

Akka Egendom Vimmerby AB
Org nr 559051-7909

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

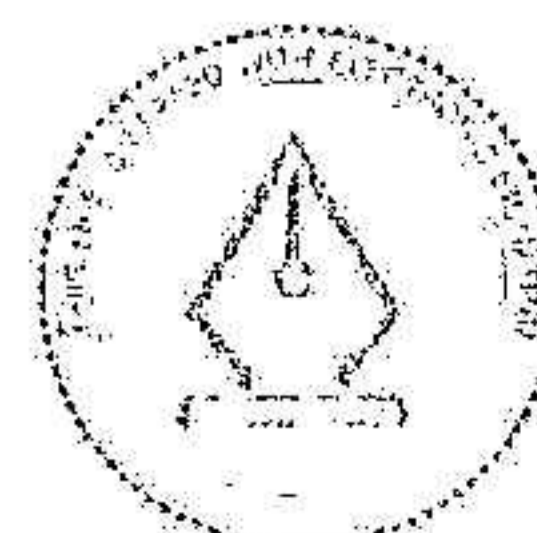
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 26/5-2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 26/5-2023

1771
Styrelseledamot
Magnus Thimgren



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret präglades av krig i Europa med en ökad osäkerhet på marknaden med stigande inflationstakt och därmed ökade driftskostnader och stigande marknadsräntor. Bolaget har trots detta upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Akka Egendom III Holding AB, org.nr. 559145-5208, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom koncernintern belåning. Räntan har under året varit fast.

Investeringar

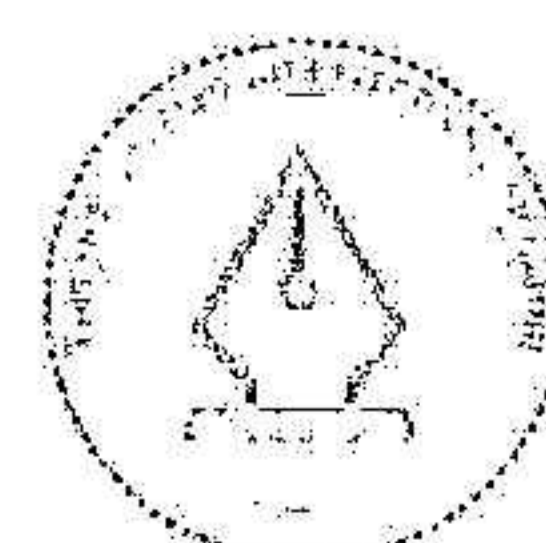
Under året genomförda investeringar avser investeringar i fastigheter 830 tkr (0 tkr).

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget 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 driftskostnader 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.



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

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 13.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Akka Egendom har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

Flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	12 785	12 617	12 096	12 200
Driftnetto	tkr	6 750	7 108	7 032	7 108
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 818	3 283	3 207	3 480
Balansomslutning	tkr	141 309	141 567	137 085	133 777
Soliditet	%	42,32	43,27	45,93	45,22

* För definition av nyckeltal se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	61 206 550
Årets resultat	-1 467 354
	<hr/>
kronor	59 739 196

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	59 739 196
	<hr/>
kronor	59 739 196



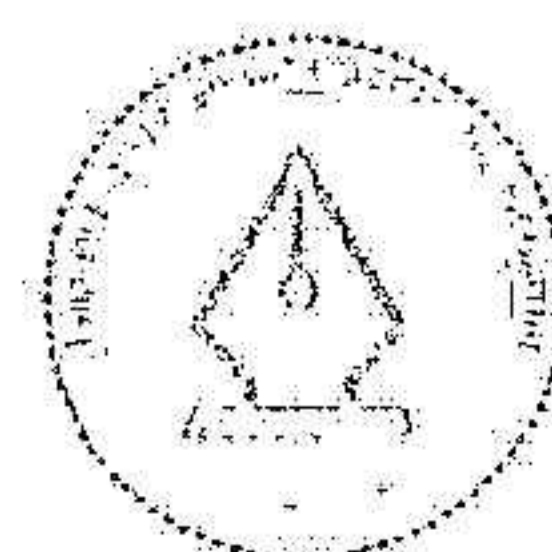
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

2023061910643

Resulträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	12 785	12 617
Fastighetskostnader	3, 4	-6 037	-5 509
Driftnetto		<u>6 748</u>	<u>7 108</u>
Avskrivningar		-894	-892
Bruttoresultat		<u>5 854</u>	<u>6 216</u>
Administrationskostnader	5	-1 442	-1 378
Rörelseresultat		<u>4 412</u>	<u>4 838</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 595	-1 556
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 594</u>	<u>-1 555</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 818</u>	<u>3 283</u>
Bokslutsdispositioner	7	-4 200	-4 650
Skatt på årets resultat	8	-85	-83
Årets förlust		<u>-1 467</u>	<u>-1 450</u>

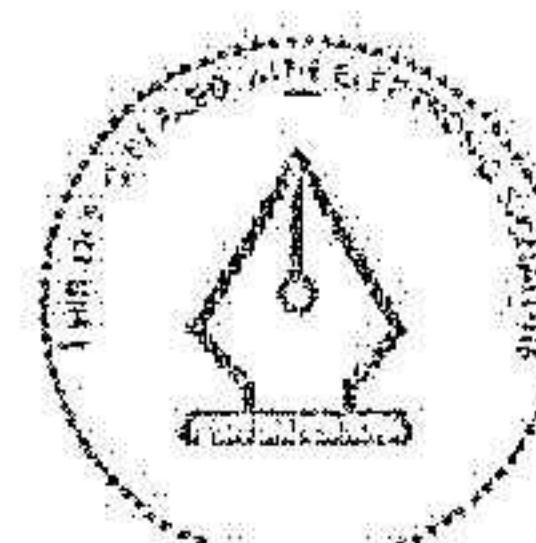
Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	100 771	100 835
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	32	-
		<u>100 803</u>	<u>100 835</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 803</u>	<u>100 835</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		-	8
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		56	63
Fordringar hos koncernföretag		38 167	35 818
Aktuella skattefordringar		624	892
Övriga kortfristiga fordringar		217	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199	195
		<u>39 263</u>	<u>37 381</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 242</u>	<u>3 343</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>40 505</u>	<u>40 732</u>
Summa tillgångar		<u>141 308</u>	<u>141 567</u>

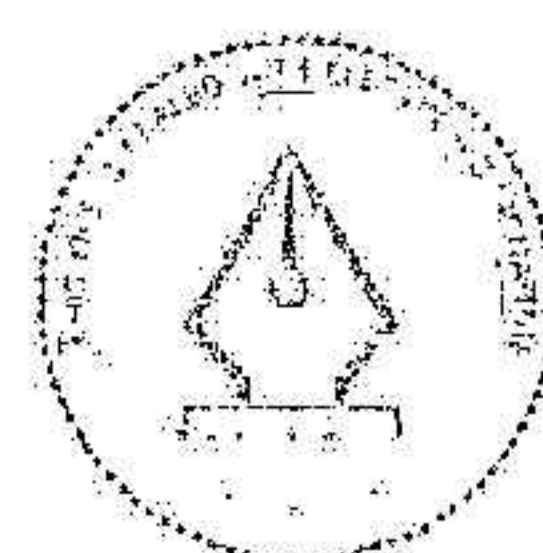


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

2025061910644

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		61 206	62 656
Årets förlust		-1 467	-1 450
		<u>59 739</u>	<u>61 206</u>
Summa eget kapital		<u>59 789</u>	<u>61 256</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	12	470	392
Summa avsättningar		<u>470</u>	<u>392</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	13	75 056	73 461
Summa långfristiga skulder		<u>75 056</u>	<u>73 461</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212	536
Skulder till koncernföretag		4 200	4 650
Aktuella skatteskulder		-	226
Övriga kortfristiga skulder		37	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 544	1 018
Summa kortfristiga skulder		<u>5 993</u>	<u>6 458</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>141 308</u>	<u>141 567</u>



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

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	60 636	2 020	62 706
Disposition enligt årsstämma	-	2 020	-2 020	-
Årets resultat	-	-	-1 450	-1 450
Eget kapital 2021-12-31	50	62 656	-1 450	61 256
Disposition enligt årsstämma	-	-1 450	1 450	-
Årets resultat	-	-	-1 467	-1 467
Eget kapital 2022-12-31	50	61 206	-1 467	59 789

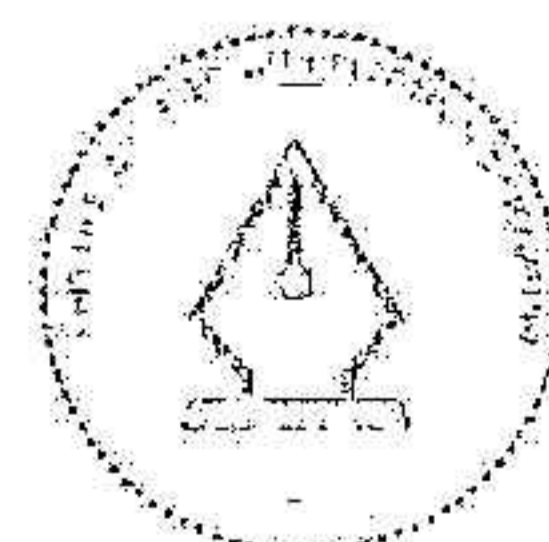
Antal aktier uppgår till 50 000. Aktiernas kvotvärde är 1 kr



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 413	4 838
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: - avskrivningar	894	892
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-1 595	-1 556
Betald inkomstskatt	-232	163
	<u>3 481</u>	<u>4 338</u>
Ökning/minskning varulager	-	-8
Ökning/minskning kundfordringar	-	-25
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-6 049	-2 850
Erhållna koncernbidrag	-	-4 650
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	89
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-1 265	4 046
	<u>-3 833</u>	<u>940</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-862	-
	<u>-862</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag(netto)	2 595	1 551
	<u>2 595</u>	<u>1 551</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-2 100	2 491
Likvida medel vid årets början	3 343	852
	<u>1 243</u>	<u>3 343</u>
Likvida medel vid årets slut		



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Akka Egendom III Holding AB, (org.nr 559145-5208) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Akka Egendom II AB (org.nr 559139-9729) med säte i Stockholm. Toppmoderbolag är Akka Egendom Holding AB (org.nr 559012-5125).

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2022). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Akka Egendom II AB, (org.nr. 559139-9729) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

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. De områden där uppskattningar och antaganden är av väsentlig betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan:

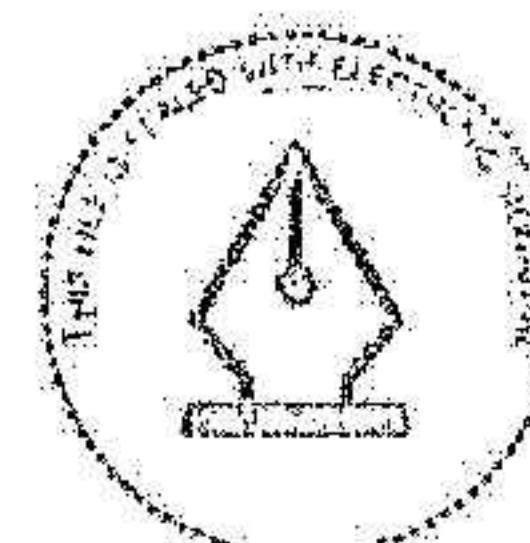
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen avseende det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av avkastningskrav. För att avspegla osäkerheten 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.

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.



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. 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.

IFRS 9 Finansiella instrument

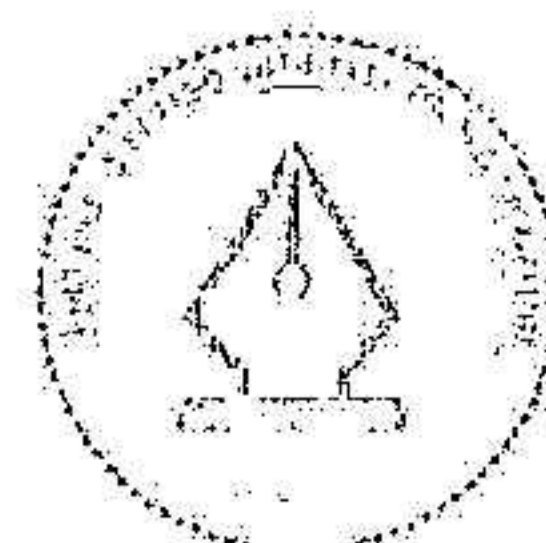
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella 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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

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 löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall.

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

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 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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (byggnad och/eller mark) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter adderas till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Hyresgäst Anpassning	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5-20 år

Nedskrivning

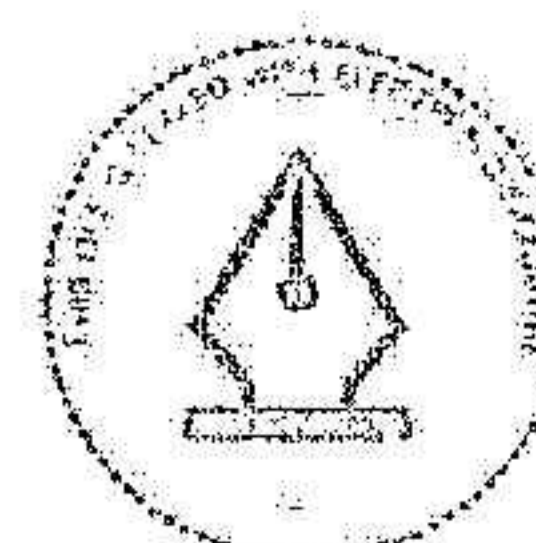
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod om minst tre år. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats.

Maskiner och inventarier 5-20 år

Leasing

Bolaget som leasegivare

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

Bolaget som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar hyresfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Bolaget har endast räntebärande fordringar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Det upplupna anskaffningsvärdet för de finansiella tillgångarna och skulderna bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna och skulderna löper över en kortare tid.

Bolaget innehar inga derivatinstrument.

Se även kommentar ovan om IFRS 9.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

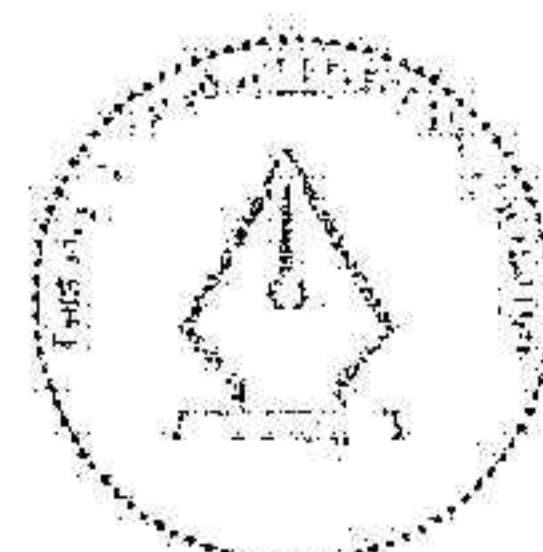
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser i huvudsak differenser mellan bokfört och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna 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.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal kvittningsrätt samt att den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av kassaflöde

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativmetoden som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader och fastighetskatt.

Soliditet

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



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Not 2 Operationella leasingavtal

2022-12-31

2021-12-31

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Mindre än 1 år	8	9
1- 5 år	-	-
	8	9

Företaget 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 4 164 tkr (4 219 tkr), kontraktstid normalt 3 månader.

Not 3 Transaktioner med närstående

2022

2021

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:

Inköp	(%)	16,2	16,8
Försäljning	(%)	0	0

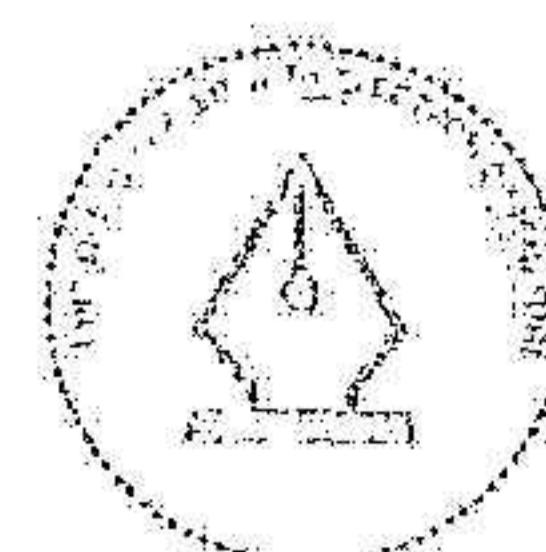
Som närstående räknas koncernens moderbolag, Akka Egendom II AB (org nr 559139-9729), samt övriga bolag som ingår i koncernen.

Not 4 Fastighetskostnader

2022

2021

Driftskostnader	-2 374	-1 932
Förvaltningskostnader	-416	-564
Underhåll	-2 851	-2 693
Fastighetsskatt	-263	-213
Övrigt	-133	-107
Summa fastighetskostnader	-6 037	-5 509



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ernst & Young AB</u> Revisionsuppdraget	-43	-43
Summa	<u>-43</u>	<u>-43</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 6 Räntekostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Koncerninterna räntekostnader	-1 595	-1 551
Övrigt	-	-5
Summa	<u>-1 595</u>	<u>-1 556</u>

Ränta beräknad enligt effektivräntemetoden.

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	-4 200	-4 650
Summa	<u>-4 200</u>	<u>-4 650</u>



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

2023061910649

Not 8 Skatt på årets resultat

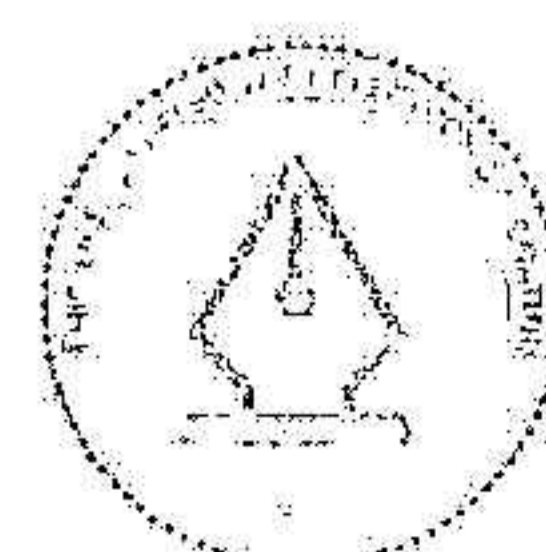
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-7	-7
Uppskjuten skatt	-78	-76
Skatt på årets resultat	<u>-85</u>	<u>-83</u>
Redovisat resultat före skatt	-1 382	-1 367
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	285	281
Ej avdragsgilla poster	-	-4
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-137	-252
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-123	-
Temporära skillnader fastigheter	-110	-108
Redovisad skattekostnad	<u>-85</u>	<u>-83</u>

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	105 516	105 062
Aktivering	830	454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 346	105 516
Ingående avskrivningar	-4 681	-3 789
Årets avskrivningar	-894	-892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 575	-4 681
Utgående restvärde enligt plan	<u>100 771</u>	<u>100 835</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	84 501	84 565
Bokfört värde mark i Sverige	16 270	16 270
	100 771	100 835

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 155 mkr (161 Mkr)
Samtliga 8 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



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

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 5 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 2022
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,97 %
Kalkylränta	7,54%
Långsiktig vakans	1,00 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	-	454
Under året nedlagda kostnader	-830	-
Under året genomförda omfördelningar	862	-454
	<u>32</u>	<u>0</u>
Utgående nedlagda kostnader		



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

2023061910650

Not 11 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	61 206 550
Årets resultat	-1 467 354

kronor	<u>59 739 196</u>
--------	-------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>59 739 196</u>
---	-------------------

kronor	<u>59 739 196</u>
--------	-------------------

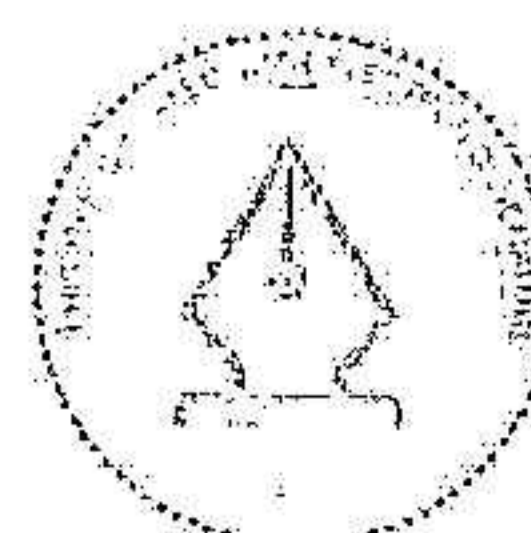
Not 12 Uppskjuten skatt

2022-12-31

2021-12-31

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter i kommanditbolag	<u>470</u>	<u>392</u>
	<u>470</u>	<u>392</u>



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

Document ID:
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Not 13 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	75 056	73 461
Summa	75 056	73 461
Summa räntebärande skulder	<u>75 056</u>	<u>73 461</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år</u>		
Summa	<u>75 056</u>	<u>73 461</u>

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

Koncernens lån från kreditinstitut löper med fast ränta.

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.

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



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

Document ID
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

uppföljning och kommunikation med motparter.

	Ej förfallna 0%	Förfallna >30 dgr 20%	Summa
<i>Förväntad förlustnivå</i>			
Kundfordringar - brutto	0	75	75
Kreditförlustreserv	0	-20	-20

Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

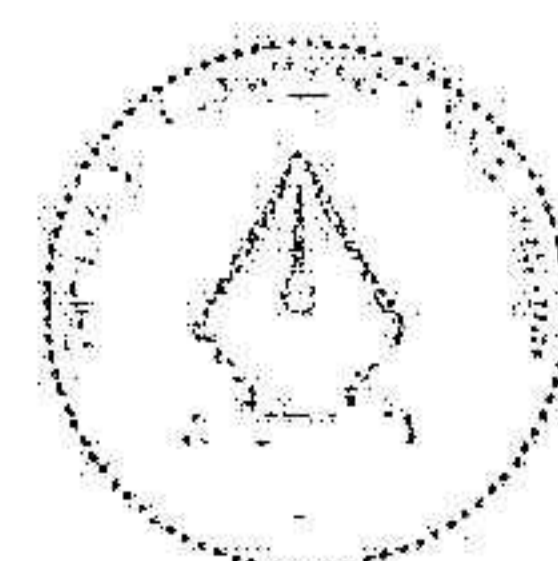
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till förmån för moderbolag	88 531	88 531
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande till förmån för moderbolag	-	338 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>88 531</u>	<u>426 531</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	957	957
Övriga poster	587	61
Summa	<u>1 544</u>	<u>1 018</u>

Not 16 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
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka
Styrelseordförande

Magnus Thimgren
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
0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA

List of Signatures

Page 1/1



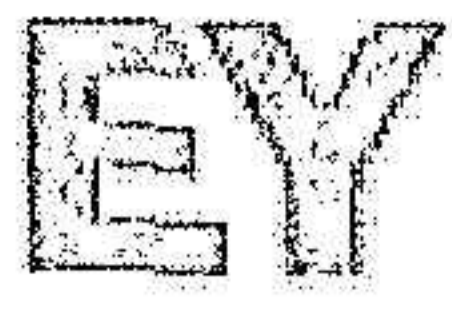
Årsredovisning - Akka Egendom Vimmerby AB 2022.pdf

Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2023-05-15 08:14 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2023-05-11 15:24 GMT+02
Magnus Thimgren	BANKID	2023-05-04 09:34 GMT+02



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

External reference: 0A6CA623E453458780CC2F0F723193BA



Building a better
working world

2023080307938

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Vimmerby AB, org.nr 559051 - 7909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akka Egendom Vimmerby AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Akka Egendom Vimmerby ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Akka Egendom Vimmerby AB enligt god revisorssed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

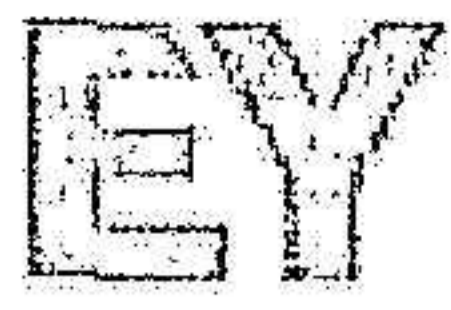
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



Building a better
working world

2023080307939

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Akka Egendom Vimmerby AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akka Egendom Vimmerby AB enligt god revisionsred 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

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

2023-05-15 06:59:45 UTC



2023080307940

Penneo dokumentnyckel: 18PCO-0T14K-WU55E-JLPE7-Q3I41-LPNQ1

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>