

Akka Egendom Lysekil AB
Org nr 556954-6970

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

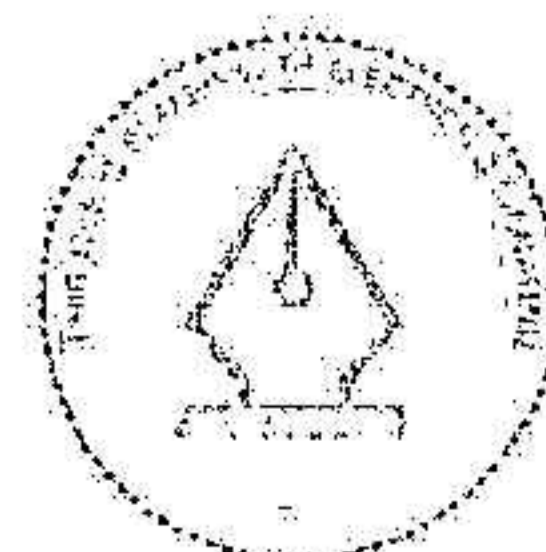
Fastställelseintyg

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


Styrelseledamot
Magnus Thiragren



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

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget startade 2013. Bolaget äger och förvaltar en fastighet i Lysekil.

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

Bolagets lån från kreditinstitut har under året refinansierats med en kredittid på 2 år.

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.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Akka Egendom II Holding AB, org.nr. 559051-7917, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Koncernens finansiering sker genom intern och extern belåning. Ränta på lån från kreditinstitut har under året varit fast.

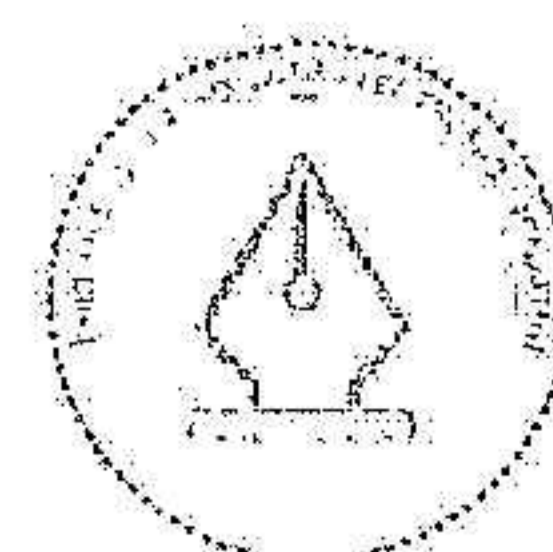
Investeringar

Det har inte varit några investeringar under året. Föregående års genomförda investeringar uppgick till 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.



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

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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.

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 12.

Framtidsutsikter och finansiella mål

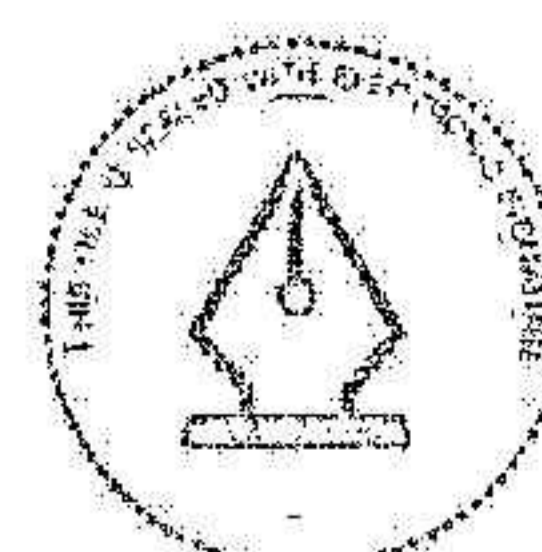
Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	4 357	4 305	4 370	4 592
Driftnetto	tkr	2 739	2 861	3 116	3 411
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 376	1 531	1 493	1 738
Balansomslutning	tkr	37 336	37 811	38 650	40 350
Soliditet	%	16,58	16,12	15,32	12,58

* För definition av nyckeltal se not 1.



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Förslag till vinstdisposition

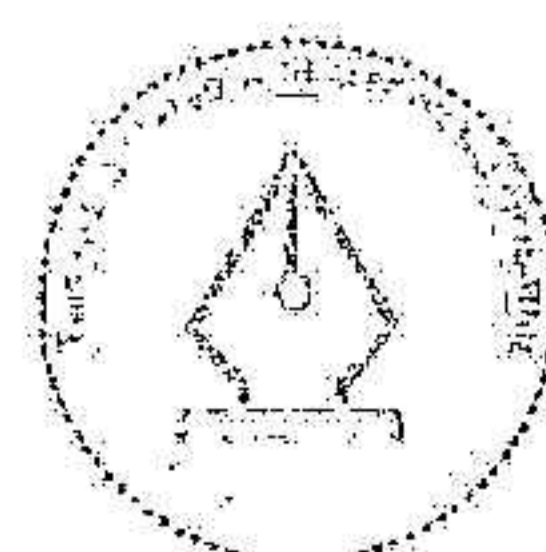
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 044 582
Årets vinst	96 101
	<hr/>
kronor	<u>6 140 683</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	6 140 683
	<hr/>
kronor	<u>6 140 683</u>

2023061910521

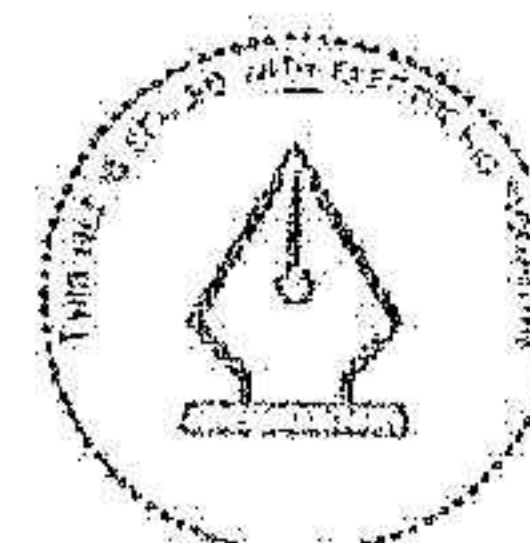


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	4 357	4 305
Fastighetskostnader	3, 4	-1 618	-1 444
Driftnetto		<u>2 739</u>	<u>2 861</u>
Avskrivningar		-307	-307
Bruttoresultat		<u>2 432</u>	<u>2 554</u>
Administrationskostnader	5	-427	-464
Rörelseresultat		<u>2 005</u>	<u>2 090</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-629	-559
Summa resultat från finansiella poster		<u>-629</u>	<u>-559</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 376</u>	<u>1 531</u>
Bokslutsdispositioner	7	-1 180	-1 260
Skatt på årets resultat	8	-100	-97
Årets vinst		<u>96</u>	<u>174</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

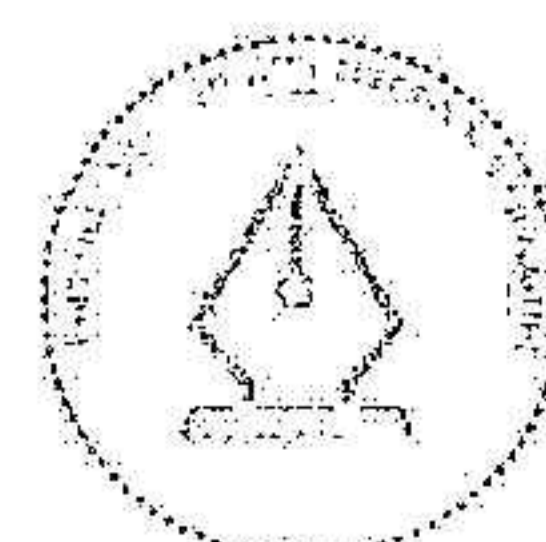


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

2023061910522

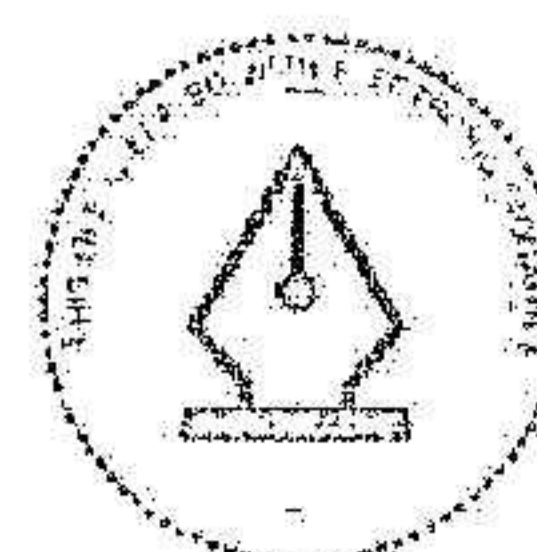
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	34 616	34 924
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	1 458	1 556
Summa anläggningstillgångar		36 074	36 480
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		15	15
Aktuella skattefordringar		182	272
Övriga kortfristiga fordringar		0	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107	66
		304	358
<u>Kassa och bank</u>		958	973
Summa omsättningstillgångar		1 262	1 331
Summa tillgångar		37 336	37 811



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	10		
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		6 046	5 871
Årets vinst		96	174
		<u>6 142</u>	<u>6 045</u>
Summa eget kapital		<u>6 192</u>	<u>6 095</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 784	0
Summa långfristiga skulder		<u>27 784</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	28 170
Leverantörsskulder		189	105
Skulder till koncernföretag		2 599	2 919
Aktuella skatteskulder		0	92
Övriga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	570	430
Summa kortfristiga skulder		<u>3 360</u>	<u>31 716</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 336</u>	<u>37 811</u>



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

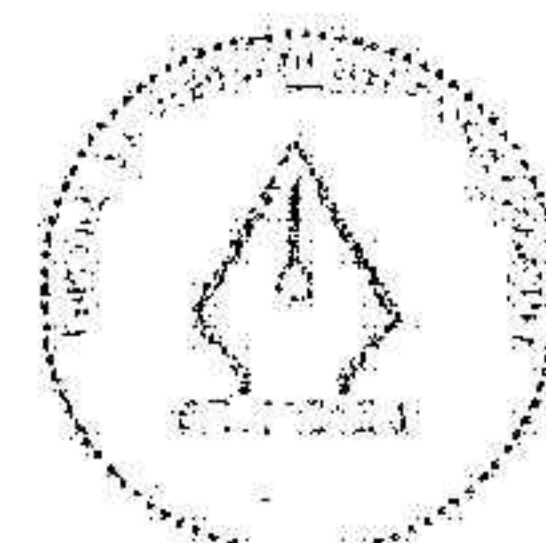
Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Rapport över 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	5 026	846	5 922
Disposition enligt stämma	-	846	-846	-
Årets resultat	-	-	174	174
Eget kapital 2021-12-31	50	5 872	174	6 096
Disposition enligt stämma	-	174	-174	-
Årets resultat	-	-	96	96
Eget kapital 2022-12-31	50	6 046	96	6 192

Antal aktier uppgår till 1000. Aktiernas kvotvärde är 50 kronor.

2023061910525



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

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 004	2 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm -avskrivningar	308	307
Erlagd ränta	-545	-563
Betald inkomstskatt	-276	92
	<u>1 491</u>	<u>1 926</u>
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-176	-531
Ökning/minskning hyresfordringar	0	41
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-944	574
Ökning/minskning leverantörsskulder	0	-57
Lämnade koncernbidrag	0	-1 260
	<u>371</u>	<u>693</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
	<u>371</u>	<u>693</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-386	-512
	<u>-386</u>	<u>-512</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<u>-386</u>	<u>-512</u>
Årets kassaflöde	-15	181
Likvida medel vid årets början	973	792
	<u>958</u>	<u>973</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>958</u>	<u>973</u>



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Akka Egendom II Holding AB, (org.nr 559051-7917) 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 BFNAR 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:

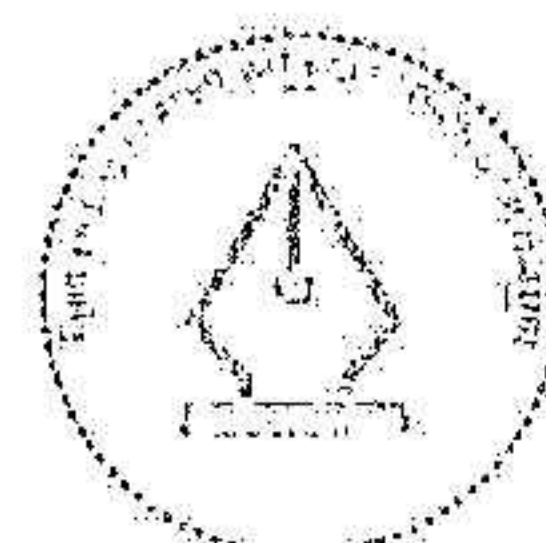
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen avseende det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av avkastningskrav. För att avspegla osäkerheten 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:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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

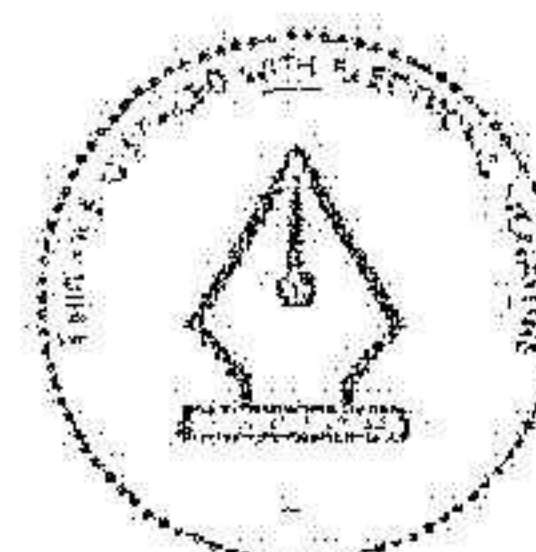
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella 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
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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
Hyresgästpassning	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5-20 år

Nedskrivning

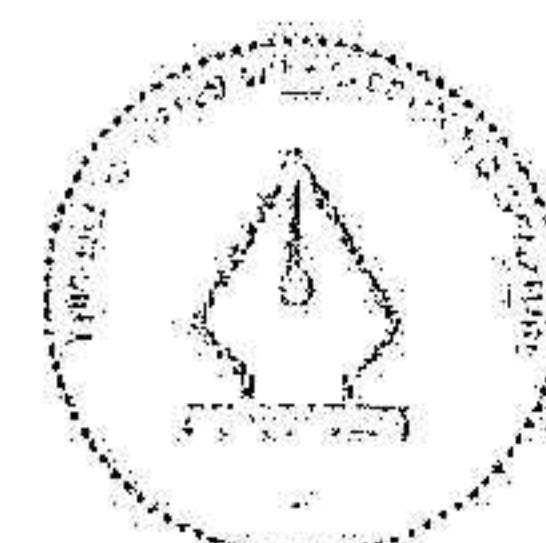
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

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:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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

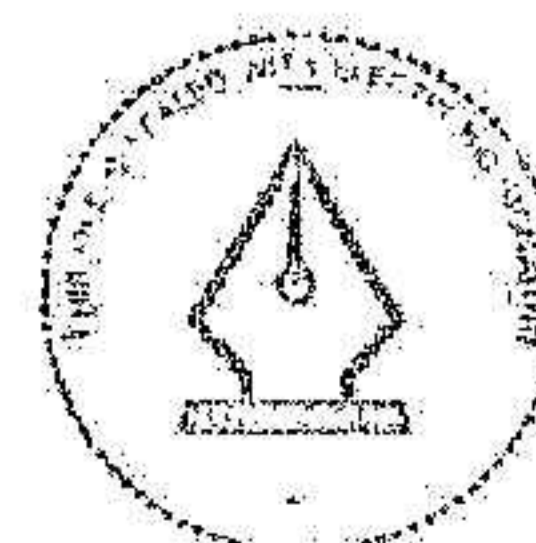
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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.

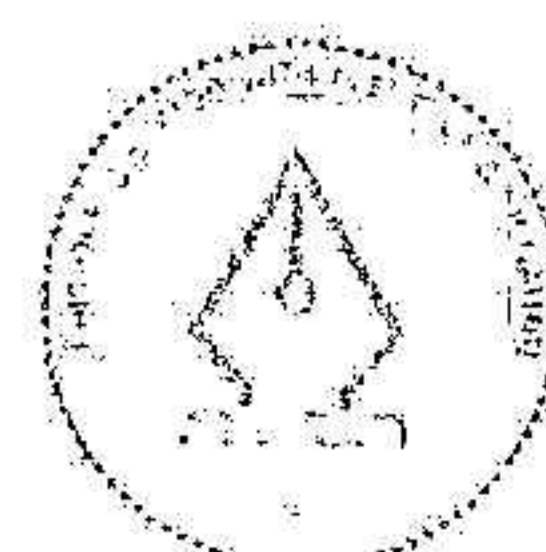
Nyckeltalsdefinitioner

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:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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	312	338
1- 5 år	0	282
	<u>312</u>	<u>620</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. 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 1 334 (1 265) tkr, kontraktstid normalt 3 månader.

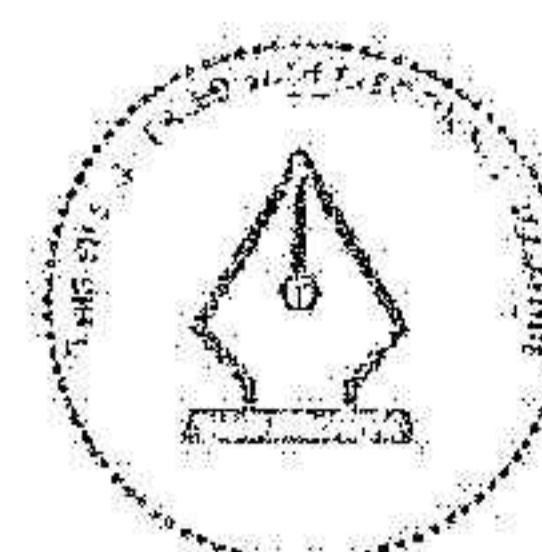
Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	-599	-496
Förvaltningskostnader	-94	-84
Underhåll	-743	-682
Fastighetsskatt	-88	-93
Övrigt	-94	-89
	<u>-1 618</u>	<u>-1 444</u>

Not 4 Transaktioner med närstående

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	17,7	16,5
Försäljning	(%)	0	0

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



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB Revisionsuppdraget	-44	-44
Summa	<u>-44</u>	<u>-44</u>

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

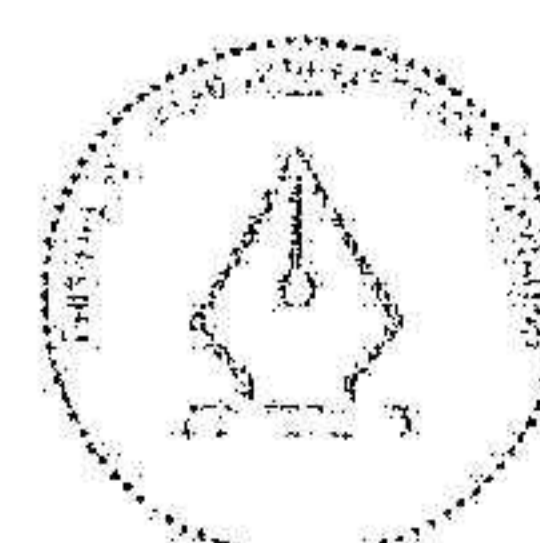
Not 6 Räntekostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader bank	-629	-559
Summa	<u>-629</u>	<u>-559</u>

Ränta beräknad enligt effektiv räntemetoden.

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	-1 180	-1 260
Summa	<u>-1 180</u>	<u>-1 260</u>



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

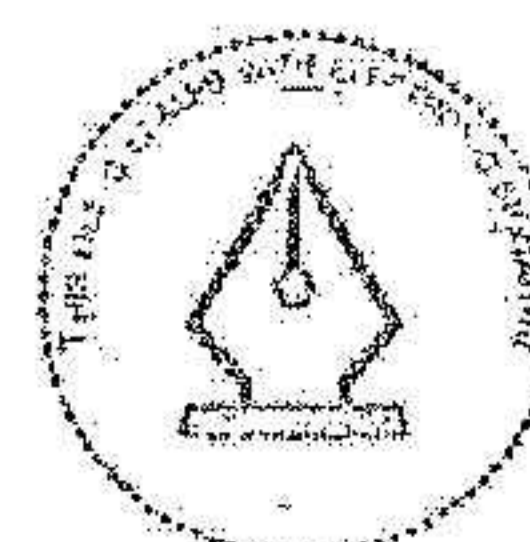
Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resulaträkningen		
Aktuell skatt för året	-2	1
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-98	-98
Summa	<u>-100</u>	<u>-97</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	196	271
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-40	-56
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	0	2
Korrigerig av skatt från tidigare år	0	2
Generell ränteavdragsbegränsning	-60	-45
Summa redovisad skatt	<u>-100</u>	<u>-97</u>

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	36 538	36 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 538	36 538
Ingående avskrivningar	-1 614	-1 307
Årets avskrivningar	-308	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 922	-1 614
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 616</u>	<u>34 924</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	28 826	29 133
Bokfört värde mark i Sverige	5 790	5 791
	<u>34 616</u>	<u>34 924</u>



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

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 81,1 Mkr
Samtliga fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2022.

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

Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 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	4,02 %
Kalkylränta	6,51 %
Långsiktig vakans	1,5 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

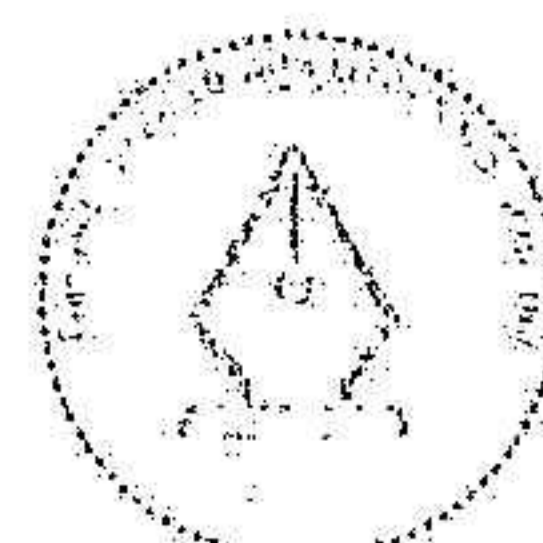
Not 10 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förforgande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	6 044 582
Årets resultat	96 101
	<hr/>
Totalt	6 140 683

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<hr/> 6 140 683
-------------------------	-----------------



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

Document ID:
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

2023061910528

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
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		
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	1 458	1 556
	<u>1 458</u>	<u>1 556</u>

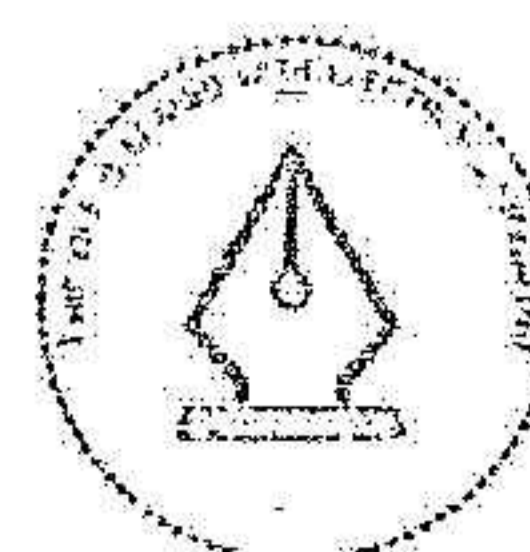
Not 12 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	27 784	0
Summa	27 784	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	28 170
Summa	0	28 170
Summa räntebärande skulder	<u>27 784</u>	<u>28 170</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	27 784	0
Summa	<u>27 784</u>	<u>0</u>

Finansieringskostnader som uppstått i samband med upplåningen har periodiserats över löptiden för respektive lån, vilket medfört att de räntebärande skulderna i balansräkningen reducerats med 0 (2) tkr.

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



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

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 uppföljning och kommunikation med motparter.

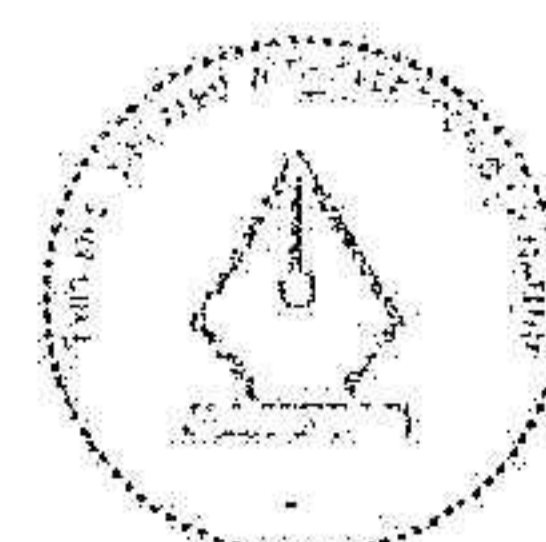
	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
<i>Förväntad förlustnivå</i>	0%	23%	
Kundfordringar - brutto	0	19	19
Kreditförlustreserv	0	-4	-4

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 13 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	35 000	35 000
Summa ställda säkerheter	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>



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

Document ID
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	271	232
Upplupna räntekostnader	181	98
Övriga poster	118	100
Summa	<u>570</u>	<u>430</u>

Not 15 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
8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B

List of Signatures

Page 1/1

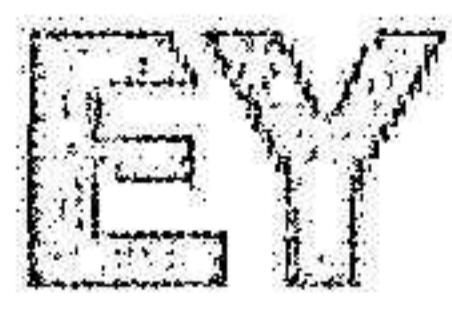
 **Årsredovisning - Akka Egendom Lysekil AB 2022.pdf**

Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2023-05-15 08:18 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2023-05-11 15:24 GMT+02
Magnus Thimgren	BANKID	2023-05-04 12:42 GMT+02



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

External reference: 8DD8F1B4B1BB4F179C467C0B8142551B



Building a better
working world

2023080307950

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Lysekil AB, org.nr 556954 - 6970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akka Egendom Lysekil 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 Lysekil 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 Lysekil 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

2023080307951

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 Lysekil 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akka Egendom Lysekil 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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



2023080307952

Penneo dokumentnyckel: 8SX6Q-ZYZHL-EHSU0-YGEFQ-LOJTF-T761N

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>