter finansiella poster		8 854	1 385
Resultat före skatt		8 854	1 385
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets vinst		8 854	1 385

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:
47F257DF2F38444485B7ACBC0847288F

Moderbolagets balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

20

56 076

46 045

Fordringar hos koncernföretag

10

7 424

8 906

Summa finansiella anläggningstillgångar

63 500

54 951

Summa anläggningstillgångar

63 500

54 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

14

12

Kassa och bank

10

5

181

Summa omsättningstillgångar

19

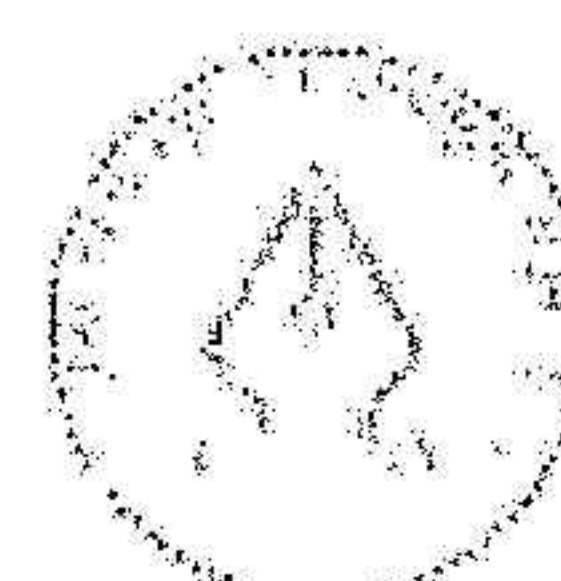
193

Summa tillgångar

63 519

55 144

2023071818677

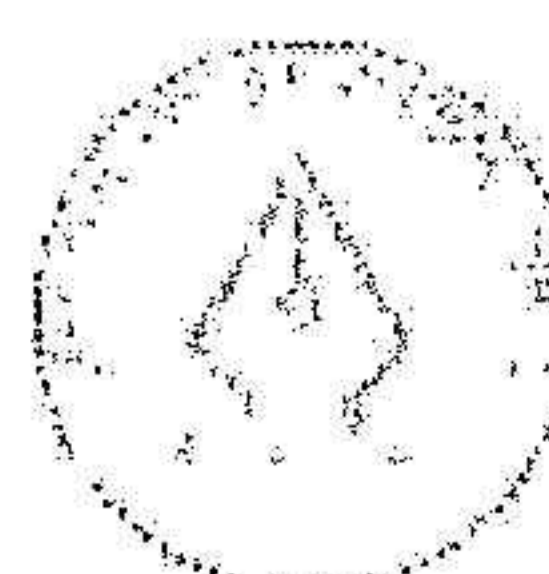


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

2023071818678

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust	21	54 575	53 190
Årets vinst		8 854	1 385
		63 429	54 575
Summa eget kapital		<u>63 479</u>	<u>54 625</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till ägare	10	0	469
Leverantörsskulder	10	15	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	25	39
Summa kortfristiga skulder		<u>40</u>	<u>519</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>63 519</u>	<u>55 144</u>



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

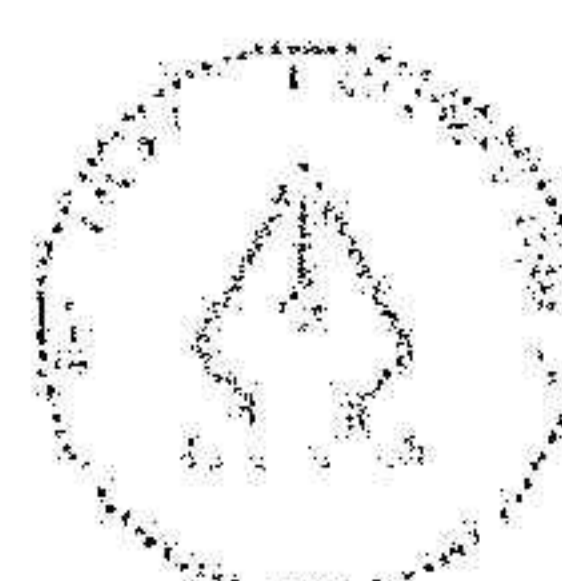
Document ID:
87F257DF2F38-44-185B7ACBC0947288F

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	50	43 434	9 756	53 240
Disposition enligt årsstämma	0	9 756	-9 756	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 385</u>	<u>1 385</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	53 190	1 385	54 625
Disposition enligt årsstämman	0	1 385	-1 385	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 854</u>	<u>8 854</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	54 575	8 854	63 479

Aktiekapitalet består av 50.000 st A-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 krona.

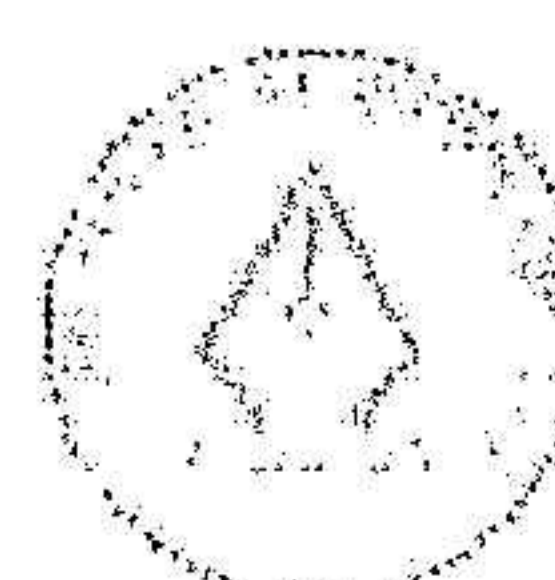
2023071818679



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0847288F

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72	-130
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i förvaltningsresultatet</i>		
Utdelning	8 926	1 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	8 854	1 385
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 480	875
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-10	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 324	2 277
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott	-10 031	-716
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 031	-716
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-469	-1 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469	-1 664
Årets kassaflöde	-176	-103
Likvida medel vid årets början	181	284
Likvida medel vid årets slut	5	181



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

Document ID:
47F267DF2F3844485B7ACBC0947288F

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagsinformation

Akka Egendom Holding AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget Akka Egendom Holding AB, org nr 559012-5125 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver investeringsverksamhet med inriktning på bostadsfastigheter. Koncernen har en fastighetsportfölj som består av 225 306 kvm fördelat på 84 fastigheter, samtliga belägna i Sverige.

Koncernens företagsadress är:
Akka Egendom Holding AB
Grev Turegatan 30
114 38 Stockholm

De finansiella rapporterna avser Akka Egendom Holding AB med dotterbolag och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 24 maj 2022 och kommer att läggas fram för antagande vid 2022 års årsstämma.

Tillämpade redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Akka Egendom 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

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder, ändringar och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på bolagets finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Inga andra av de standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

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



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0937208F

derivat som är värderade och redovisade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga 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.

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 processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdoförändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

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 11, och redovisas i Rapporten över totalresultat. Såväl orealiserade som realiserade värdoförändringar redovisas i rapport över totalresultatet.

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



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

Document ID:
47F257DF2F99444685B7ACBC0947288F

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Förvärv

I de fall förvärv av bolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Vid ett rörelseförvärv redovisas det förvärvade bolagets tillgångar och skulder till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas 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 köpeskilling erläggs 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.

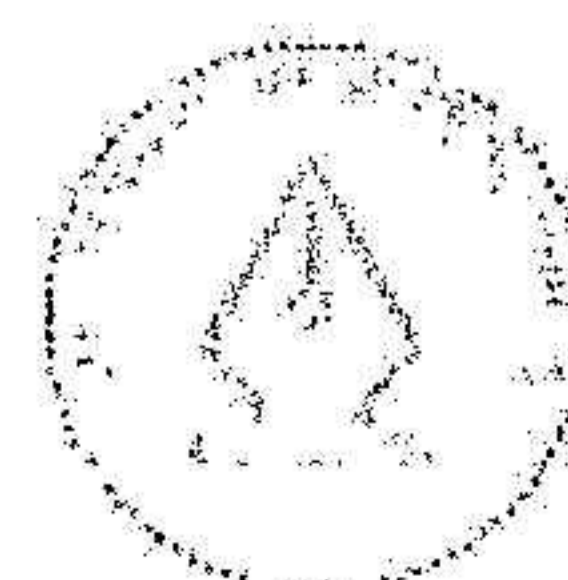
Finansiella instrument

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 realiserats, 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 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



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

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 effektivränte-metoden. 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 anskaffnings-värde enligt effektivräntemetoden.

Vid beräkning av vinstandelslånets verkliga värde 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.

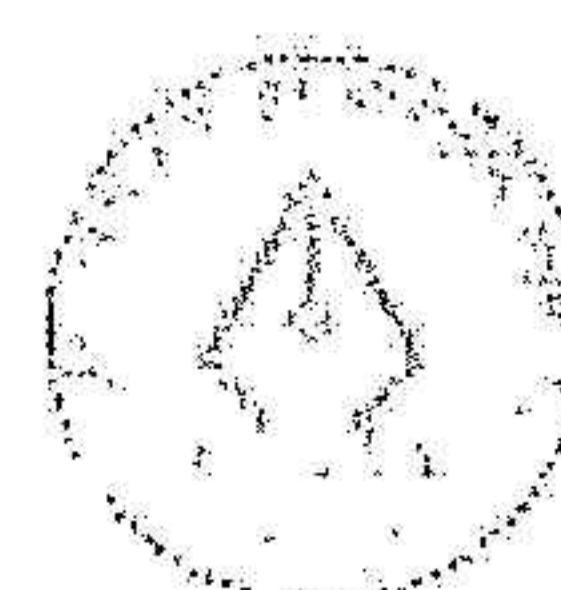
Derivat: Akka tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdoförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlust-reserv 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 framåt-blickande 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 tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

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 kredit-förluster.

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.

Koncernen som leasetagare

Leasingtagare skall redovisa leasingavtal som en nyttjanderättstillgång respektive leasingkuld i enlighet med IFRS 16 med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har inga väsentliga leasingavtal där koncernen är leasetagare och därmed redovisas inga nyttjanderättstillgångar/leasingkulder.

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.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren. Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdetförändring. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Fastighetskostnader

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



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

Document ID:
87F257DF2F38444385B7ACBC0947288F

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

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



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0847288F

sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att 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 anskaffningsvärdeметоден 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

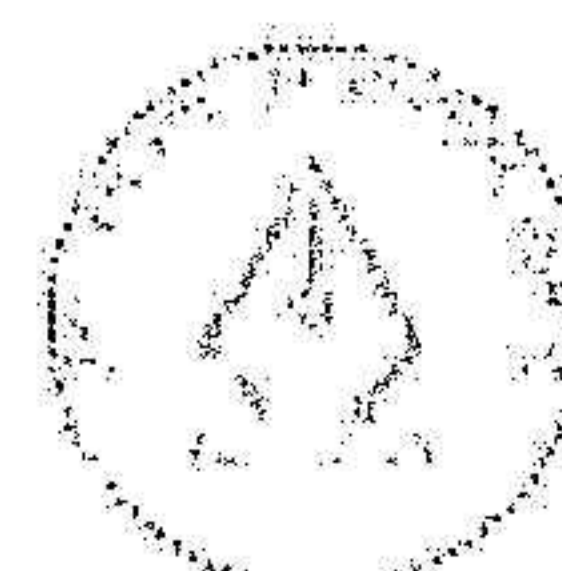
Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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 förvaltningsfastigheter. 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



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

Document ID:
67F257DF2F3844405B7ACBC0947288F

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. Under 2022 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Framtida minimileaseavgifter, avseende kommersiella kontrakt, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	15 642	13 198
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	9 841	13 576
	<u>25 483</u>	<u>26 774</u>

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande år uppgår till 77,8 mkr (65,4 mkr).

Not 4 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Underhåll	64 987	57 574
Driftskostnader	68 880	51 103
Fastighetsskatt	5 829	4 334
Förvaltningskostnader	6 802	5 656
Övrigt	3 571	2 222
Summa	<u>150 069</u>	<u>120 889</u>



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

Document ID:
47F257DF2F38444486B7ACBC0947288F

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>EY</u>				
Revisionsuppdraget	1 455	1 358	11	49
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	91	94	0	0
Summa	<u>1 546</u>	<u>1 452</u>	<u>11</u>	<u>49</u>

Not 6 Transaktioner med närstående

M&P Management AB (org nr 556751-8856), samt Akka Egendom AB (org nr 556983-7593) förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, juridisk och finansiell rådgivning samt IT-stöd och koncerngemensamma inköp. Under året har koncernen belastats med kostnader från Akka Egendom AB om 12,5 mkr. Inköpen har genomförts enligt avtal på affärsmässiga villkor.

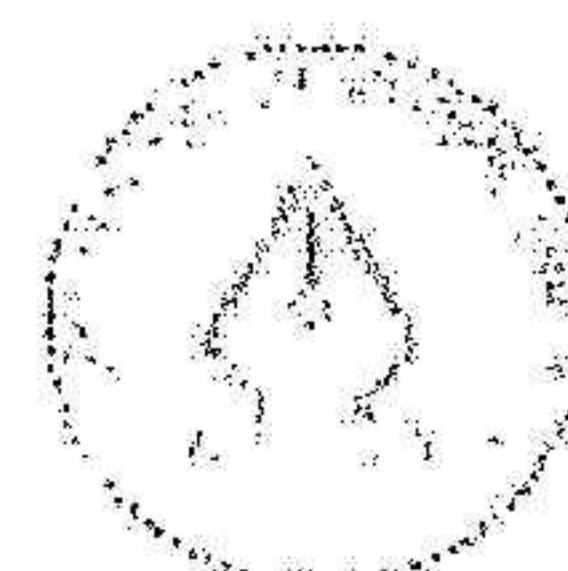
	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inköp (%)	16	15	0	0
Försäljning (%)	0	0	0	0

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga ränteintäkter	196	157	0	0
Summa	<u>196</u>	<u>157</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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:
67F267DF2F38444486B7ACBC0947288F

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, bank	29 225	20 555	0	0
Räntekostnader vinstandelslån	48 386	41 138	0	0
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	2 476	1 547	0	0
Övrigt	121	90	0	0
Summa	80 208	63 330	0	0

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-1 633	-2 142	0	0
Uppskjuten skatt	16 486	-99 557	0	0
Skatt på årets resultat	14 853	-101 699	0	0
Redovisat resultat före skatt	-147 012	473 544	8 854	1 385
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	30 284	-97 550	-1 824	-285
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18	-47	0	312
Schablonintäkt på periodiseringsfond	-53	-4	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	1 839	0
Omvärdering av underskottsavdrag	2 070	4 151	-15	-27
Effekt av skattemässig justering HB/KB	44	35	0	0
Effekt av generell ränteaavdragsbegränsning	-12 751	-9 233	0	0
Förvärv av fastigheter	-183	-5	0	0
Omvärdering temporära skillnader	-4 384	1 909	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-955	0	0
Försäljning av fastigheter	-154	0	0	0
Redovisad skattekostnad	14 853	-101 699	0	0



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

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.

(tkr)	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
<u>2022-12-31</u>			
Tillgångar i balansräkningen koncernen			
Hyres- och kundfordringar	4 794	0	4 794
Derivat	0	26 804	26 804
Övriga fordringar	1 473	0	1 473
Kassa och bank	<u>106 639</u>	<u>0</u>	<u>106 639</u>
Summa	112 906	26 804	139 710
Tillgångar i balansräkningen moderbolaget			
Fordringar hos koncernföretag	7 424	0	7 424
Kassa och bank	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
Summa	7 429	0	7 429
<u>2021-12-31</u>			
Tillgångar i balansräkningen koncernen			
Hyres- och kundfordringar	4 017	0	4 017
Derivat	0	975	975
Övriga kortfristiga fordringar	4 188	0	4 188
Kassa och bank	<u>44 989</u>	<u>0</u>	<u>44 989</u>
Summa	53 194	975	54 169
Tillgångar i balansräkningen moderbolaget			
Fordringar hos koncernföretag	8 906	0	8 906
Kassa och bank	<u>181</u>	<u>0</u>	<u>181</u>
Summa	9 087	0	9 087

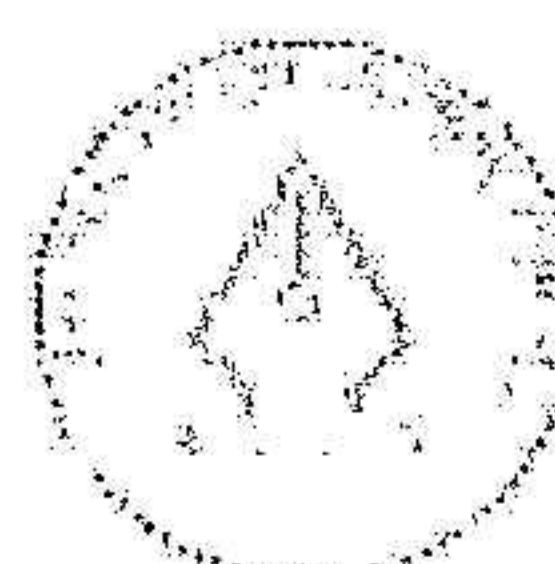


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
47F257DF2F38414425B7ACBC0947288F

(tkr)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
2022-12-31			
Skulder i balansräkningen koncernen			
Skulder till kreditinstitut	1 484 969	0	1 484 969
Vinstandelslån	1 294 467	0	1 294 467
Leverantörsskulder	17 249	0	17 249
Övriga kortfristiga skulder	34 036	0	34 036
Upplupna kostnader	<u>33 201</u>	<u>0</u>	<u>33 201</u>
Summa	2 863 922	0	2 863 922
Skulder i balansräkningen moderbolaget			
Leverantörsskulder	15	0	15
Upplupna kostnader	<u>25</u>	<u>0</u>	<u>25</u>
Summa	40	0	40
2021-12-31			
Skulder i balansräkningen koncernen			
Skulder till kreditinstitut	1 127 248	0	1 127 248
Vinstandelslån	1 017 043	0	1 017 043
Skulder till ägare	469	0	469
Leverantörsskulder	11 769	0	11 769
Övriga kortfristiga skulder	3 963	0	3 963
Upplupna kostnader	<u>38 371</u>	<u>0</u>	<u>38 371</u>
Summa	2 198 863	0	2 198 863
Skulder i balansräkningen moderbolaget			
Leverantörsskulder	11	0	11
Skuld till ägare	469	0	469
Upplupna kostnader	<u>39</u>	<u>0</u>	<u>39</u>
Summa	519	0	519

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 1 655 076 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:
d7f257df2f38-44485b7acbc0947288f

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående värde	2 802 670	2 243 125
Nyförvärvade fastigheter	570 563	80 000
Sålda fastigheter	-1 220	0
Investeringar i befintliga fastigheter	35 755	8 588
Orealiserad värdeförändring	-150 778	470 957
	<hr/>	<hr/>
Verkligt värde vid årets slut	3 256 990	2 802 670
Verkligt värde i balansräkningen	3 256 990	2 802 670
Fastighetsbeståndets värde		
Värmland	483 850	499 220
Mälardalen	847 090	887 080
Skåne	1 027 270	481 400
Västra Småland	381 820	400 780
Östra Småland	155 460	160 790
Västra Götaland	360 500	373 400
	<hr/>	<hr/>
Verkligt värde vid årets slut	3 255 990	2 802 670
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	254 457	224 159
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under året	-150 069	-120 889
	<hr/>	<hr/>
Driftsnetto	104 388	103 270

Samtliga fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2022.

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:
47F257DF2F38-11-1485B7ACBC0947288F

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 2022
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	3,6-6,7 %
Kalkylränta	6,2-9,4 %
Långsiktig vakans	0,5-10,0 %
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>tkr</u>	<u>Förändring +/-</u>	<u>Värdetförändring (tkr)</u>
Hyresintäkter bostäder	+5%	290 760
Hyresintäkter bostäder	-5%	-293 670
Direktavkastningskrav	+0,25%	-169 940
Direktavkastningskrav	-0,25%	185 780
Långsiktig vakans	+2%	-95 140
Långsiktig vakans	-2%	64 110
Drift- och underhållskostnader	+5%	-145 100
Drift- och underhållskostnader	-5%	144 960



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

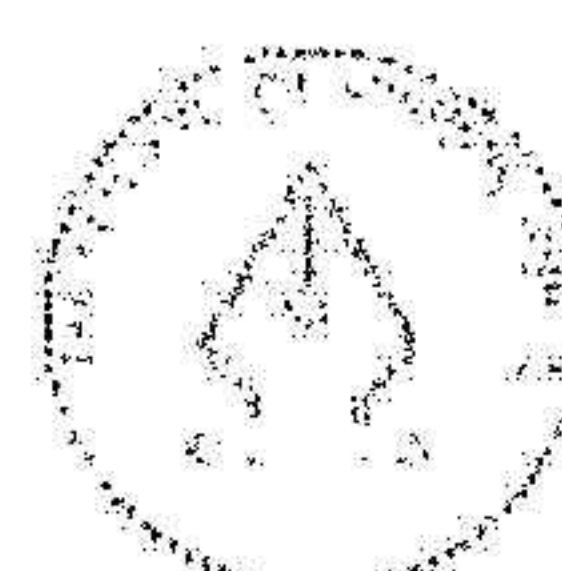
Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 512 181	1 322 293	0	0
Andelar i koncernföretag	1 440 261	1 538 464	0	0
Kassa och bank	—	—	—	—
Summa ställda säkerheter	2 952 442	2 860 757	0	0
Eventualförpliktelser				
Summa eventualförpliktelser	0	0	0	0
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2 952 442	2 860 757	0	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 677	4 587
Inköp	0	90
Genom förvärv	371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048	4 677
Ingående avskrivningar	-4 370	-4 225
Genom förvärv	-371	-74
Årets avskrivningar	-46	-71
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 787	-4 370
Utgående restvärde enligt plan	<u>261</u>	<u>307</u>



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

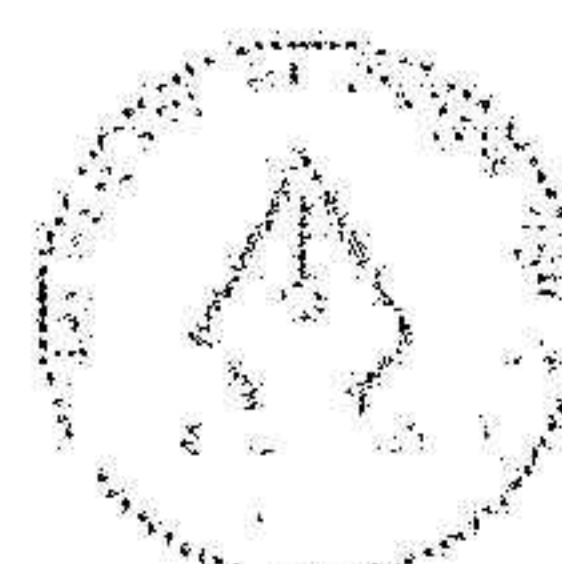
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda försäkring	2 816	2 358	0	0
Förutbetalda fastighetskostnader	2 135	1 051	0	0
Förutbetalda administrationskostnader	2 498	2 182	14	12
Övriga poster	112	2 545	0	0
Summa	<u>7 561</u>	<u>8 136</u>	<u>14</u>	<u>12</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och derivat	172 055	188 944
Summa	172 055	188 944

I koncernen finns per 2022-12-31 skattemässiga underskott om 177 094 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:
67F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 454 936	841 137	0	0
Vinstandelslån	1 294 467	1 017 043	0	0
Summa	2 749 403	1 858 180	0	0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	30 033	286 111	0	0
Summa räntebärande skulder	2 779 436	2 144 291	0	0
Räntefria skulder				
Skulder till ägare	0	0	0	469
Summa räntefria skulder	0	0	0	469
Förfallotider				
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Vinstandelslån	1 294 467	1 017 043	0	0
Summa	1 294 467	1 017 043	0	0

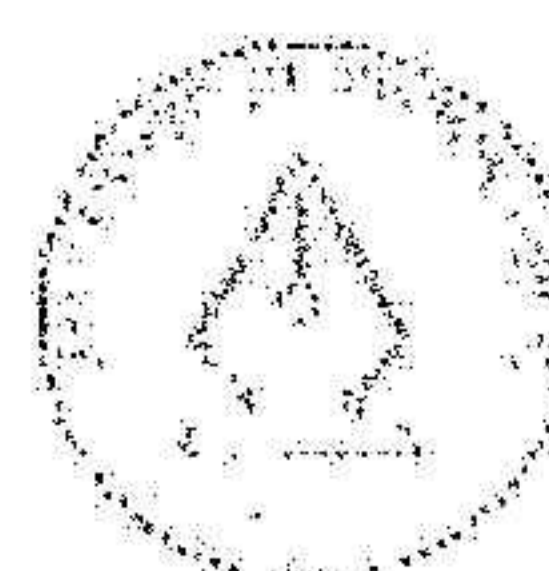
I balansräkningen redovisas upplåningsavgifter om 1 616 tkr som vinstandelslån vilket minskar skulden med motsvarande belopp. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 655 076 tkr. Beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.

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



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

Document ID:
47F25YDF2F38-444486B7ACBC09-37288F

bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Koncernens lån från kreditinstitut löper med rörlig ränta för 45% av utestående lånebelopp. För lån med fast avtalad ränta uppgår räntebindningstiden till mellan 2-5 år. Genomsnittlig ränta på lån från kreditinstitut uppgår till 2,52 %. Avseende vinstandelslån utgår f.n. en fast årlig ränta enligt avtal, denna uppgick för aktuellt räkenskapsår till 4%.

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 2022-12-31 (tkr)	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	30 033	1 454 936	0	1 484 969
Övriga långfristiga skulder/Vinstandelslån	0	0	1 294 467	1 294 467
Leverantörsskulder	17 249	0	0	17 249
Övriga kortfristiga skulder	34 036	0	0	34 036
Summa	81 318	1 454 936	1 294 467	2 830 721

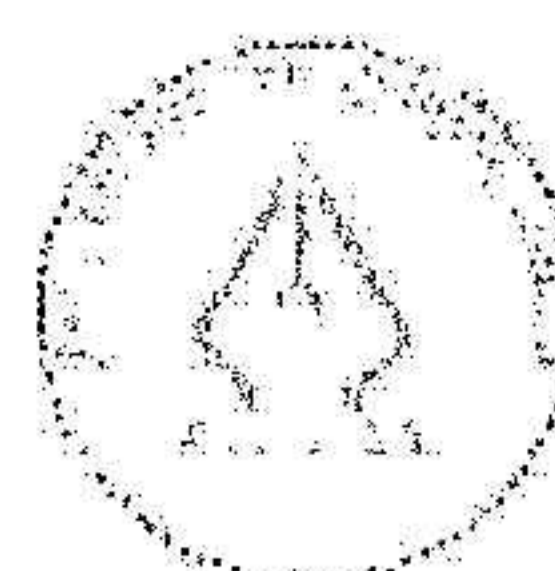
Kundkreditrisk

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 resultatmätt kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2022 och under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

<u>Känslighetsanalys (mkr)</u>	<u>Förändring +/-</u>	<u>Årlig resultateffekt</u>
Genomsnittlig ränta, vinstandelslån	1 procentenhet	+/- 13,0
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut	1 procentenhet	+/- 6,7



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

Document ID:
47F257DF2F38-444485B7ACBC0947288F

2025071818699

<u>Ränteförfallstruktur (tkr)</u>	<u>Ränteförfall</u>	<u>Andel %</u>
Rörligt	667 855	24
2023	681 882	25
2024	135 232	5
2025	0	0
2026	0	0
2027	0	0
>5 år	1 294 467	46
Summa	2 779 436	100

<u>Åldersanalys för kundfordringar på balansdagen anges nedan, tkr</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ej förfallna kundfordringar		
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	598	592
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	426	97
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	5 443	4 505
Nedskrivningar	-1 673	-1 177
Redovisat värde	4 794	4 017

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 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

<u>tkr</u>	<u>IB 2022-01-01</u>	<u>Kassaflödes- påverkande transaktioner</u>	<u>Ej kassaflödes- påverkade transaktioner</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	841 137	361 459	252 340	1 454 936
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	1 017 043	277 080	344	1 294 467



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0937288F

tkr	<u>IB 2022-01-01</u>	<u>Kassaflödes- påverkande transaktioner</u>	<u>Ej kassaflödes- påverkade transaktioner</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	<u>286 111</u>	<u>-5 870</u>	<u>-250 208</u>	<u>30 033</u>
Finansieringsverksamheten	2 144 291	632 669	2 476	2 779 436

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	20 338	13 345	0	0
Förutbetalda hyror	19 911	17 955	0	0
Upplupna fastighetskostnader	10 782	5 101	0	0
Upplupna administrationskostnader	1 443	1 350	25	39
Upplupna sociala avgifter	11	14	0	0
Övriga poster	627	606	0	0
Summa	<u>53 112</u>	<u>38 371</u>	<u>25</u>	<u>39</u>

Not 19 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	0	0	8 926	1 515
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 926</u>	<u>1 515</u>



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

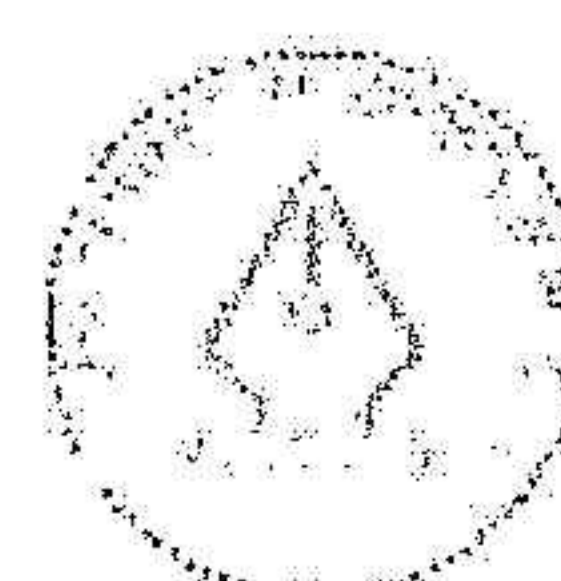
Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0947288F

Not 20 Andelar i koncernföretag

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
<u>Direktägda dotterbolag</u>		
Akka Egendom II AB	559139-9729	Stockholm
<u>Indirektägda dotterbolag:</u>		
Akka Egendom III Holding AB	559145-5208	Stockholm
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 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 Egenodm Kristianstad AB	559148-8464	Stockholm

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Röststräts- andel %</u>	<u>Antal Eget kapital aktier</u>	<u>22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
Akka Egendom II AB	100	100	100 000	104 579	56 076
Summa				104 579	56 076

2023071818701



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

Document ID:
47F257DF2F38444485B7ACBC0047288F

2023071818702

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	46 045	45 329
Kapitaltillskott	10 031	716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 076	46 045
Utgående redovisat värde	56 076	46 045

Not 21 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	54 574 980
Årets resultat	8 854 322
	<hr/>
kronor	63 429 302

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	63 429 302
	<hr/>
kronor	63 429 302

Not 22 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

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



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

Document ID:
47F257DF2F38-444469B7ACBC09A7288F

Not 23 Händelser efter balansdagen

Bolaget följer noggrant det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Per-Håkan Westin
Styrelseordförande

Tiffany Strand
Styrelseledamot

Henrik Jussi-Pekka
Styrelseledamot

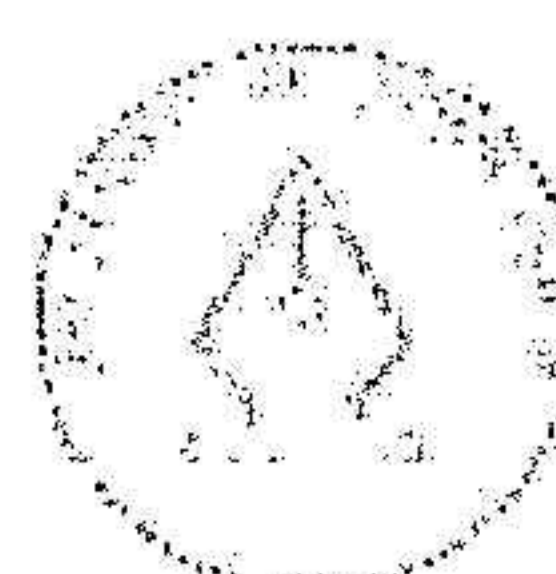
Simon de Chateau
Styrelseledamot

Christofer Lundquist
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:
47F257DF2F38-144885B7ACBC0947288F

2023071818703

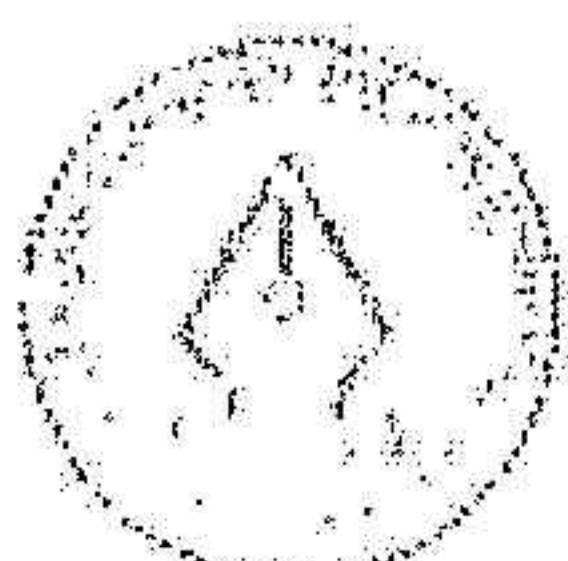
List of Signatures

Page 1/1

2023071818707

Årsredovisning - Akka Egendom Holding AB 2022 (230614).pdf

Name	Method	Signed at
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2023-06-20 14:13 GMT+02
PER-HÅKAN WESTIN	BANKID	2023-06-16 18:46 GMT+02
Simon De Château	BANKID	2023-06-16 18:02 GMT+02
CHRISTOFER LUNDQUIST	BANKID	2023-06-16 17:07 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2023-06-16 16:00 GMT+02
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2023-06-21 14:59 GMT+02



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

External reference: 47F257DF2F3B44495B7ACBC0947289F



Building a better
working world

2023071818704

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Holding AB, org.nr 559012-5125

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akka Egendom Holding AB för år 2022.

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 2022 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 2022 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt 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 misstag, 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 misstag, 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet 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 Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet 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.

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 föranleda ersättningsskyldighet 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 föranleda ersättningsskyldighet 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, det datum som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-21 13:51:45 UTC



2023071818706

Penneo dokumentnyckel: NETEQ-V6F0T-ECDAL-OH214-XNAS7-LN14I

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>