

Akka Egendom II AB  
Org nr 559139-9729

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

Undertecknad styrelseledamot i Akka Egendom II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-06-02

  
Tiffany Strand

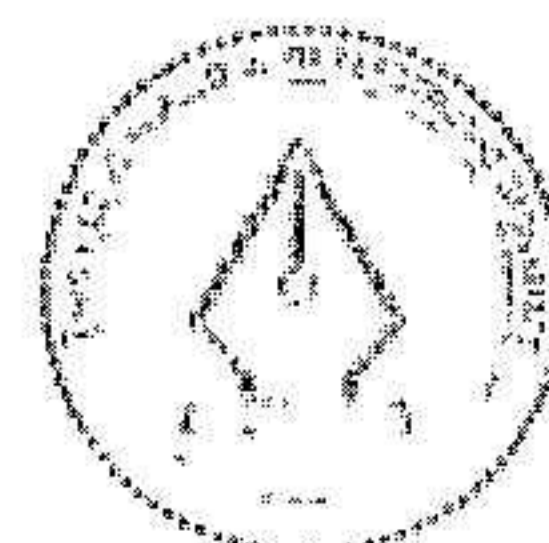
Akka Egendom II AB  
Org nr 559139-9729

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

## 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

Totalt förvaltar koncernen en uthyrningsbar yta om cirka 267 000 kvm med ett värde om 3 231 Mkr fördelat över 155 fastigheter. Fastighetsbeståndet består av cirka 3 600 lägenheter, indelade i sex förvaltningsregioner, alla i Sverige.

Koncernens hyresintäkter har under året ökat med 8 mkr och driftnettot ökade med 1 mkr kronor. Förvaltningsresultatet är, i likhet med föregående år, negativt och uppgår till -65 mkr. Under året har koncernen påverkats av ökade finansieringskostnader och viss ökning av kostnader inom fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för snöröjning och vatten.

Finansiella kostnader utgörs främst av koncernens räntekostnader både till kreditinstitut och till koncernens investerare. Totala finansiella kostnader uppgår till 129 mkr, varav räntekostnader avseende banklån 59 mkr och 70 mkr avseende vinstandelslån.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och ersättningar har därmed ej utgått utöver styrelsearvode. Investeringsverksamhet och ledning av Bolaget bedrivs genom avtal med Akka Egendom AB. Fastighetsförvaltningen hanteras genom förvaltningsavtal med M&P Management AB och koncernens ekonomiska förvaltning administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

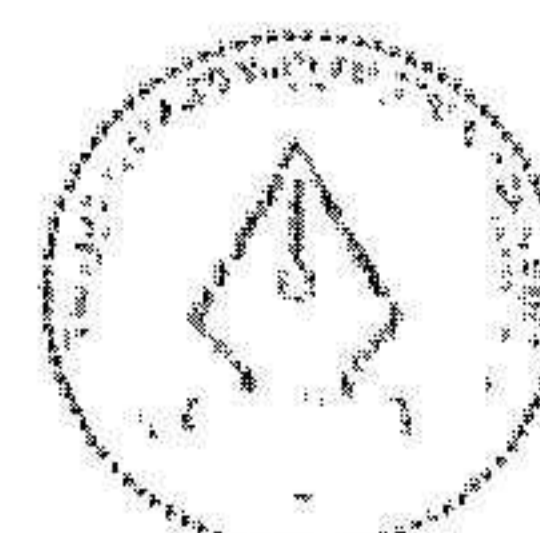
### Moderbolaget

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga förvärv eller försäljningar har skett i koncernen under 2024.

Flera större investeringsprojekt har påbörjats under året. Vinstandelslåneägarna har under året tillskjutit 34 mkr till Bolaget för att finansiera dessa.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

### 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 en 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 kan påverka kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Övriga tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka verksamhetens 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 82% av totala lån från kreditinstitut vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,8 år. Under året har lån från kreditinstitut refinansierats med 807 mkr. För mer information om upplåning och räntor se not 15.

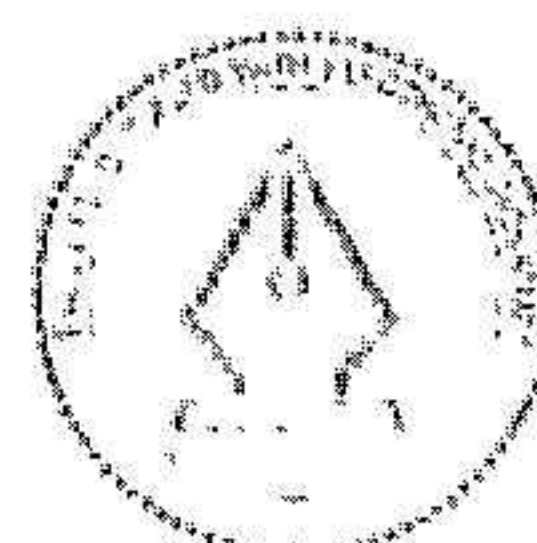
### Investeringar och fastighetsvärden

Årets genomförda investeringar avseende befintliga fastigheter uppgår till 75 (59) mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgår för 2024 till 46 (-203) mkr. Det totala värdet på fastighetsportföljen uppgår vid årets slut till 3 231 (3 113) mkr, en ökning om 118 mkr jämfört med föregående år.

### Hållbarhet

Akka ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvar 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 ett långsiktigt ansvar inom 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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

Akkas miljöbelastning är till största delen kopplad till koncernens fastighetsbestånd och bolaget strävar efter att minska sin miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under 2024 har koncernen arbetat aktivt för att minska miljöpåverkan, bland annat genom att byta till energisnålare belysningslösningar och installation av temperaturgivare för att minska värmeförbrukningen. 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 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)**

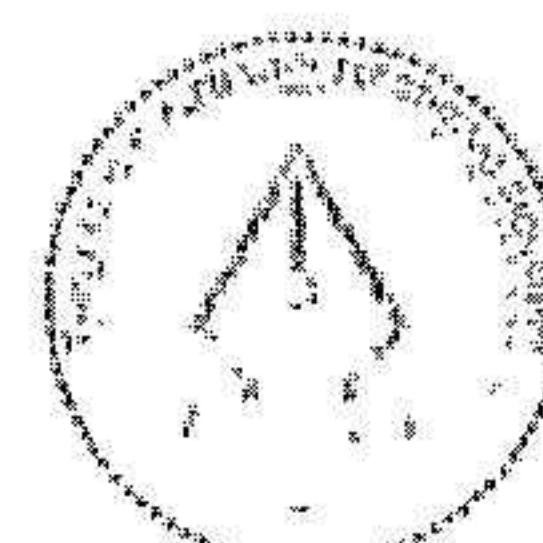
Akka Egendom II AB klassificeras som en artikel 6-fond enligt SFDR. Bolaget främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar, strikt enligt den definition som SFDR anger, som mål. Bolaget kategoriserar för närvarande inte sina investeringar enligt EU-taxonomin utan följer i stället andra mål vilka beskrivs i 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 de närmaste åren fokusera på ROT-projekt så som stambyten i de bestånd där störst behov finns.

Bolaget kommer likt tidigare år fortsätta att genomföra energibesparande projekt och åtgärder med löpande uppföljning av förbrukningen. Uthyrningsarbetet är också en mycket viktig fokuspunkt framåt.

Under 2025 ska banklån om totalt 468 mkr refinansieras.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Koncernen</u>					
Nettoomsättning	tkr	287 595	279 205	254 457	224 158
Driftnetto	tkr	117 343	116 244	104 388	103 269
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	tkr	45 907	-202 585	-150 778	470 957
Resultat före skatt	tkr	-21 860	-274 539	-146 940	473 672
Balansomslutning	tkr	3 306 753	3 192 962	3 406 904	2 870 809
Soliditet	%	3,4	4,5	11,3	18,1
Soliditet exkl vinstandelslån	%	45,6	46,7	49,3	53,6
Antal fastigheter	st	155	155	155	87
Antal lägenheter	st	3 646	3 646	3 646	3 190
Direktavkastning	%	3,7	3,6	3,4	3,7
<u>Moderbolaget</u>					
Nettoomsättning	tkr	28 404	28 438	22 328	19 677
Resultat före skatt	tkr	-41 919	-45 476	-32 603	-11 946
Balansomslutning	tkr	1 591 245	1 543 157	1 493 085	1 254 840
Soliditet	%	1,3	3,9	7,0	10,8
Soliditet exkl vinstandelslån	%	89,1	91,3	93,7	91,9

### Nyckeltalsdefinitioner

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

**Direktavkastning:** Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisade värde

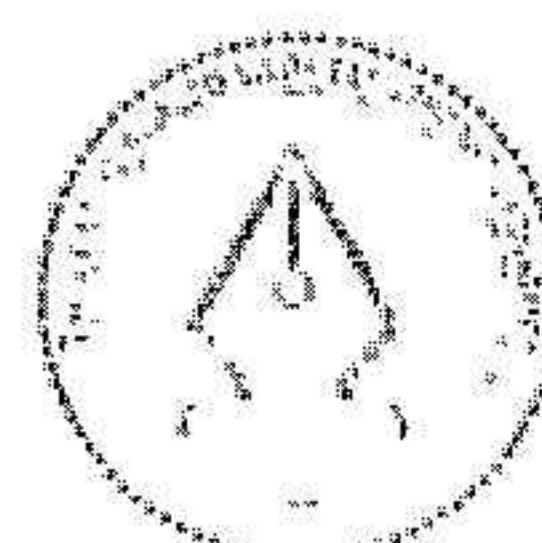
**Soliditet:** Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**Förslag till vinstdisposition**

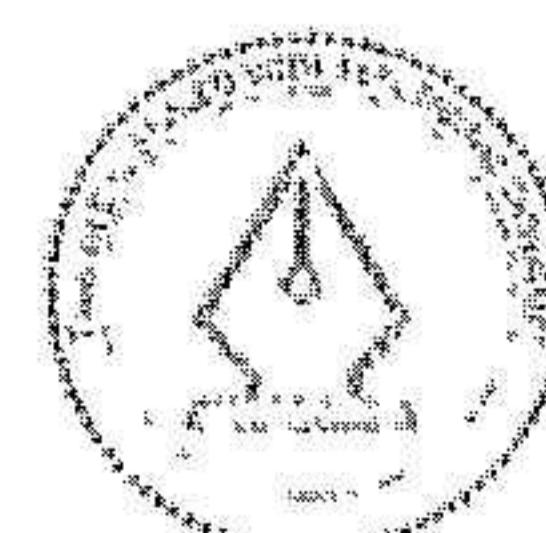
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	61 870 089
Årets resultat	<u>-41 918 521</u>
	<u>19 951 568</u>
kronor	<u>19 951 568</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>19 951 568</u>
kronor	<u>19 951 568</u>

2025061608481

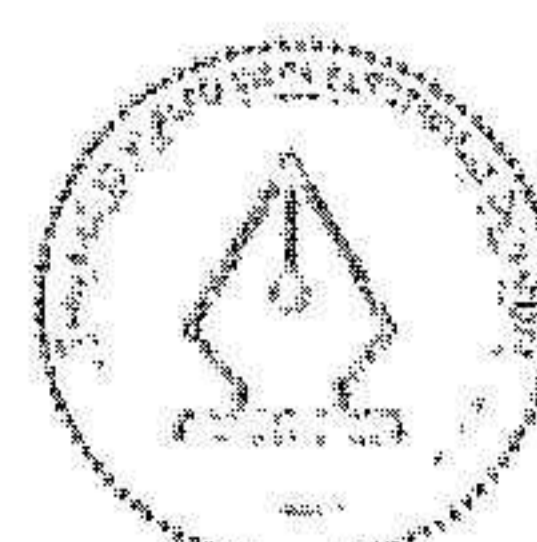


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A08252F462606

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	3	287 595	279 205
Fastighetskostnader	4	-170 252	-162 961
<b>Driftnetto</b>		117 343	116 244
Administrationskostnader	5, 6	-53 480	-50 577
Finansiella intäkter	7	248	218
Finansiella kostnader	8	-129 196	-108 717
<b>Förvaltningsresultat</b>		-65 085	-42 832
Värdeförändring fastigheter, realiserad		-3 376	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	12	45 907	-202 585
Värdeförändring, derivat		694	-29 122
<b>Resultat före skatt</b>		-21 860	-274 539
Skatt	9	-10 893	29 979
<b>Årets resultat</b>		-32 753	-244 560

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



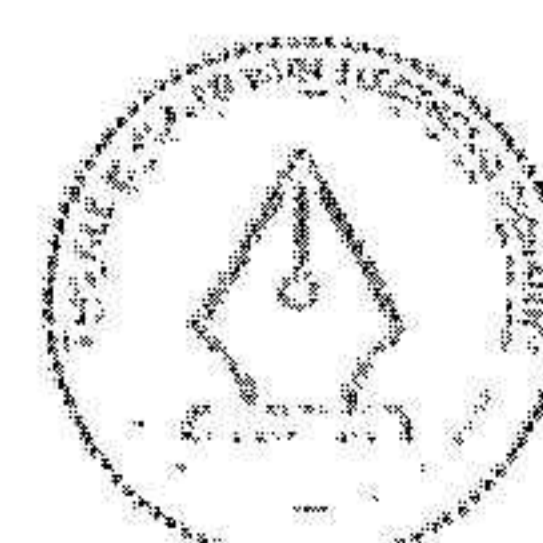
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608483

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	11	43	442
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	3 230 660	3 113 020
Inventarier	14	192	226
		<u>3 230 852</u>	<u>3 113 246</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 230 895</u>	<u>3 113 688</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager		156	258
Hyses- och kundfordringar	10, 16	7 927	6 689
Skattefordringar		8 144	10 987
Övriga fordringar	10	1 381	2 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 279	4 587
Kassa och bank	10	50 971	54 628
		<u>75 858</u>	<u>79 274</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>75 858</u>	<u>79 274</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 306 753</u>	<u>3 192 962</u>



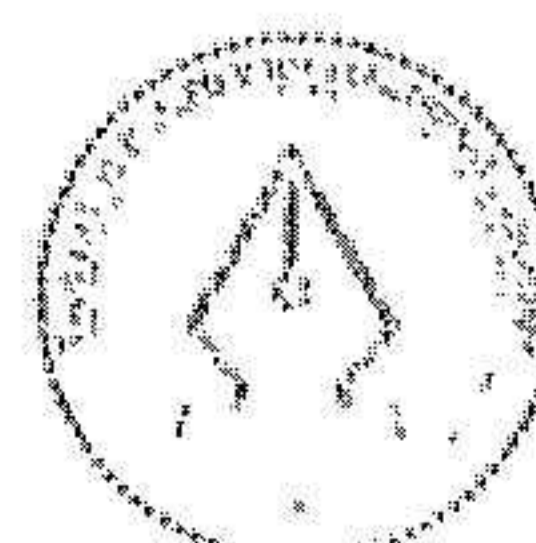
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		45 724	44 609
Balanserat resultat inklusive årets vinst		66 012	98 765
<b>Summa eget kapital</b>		<u>111 836</u>	<u>143 474</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13, 16, 17	1 043 160	688 305
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	10, 16	1 397 449	1 347 902
Derivat		229	1 777
Uppskjuten skatteskuld	11	110 153	99 730
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 550 991</u>	<u>2 137 714</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13, 16, 17	471 518	794 472
Leverantörsskulder	10	37 467	28 907
Skuld till moderbolag	10	4 333	5 548
Övriga skulder	10	1 857	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	128 751	80 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>643 926</u>	<u>911 774</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 306 753</u>	<u>3 192 962</u>

2025061608484



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

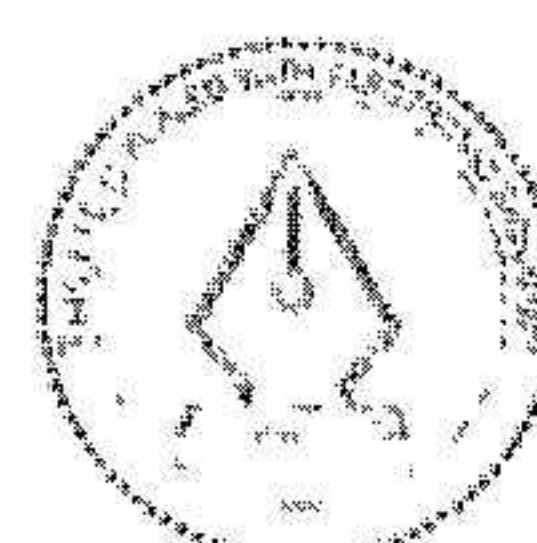
Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<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>
Aktieägartillskott	-	1 115	-	1 115
Årets resultat	-	-	-32 753	-32 753
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>45 724</b>	<b>66 012</b>	<b>111 836</b>

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

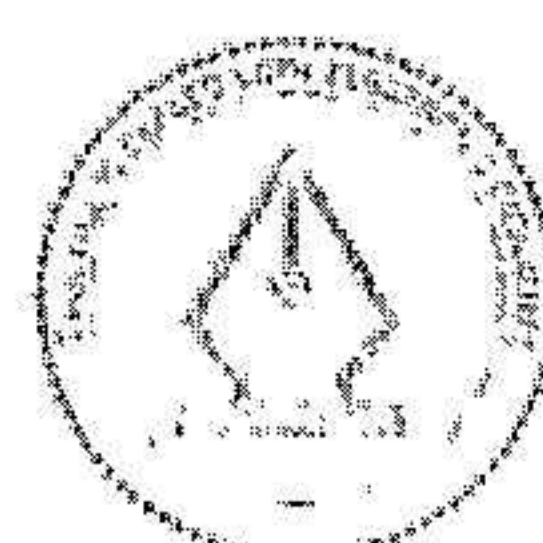
I bolagsordningen finns föreskrift om fördelning av bolagets vinstutdelning som innebär att aktier av serie stam och serie preferens har lika rätt till vinstutdelning upp till en internränta på 6% på investerat kapital. Om utdelningsbara vinstmedel uppnår en internränta överstigande 6% har ägare av stamaktier 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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-65 085	-42 832
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i förvaltningsresultatet:</i>			
Avskrivning maskiner och inventarier	14	35	35
Skillnad mellan bokförda räntekostnader och erlagda räntor	8	68 585	18 620
Avskrivningar finansieringskostnader	8	2 295	2 946
Betald inkomstskatt		2 772	-9 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<u>8 602</u>	<u>-30 715</u>
Ökning/minskning hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-2 871	452
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		900	-13 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>6 631</u>	<u>-43 439</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	12	-75 324	-58 615
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-75 324</u>	<u>-58 615</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		1 115	1 752
Upptagna lån	17	67 871	52 196
Amortering av lån	17	-3 950	-3 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>65 036</u>	<u>50 048</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>-3 657</u>	<u>-52 006</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>54 628</u>	<u>106 634</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>50 971</u>	<u>54 628</u>

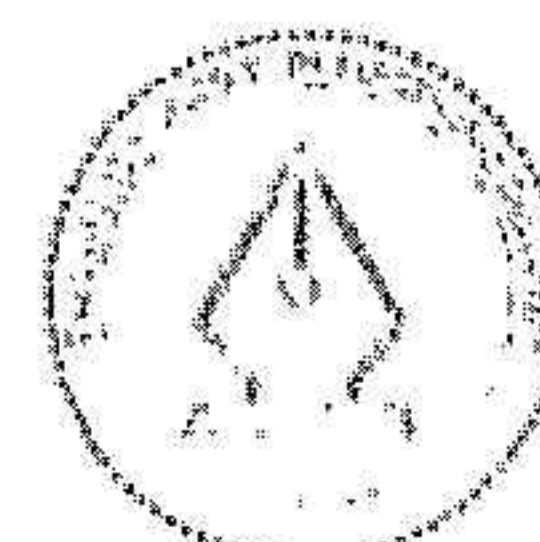


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	6	28 404	28 438
Övriga externa kostnader	5, 6	<u>-40 010</u>	<u>-39 125</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-11 606	-10 687
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	19	0	-12 370
Återläggning av nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	19	12 370	0
Ränteintäkter	7	5	4
Räntekostnader	8	<u>-70 637</u>	<u>-53 563</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-69 868	-76 616
Bokslutsdispositioner	20	27 949	31 140
<b>Resultat före skatt</b>		-41 919	-45 476
Skatt	9	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets förlust</b>		-41 919	-45 476

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

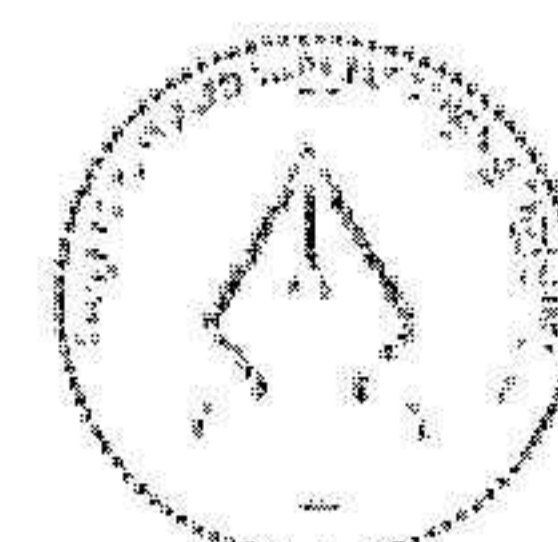


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608488

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13, 19	1 148 547	1 136 177
Fordringar hos koncernföretag	10	76 906	76 906
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 225 453</u>	<u>1 213 083</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 225 453</u>	<u>1 213 083</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	357 060	309 497
Aktuella skattefordringar		88	158
Övriga fordringar		876	2 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 954	3 695
		<u>361 978</u>	<u>316 242</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	<u>3 814</u>	<u>13 832</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>365 792</u>	<u>330 074</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 591 245</u>	<u>1 543 157</u>

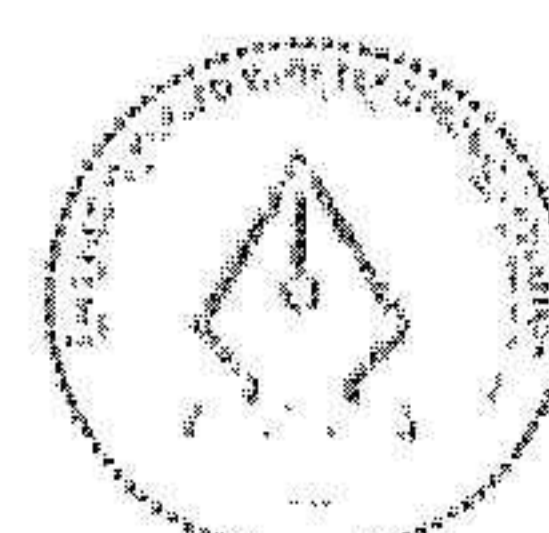


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608489

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<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		45 724	44 609
Balanserad vinst eller förlust		16 146	61 622
Årets förlust		-41 919	-45 476
		<u>19 951</u>	<u>60 755</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 051</u>	<u>60 855</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	16 10	1 397 449	1 347 902
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 397 449</u>	<u>1 347 902</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	15 290	16 942
Skulder till koncernföretag	10	68 034	77 715
Skuld till moderbolag	10	4 333	5 548
Övriga skulder	10	3 231	3 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	82 857	31 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>173 745</u>	<u>134 400</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 591 245</u>	<u>1 543 157</u>



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

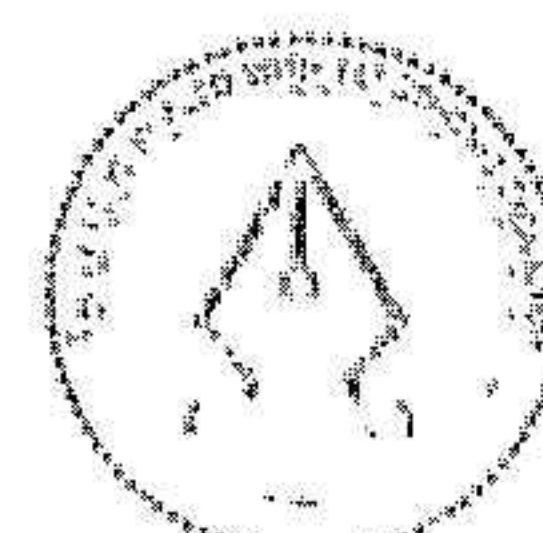
Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

## 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 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	-
Erhållet aktieägartillskott		-	1 752	-	-	1 752
Årets resultat		-	-	-	-45 476	-45 476
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>		<b>100</b>	<b>44 609</b>	<b>61 622</b>	<b>-45 476</b>	<b>60 855</b>
Disposition enligt årsstämma		-	-	-45 476	45 476	-
Erhållet aktieägartillskott		-	1 115	-	-	1 115
Årets resultat		-	-	-	-41 919	-41 919
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>45 724</b>	<b>16 146</b>	<b>-41 919</b>	<b>20 051</b>

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

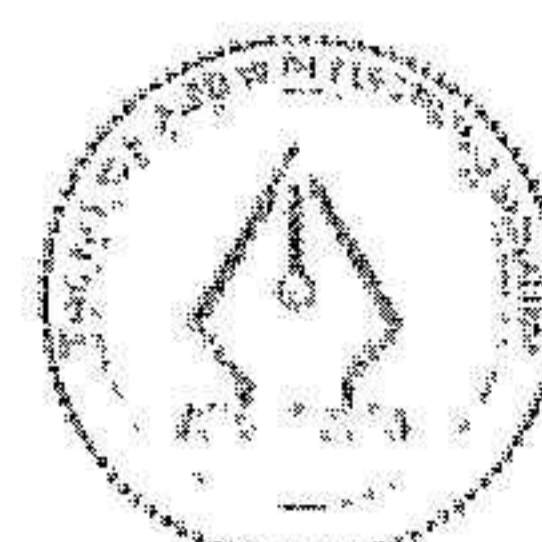
I bolagsordningen finns föreskrift om fördelning av bolagets vinstutdelning som innebär att aktier av serie stam och serie preferens har lika rätt till vinstutdelning upp till en internränta på 6% på investerat kapital. Om utdelningsbara vinstmedel uppnår en internränta överstigande 6% har ägare av stamaktier 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:  
C2B08097A5934485852A06252F462606

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-11 606	-10 687
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erhållen ränta		6	4
Erlagd ränta		0	-39 121
Betald inkomstskatt		70	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		-11 530	-49 808
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-17 792	-26 957
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		-15 696	26 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-45 018	-50 476
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag	19	0	-25
Lämnade aktieägartillskott		0	-100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	-125
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån / vinstandelslån	16	33 885	53 006
Amortering av lån		0	0
Erhållet aktieägartillskott		1 115	1 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		35 000	54 758
<b>Årets kassaflöde</b>		-10 018	4 157
<b>Likvida medel vid årets början</b>		13 832	9 675
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>3 814</u>	<u>13 832</u>



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

## 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

#### 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.

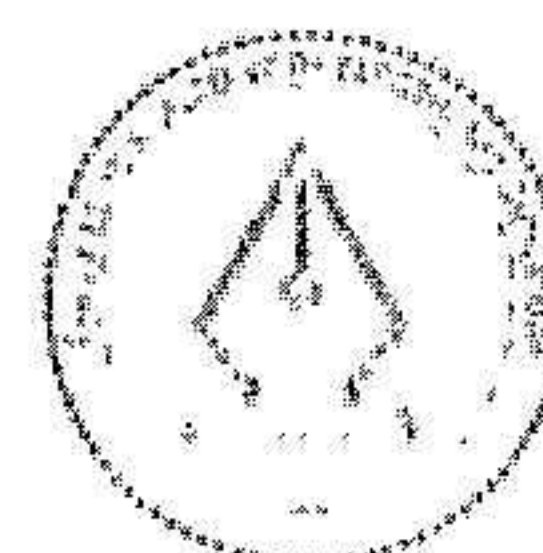
##### **Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder**

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 2024. 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 2024 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 2024 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.

IASB har utfärdat IFRS 18, som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter. Koncernen har påbörjat



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

utvärdering av effekter av IFRS 18. Inga övriga förändringar av IFRS eller IFRIC tolkningar som godkänts av EU men ännu inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

### **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 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***

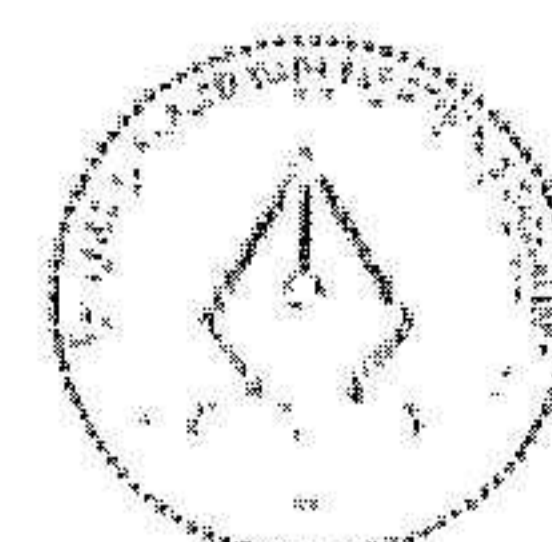
Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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 intäktsredovisning.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

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*

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 nettotillgångarna 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 värdeförändringarna 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.

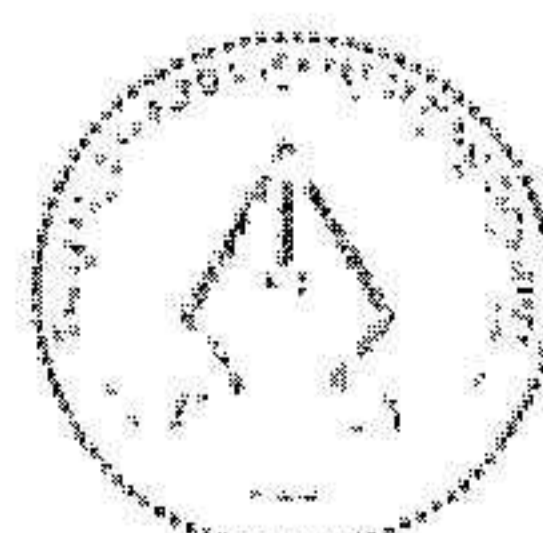
#### **Finansiella instrument**

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



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

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 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 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.

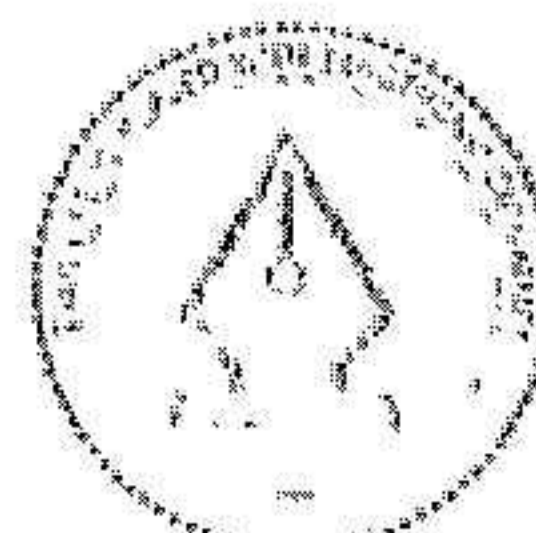
Derivat: Akka tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

### **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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

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**

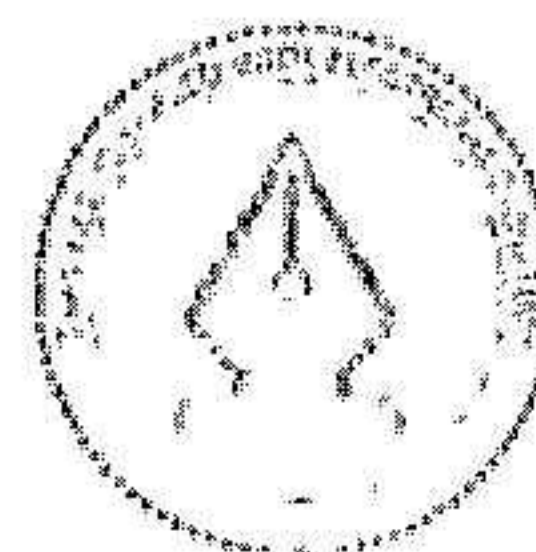
Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster, konsultarvoden samt management fee avseende ledningsfunktion.

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

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och 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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

#### *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.

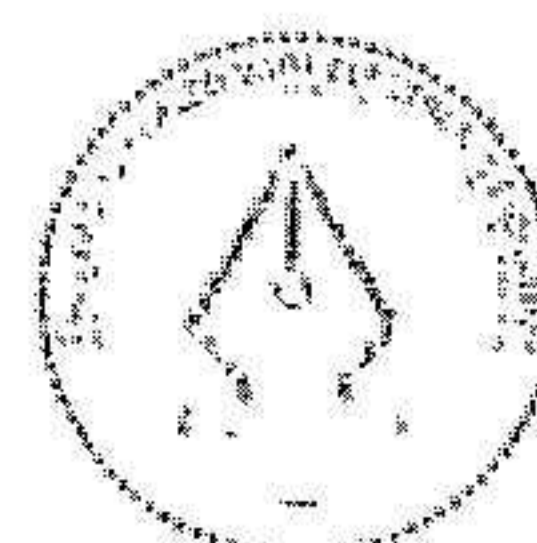
### **1.2 Moderbolaget**

#### **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 förvaltningstjänster. M&P Asset Management AB (org nr 556751-8856) och M&P Management AB (559308-8676) har under året försett Bolaget med förvaltningstjänster enligt avtal. Förvaltningstjänsterna 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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

### **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 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**

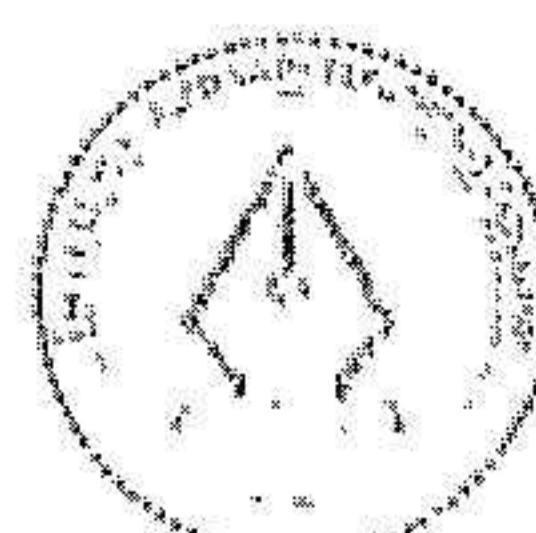
### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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 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 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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**Not 3      Operationella leasingavtal**

Koncernen  
2024-12-31    2023-12-31

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.  
Framtida minimileaseavgifter avseende kommersiella kontrakt, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Kontraktsförfalldatum inom ett år	20 659	20 927
Kontraktsförfalldatum senare än ett men inom 5 år	40 545	33 006
Kontraktsförfalldatum senare än fem år	2 789	6 797
	<u>63 993</u>	<u>60 730</u>

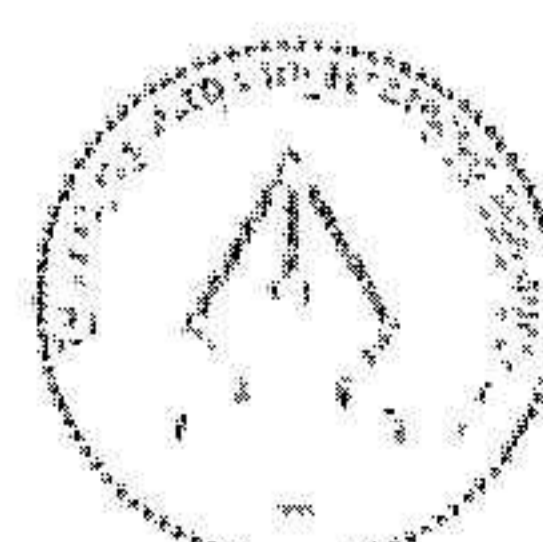
De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknung. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande år uppgår till 64,2 mkr (62,2 mkr). Kontraktstiden uppgår normalt till 3 månader.

**Not 4      Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	73 507	72 086
Underhåll	75 713	72 982
Fastighetsskatt	5 473	5 406
Förvaltningskostnader	10 940	8 855
Övrigt	4 619	3 632
Summa	<u>170 252</u>	<u>162 961</u>

**Not 5      Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>EY</u> Revisionsuppdraget	<u>1 601</u>	<u>1 653</u>	<u>1 356</u>	<u>1 365</u>
Summa	<u>1 601</u>	<u>1 653</u>	<u>1 356</u>	<u>1 365</u>



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462608

**Not 6 Transaktioner med närstående**

Akka Egendom AB, M&P Asset Management AB och M&P Management AB har under året försett 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 och M&P Management AB baseras på fastighetsvärdet. Under året har koncernen belastats med kostnader från Akka Egendom AB om 14,2 mkr exkl moms, från M&P Asset Management AB om 4,6 mkr exkl moms och från M&P Management AB om 13,9 mkr exkl moms. Inköpen har genomförts enligt avtal på affärsmässiga villkor.

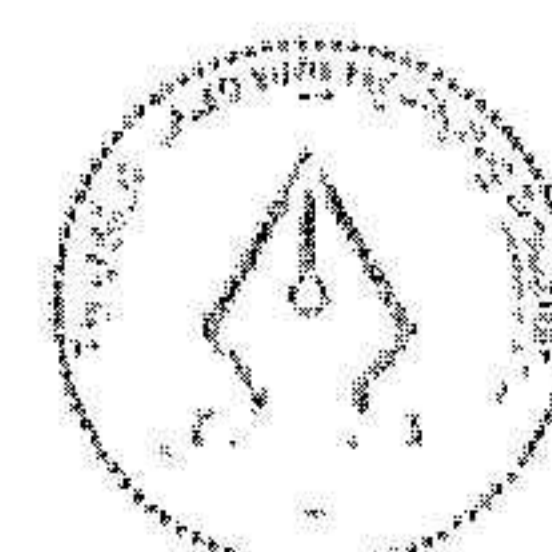
		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.</b>					
Inköp	(%)	15	15	83	82
Försäljning	(%)	0	0	100	100
		—	—	—	—
<b>Utgående balans</b>		0	0	0	0

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

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga ränteintäkter		248	218	6	4
		—	—	—	—
<b>Summa</b>		<u>248</u>	<u>218</u>	<u>6</u>	<u>4</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  
C8B08097A5934485852A06252F462606

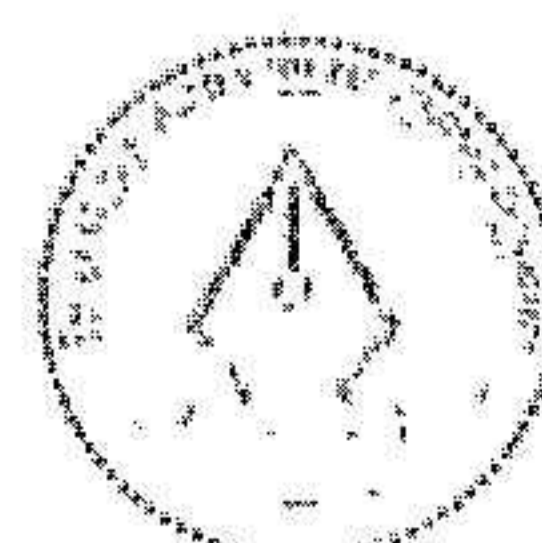
**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, bank	56 619	52 492	0	0
Räntekostnader vinstandelslån	70 208	53 134	70 208	53 134
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	2 295	2 946	429	429
Övrigt	74	145	0	0
Summa	<u>129 196</u>	<u>108 717</u>	<u>70 637</u>	<u>53 563</u>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt	-73	-618	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	2	16	0	0
Uppskjuten skatt	-10 822	30 581	0	0
Skatt på årets resultat	<u>-10 893</u>	<u>29 979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Redovisat resultat före skatt	-21 860	-274 539	-41 919	-45 476
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	4 503	56 555	8 635	9 368
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 837	-141	-590	-2 549
Omvärdering underskottsavdrag	2 965	3 031	2 358	2 950
Effekt av skattemässig justering HB/KB	-68	-8	0	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-19 652	-18 277	-10 403	-9 769
Omvärdering temporära skillnader	5 194	-11 197	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	2	16	0	0
Redovisad skattekostnad	<u>-10 893</u>	<u>29 979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



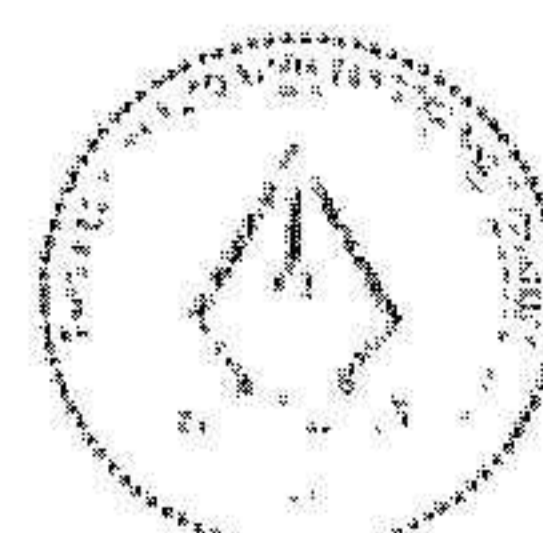
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**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 värde
<u>2024-12-31</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen koncernen</b>			
Hyses- och kundfordringar	7 927	0	7 927
Övriga fordringar	1 381	0	1 381
Kassa och bank	<u>50 971</u>	<u>0</u>	<u>50 971</u>
<b>Summa</b>	<b>60 279</b>	<b>0</b>	<b>60 279</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen moderbolaget</b>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	76 906	0	76 906
Fordringar hos koncernföretag	357 060	0	357 060
Kassa och bank	<u>3 814</u>	<u>0</u>	<u>3 814</u>
<b>Summa</b>	<b>437 780</b>	<b>0</b>	<b>437 780</b>
<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>



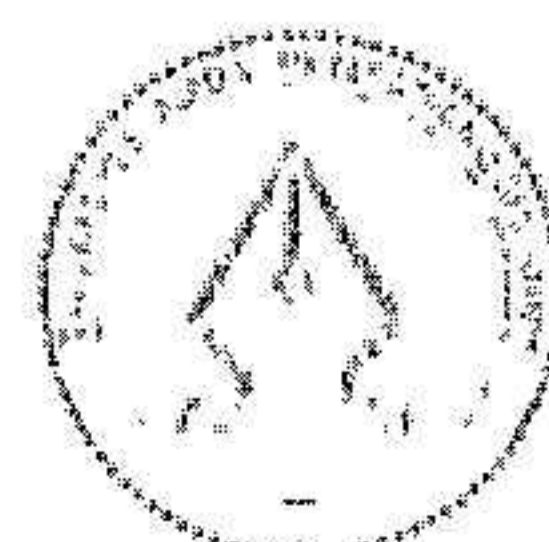
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608503

	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
<u>2024-12-31</u>			
<b>Skulder i balansräkningen koncernen</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 514 678	0	1 514 678
Vinstandelslån	1 397 449	0	1 397 449
Derivat	0	229	229
Leverantörsskulder	37 467	0	37 467
Skuld till moderbolag	4 333	0	4 333
Övriga kortfristiga skulder	1 857	0	1 857
Upplupna kostnader	<u>107 002</u>	<u>0</u>	<u>107 002</u>
<b>Summa</b>	<b>3 062 786</b>	<b>229</b>	<b>3 063 015</b>
<b>Skulder i balansräkningen moderbolaget</b>			
Vinstandelslån	1 397 449	0	1 397 449
Leverantörsskulder	15 289	0	15 289
Skulder till koncernföretag	68 034	0	68 034
Skuld till moderbolag	4 333	0	4 333
Övriga kortfristiga skulder	3 231	0	3 231
Upplupna kostnader	<u>82 857</u>	<u>0</u>	<u>82 857</u>
<b>Summa</b>	<b>1 571 193</b>	<b>0</b>	<b>1 571 193</b>
<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>

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 1 473 508 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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

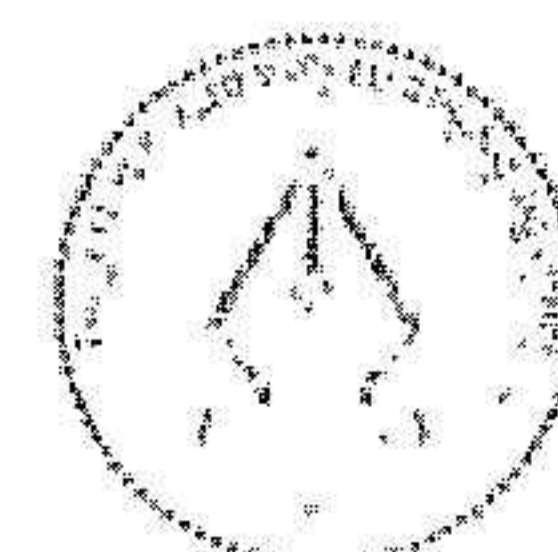
**Not 11 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på derivat	43	442
Uppskjuten skattefordran	<u>43</u>	<u>442</u>
 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	110 153	99 730
Uppskjuten skatteskuld	<u>110 153</u>	<u>99 730</u>

I koncernen finns per 2024-12-31 skattemässiga underskott om 151 133 tkr. Underskotten har ej bedömts aktiverbara. Underskotten är ej tidsbegränsade.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	3 113 020	3 256 990
Investeringar befintliga fastigheter	75 324	58 615
Årets avyttringar	-3 591	0
Orealiserad värdeförändring	<u>45 907</u>	<u>-202 585</u>
Verkligt värde vid årets slut	3 230 660	3 113 020
Verkligt värde i balansräkningen	<u>3 230 660</u>	<u>3 113 020</u>
<b>Fastighetsbeståndets värde</b>		
Värmland	487 320	464 270
Mälardalen	838 010	835 050
Skåne	1 004 920	978 720
Västra Småland	375 990	337 290
Östra Småland	165 920	154 190
Västra Götaland	<u>358 500</u>	<u>343 500</u>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	3 230 660	3 113 020
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	287 595	279 205
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under året	<u>-170 252</u>	<u>-162 961</u>
<b>Driftnetto</b>	117 343	116 244



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

Samtliga fastigheter har värderats av Savills Sweden AB per 31 december 2024.

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.

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

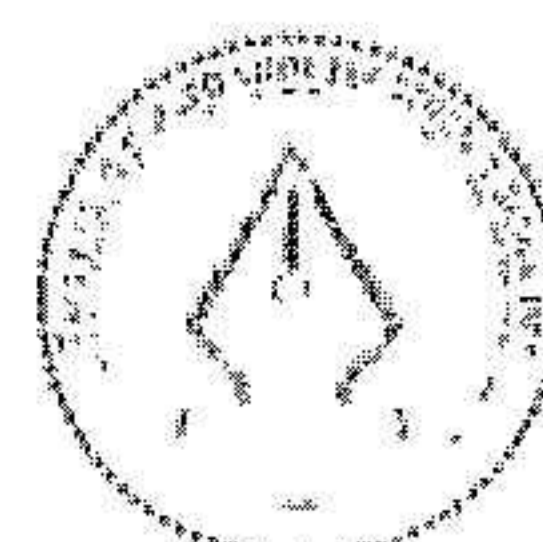
#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande	1-2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,3-7,0 %
Kalkylränta	6,2-8,9 %
Långsiktig vakans	0,5-12,4 %
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>
Hyresintäkter bostäder	+5%	286 324
Hyresintäkter bostäder	-5%	-284 726
Direktavkastningskrav	+0,25%	-144 226
Direktavkastningskrav	-0,25%	158 364
Långsiktig vakans	+2%	-92 196
Långsiktig vakans	-2%	66 574
Drift- och underhållskostnader	+5%	-131 036
Drift- och underhållskostnader	-5%	130 814



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

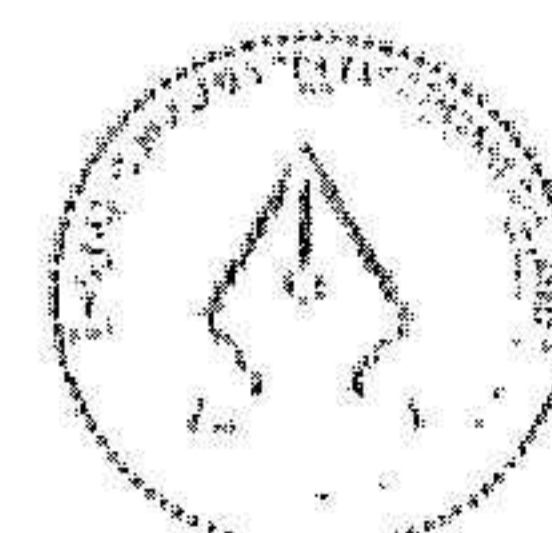
Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 741 699	1 660 824	0	0
Andelar i koncernföretag	1 369 697	1 350 592	499 718	499 718
Summa ställda säkerheter	3 111 396	3 011 416	499 718	499 718
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Summa eventalförpliktelser	0	0	0	0
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>3 111 396</b>	<b>3 011 416</b>	<b>499 718</b>	<b>499 718</b>

**Not 14 Inventarier**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 048	5 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048	5 048
Ingående avskrivningar	-4 822	-4 787
Årets avskrivningar	-34	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 856	-4 822
Utgående redovisat värde	<u>192</u>	<u>226</u>



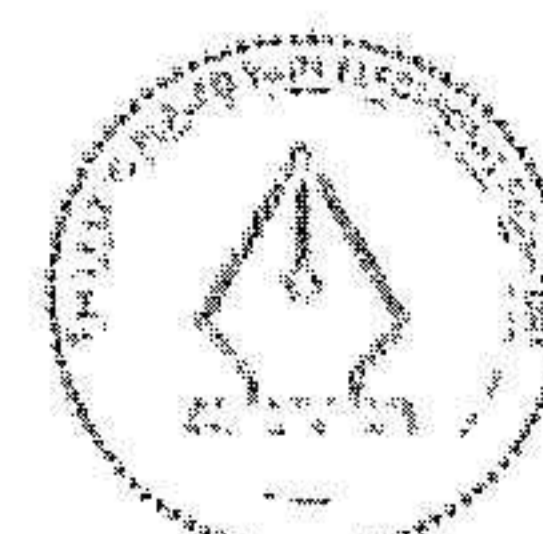
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetald försäkring	3 176	3 086	3 176	3 086
Förutbetalda fastighetskostnader	982	1 003	0	0
Förutbetalda administrationskostnader	987	450	607	450
Upplupna intäkter	1 941	48	0	0
Övriga poster	193	0	171	159
Summa	<u>7 279</u>	<u>4 587</u>	<u>3 954</u>	<u>3 695</u>

2025061608507



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

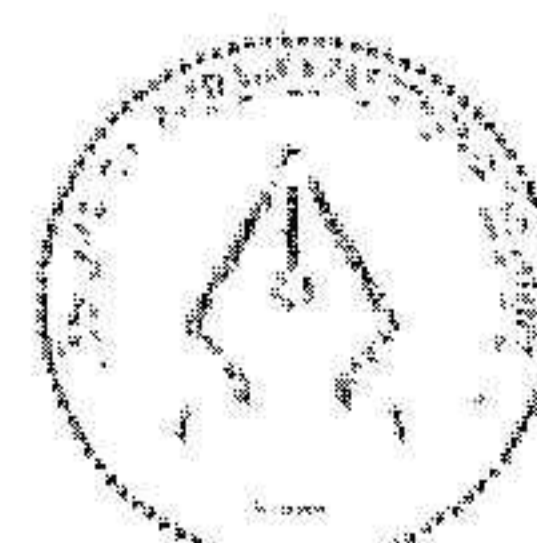
## Not 16 Upplåning och finansiella risker

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 043 160	688 305	0	0
Vinstandelslån	1 397 449	1 347 902	1 397 449	1 347 902
Summa	2 440 609	2 036 207	1 397 449	1 347 902
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	471 518	794 472	0	0
Summa	471 518	794 472	0	0
Summa räntebärande skulder	2 912 127	2 830 679	1 397 449	1 347 902
<b>Förfallotider</b>				
<u>Förfaller mellan två och fem år</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 043 160	688 305	0	0
Vinstandelslån	0	0	1 397 449	0
Summa	1 043 160	688 305	1 397 449	0
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Vinstandelslån	1 397 449	1 347 902	0	1 347 902
Summa	1 397 449	1 347 902	0	1 347 902

I balansräkningen redovisas upplåningsavgifter om 1 000 tkr som vinstandelslån vilket minskar skulden med motsvarande belopp. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 473 508 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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

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 9% 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 4,02% (3,91%). 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 2024-12-31

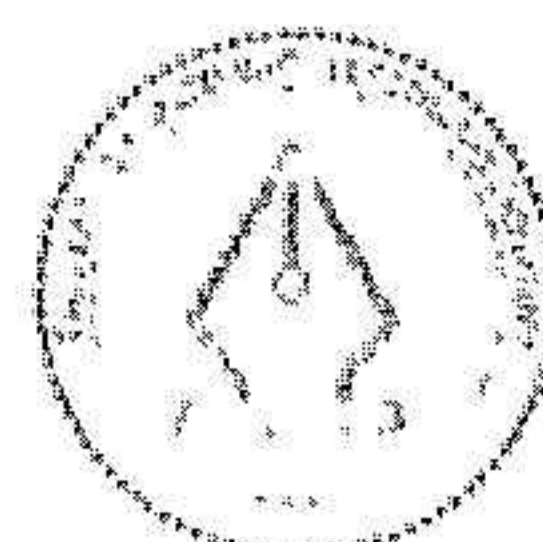
(tkr)	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	528 542	1 115 117	289	1 643 948
Övriga långfristiga skulder / Vinstandelslån	-	-	1 397 449	1 397 449
Leverantörsskulder	37 467	-	-	37 467
Övriga kortfristiga skulder	1 857	-	-	1 857
<b>Summa</b>	<b>567 866</b>	<b>1 115 117</b>	<b>1 397 738</b>	<b>3 080 721</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. Covenants mäts och rapporteras kvartalsvis respektive årsvis. Koncernen uppfyllde samtliga Covenants per den 31 december 2024 och bedöms fortsatt uppfylla dessa vid nästkommande mätning 2025.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608510

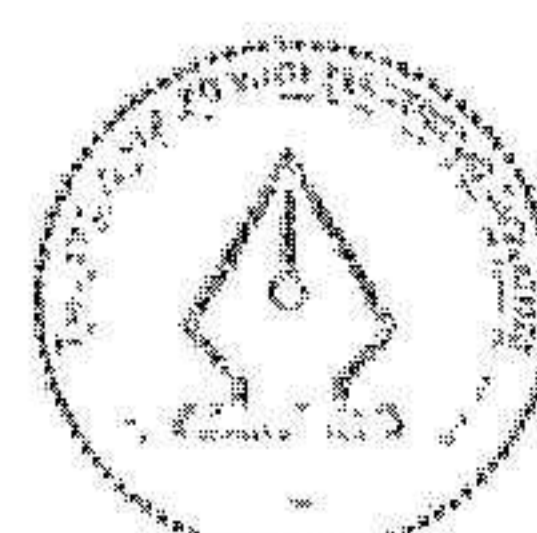
<u>Känslighetsanalys (mkr)</u>	<u>Förändring +/-</u>	<u>Årlig resultateffekt</u>
Genomsnittlig ränta, vinstadelslån	I procentenhet	+/- 13,8
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut	I procentenhet	+/- 2,7

<u>Ränteförfallostruktur (tkr)</u>	<u>Ränteförfall</u>	<u>Andel %</u>
2025	467 015	16
2026	0	0
2027	1 047 664	36
2028	0	0
2029	0	0
>5 år	1 397 449	48
<b>Summa</b>	<b>2 912 128</b>	<b>100</b>

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen  
anges nedan, tkr

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ej förfallna kundfordringar	950	1 053
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	329	445
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	115	697
Förfallna kundfordringar > 60 dagar	9 237	6 965
Nedskrivningar	-2 704	-2 471
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 927</b>	<b>6 689</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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

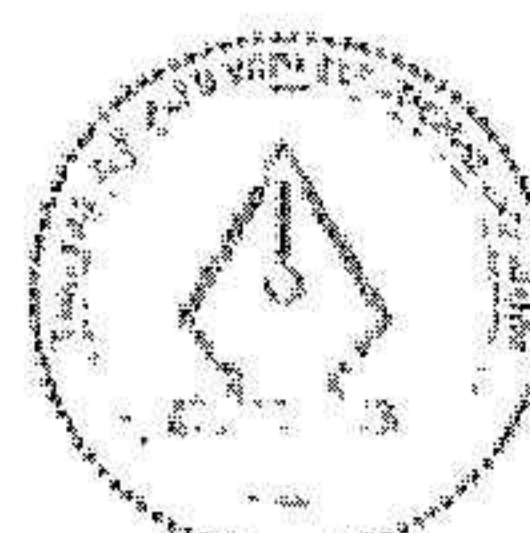
2025061608511

**Not 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<u>IB 2024-01-01</u>	<u>Kassaflödes -påverkande transaktioner</u>	<u>Ej kassaflödes -påverkade transaktioner</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	688 305	33 986	320 869	1 043 160
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	1 347 902	33 885	15 662	1 397 449
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	<u>794 472</u>	<u>-3 950</u>	<u>-319 004</u>	<u>471 518</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2 830 679</b>	<b>63 921</b>	<b>17 527</b>	<b>2 912 127</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	93 705	39 500	81 948	26 974
Förutbetalda hyror	21 749	21 475	0	0
Upplupna fastighetskostnader	11 293	14 186	0	0
Upplupna administrationskostnader	1 993	5 370	898	4 069
Upplupna sociala avgifter	11	11	11	11
<b>Summa</b>	<u>128 751</u>	<u>80 542</u>	<u>82 857</u>	<u>31 054</u>

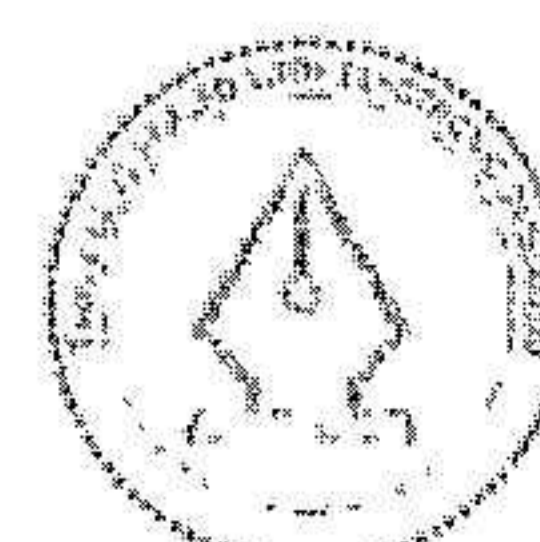


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**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 I 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>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Bokfört värde 24-12-31</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Akka Egendom I Holding AB	100	100	1 000	129 715	181 855
Akka Egendom II Holding AB	100	100	1 000	343 478	499 718
Akka Egendom IV Holding AB	100	100	1 000	241 689	466 849
Akka Egendom Förvaltning AB	100	100	25 000	128	125
Summa				<u>715 010</u>	<u>1 148 547</u>



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

2025061608513

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	1 255 430	1 255 305
Inköp av andelar	0	25
Kapitaltillskott	0	100
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 255 430	1 255 430
<b>Ingående uppskrivningar/nedskrivningar</b>	-119 253	-106 883
Nedskrivningar	0	-12 370
Återläggning av nedskrivning	12 370	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar</b>	-106 883	-119 253
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 148 547</u>	<u>1 136 177</u>

**Not 20 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Erhållet koncernbidrag	28 014	31 200
Lämnat koncernbidrag	-65	-60
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>27 949</u>	<u>31 140</u>

**Not 21 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

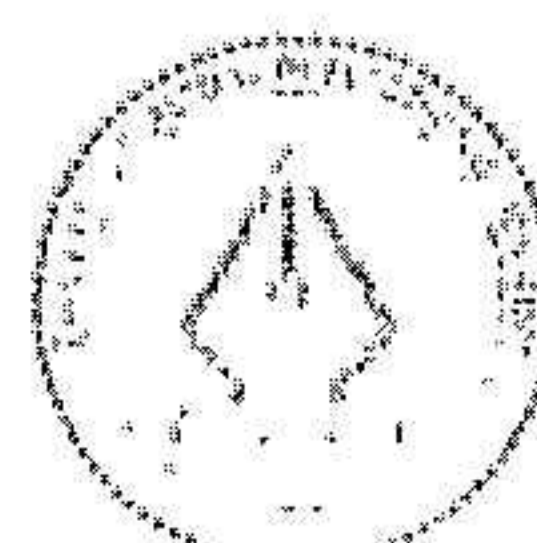
Balanserade vinstmedel	61 870 089
Årets resultat	-41 918 521
	<hr/>

kronor 19 951 568

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

19 951 568

kronor 19 951 568



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

**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**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Verkställande direktör

Per-Håkan Westin  
Styrelseordförande

Simon de Chateau  
Styrelseledamot

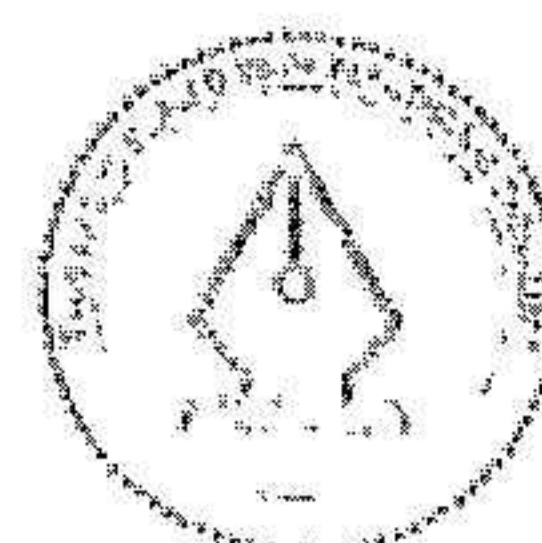
Christofer Lundquist  
Styrelseledamot

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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606



Shape the future  
with confidence

2025061608515

## 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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 Redovisningsstandarder 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 upplyser, 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.

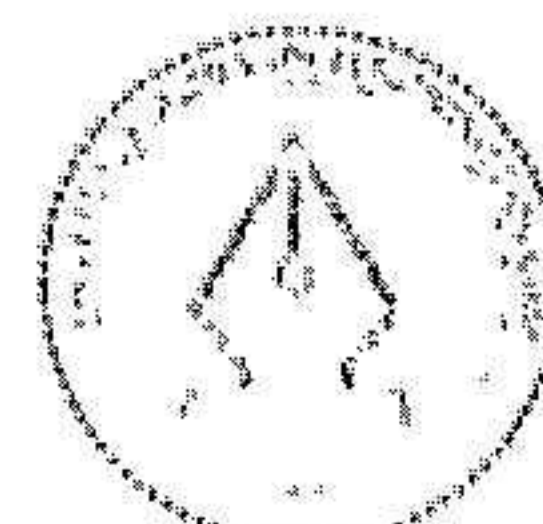
#### Revisorns ansvar

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. Risker 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



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

Document ID:  
C8B08097A5934485852A06252F462606



Shape the future  
with confidence

## 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 2024 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 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 revisions-sed 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 fortloppande 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 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.

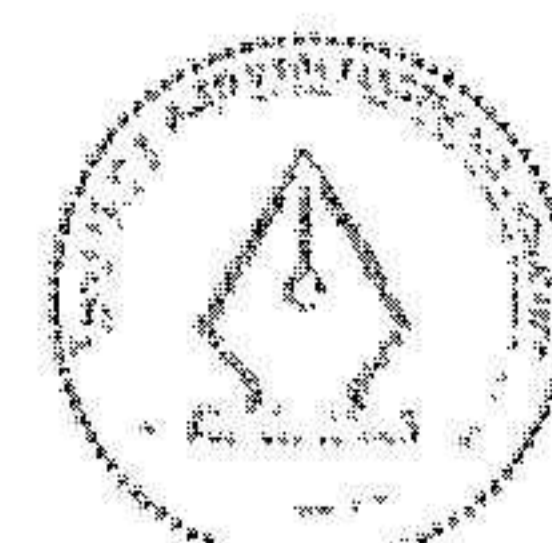
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisions-sed 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 provar 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:  
C8B08097A5934485852A06252F462606

# List of Signatures

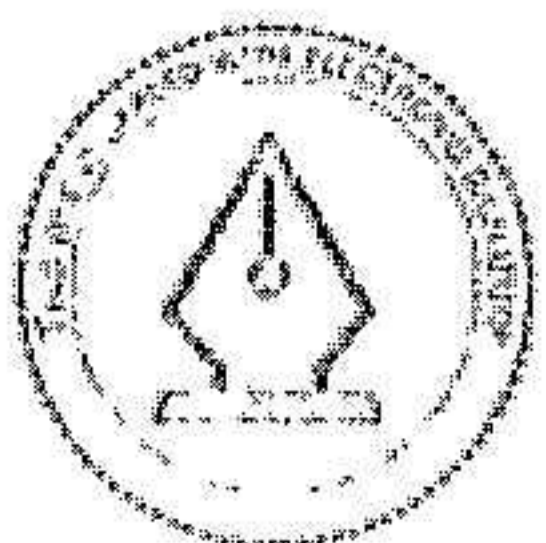
Page 1/1

2025061608475



Akka Egendom II AB ÅR och RB 2024.pdf

Name	Method	Signed at
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2025-04-23 08:40 GMT+02
CHRISTOFER LUNDQUIST	BANKID	2025-04-23 00:57 GMT+02
PER-HÅKAN WESTIN	BANKID	2025-04-22 10:53 GMT+02
Simon De Chateau	BANKID	2025-04-22 09:16 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2025-04-22 08:58 GMT+02
GABRIEL LEO NOVELLA	BANKID	2025-04-23 10:43 GMT+02



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

External reference: C8B08097A5934485852A06252F462606