

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

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

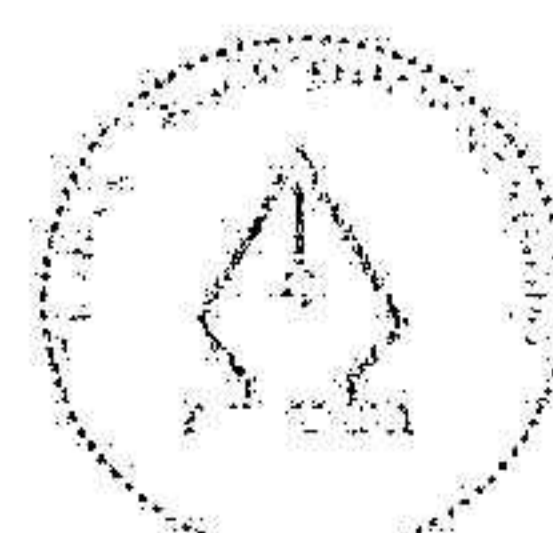
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 9/15-23. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den

  
Styrelseledamot

Henrik Jussi-Pekka



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

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

### Koncernen

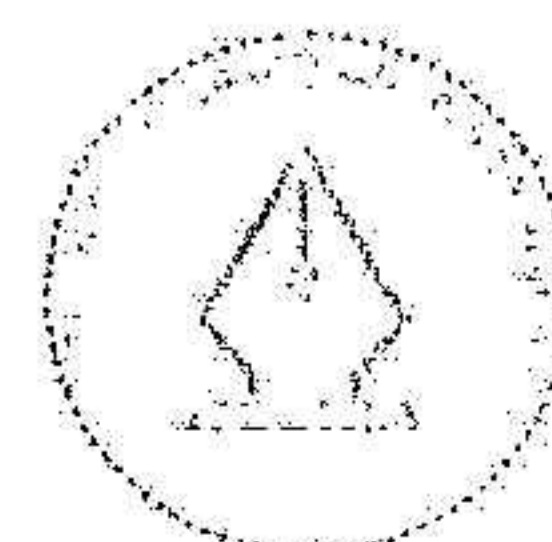
Koncernens hyresintäkter har under året ökat med 30 mkr. Huvudsakligen förklaras ökningen av de fastigheter som förvärvats under året. Koncernens driftskostnader och räntekostnader har ökat mer än intäkterna vilket medför att förvaltningsresultatet i år är negativt. Ökningen förklaras huvudsakligen av de fastigheter som förvärvats under året men också av inflation till största del relaterat till energi och uppvärmning. Finansiella kostnader utgörs av koncernens räntekostnader både till kreditinstitut och till koncernens investerare, med ca 31 mkr respektive 49 mkr. Räntekostnaderna har till följd av att 45% av koncernens lån löper med rörlig ränta ökat i takt med att marknadsräntorna ökat under året. Resterande del av koncernens lån löper med fast ränta eller är säkrade med räntederivat. Till följd av marknadsräntans utveckling har värdet på räntederivatet haft en positiv värdeförändring. Årets värdering av fastighetsbeståndet innebar en sänkt värdering med cirka 4%, som huvudsakligen beror på en högre prisbild för drift samt ökade direktavkastningskrav. Den sänkta värderingen får stort genomslag i koncernens totalresultat. Effektiv skatt uppgår till 8% och beror huvudsakligen på dels minskning av uppskjuten skatt till följd av värdeminskning på förvaltningsfastigheter samt dels ränteavdragsbegränsningsreglerna.

I koncernen ingår sammanlagt 30 bolag varav 24 är direkta fastighetsägare. Totalt förvaltar koncernen uthyrningsbar yta om 267 088 kvm med ett värde om 3 257 mkr avseende 155 fastigheter.

Koncernen har ingen anställd personal. Inga löner eller andra ersättningar har utgått utöver styrelsearvode. För uppdraget att sköta investeringsverksamheten samt ledning av Bolaget har ett avtal ingåtts med Akka Egendom AB. För ledning av fastighetsförvaltningen finns ett förvaltningsavtal med M&P Asset Management AB och koncernens ekonomiska förvaltning administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Moderbolaget

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

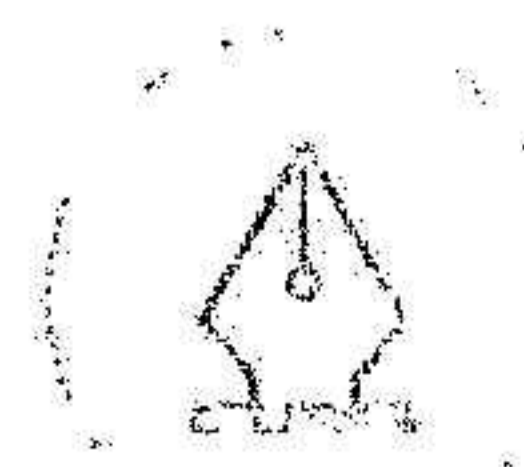
En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoeringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas 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 15.

### Finansiering och likviditet

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

För mer information om upplåning och räntor se not 15.



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

## Investeringar

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

## Hållbarhet

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

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

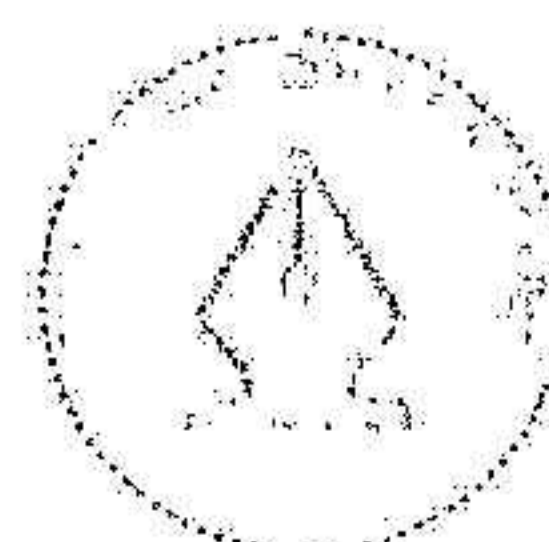
Under det senaste året har Akka fokuserat sitt hållbarhetsarbete främst på förbrukning, digitalisering, och trygghet.

Akkas miljöbelastning är till största delen kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Akka strävar efter att minska miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under senaste året har koncernen genom aktiv förvaltning kunnat minska miljöpåverkan genom implementering av ett antal energibesparingsprojekt och genom fortsatt övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Allt detta följs upp mot de årliga hållbarhetsmål som Akka har satt upp. En variation av kön, ålder och bakgrund i styrelsen är viktigt, dels för att få olika perspektiv på verksamheten, dels för att säkerställa att fler representeras på en hög nivå. Styrelsen i Akka Egendom II AB består av 20% kvinnor och 80% män. 20% av styrelsen är i åldern 30 till 49 och 80% är 50 år eller äldre.

Akka Egendom II AB klassificeras som en artikel 6-fond enligt SFDR (Sustainable Financial Disclosure Regulation). Bolaget främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar, strikt enligt den definition som SFDR anger, som mål. Bolaget kategoriserar för närvarande inte sina investeringar enligt EU-taxonomin utan följer istället andra mål och mål som beskrivs i dess handlingsplan som ses över regelbundet. Vänligen se vår hemsida för utförligare beskrivning; akkaegendom.se/mina-sidor/

## Framtidsutsikter och mål

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

kontinuerligt med att förbättra arbetsprocesserna och under 2023 kommer bolaget specifikt fokusera på uthyrningsarbete och förbrukningsuppföljning.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Koncernen</u>					
Nettoomsättning	tkr	254 457	224 158	197 444	188 617
Driftnetto	tkr	104 388	103 269	97 531	86 770
Värdetförändring					
förvaltningsfastigheter	tkr	-150 778	470 957	31 746	41 950
Resultat före skatt	tkr	-146 940	473 672	26 308	49 142
Balansomslutning	tkr	3 406 904	2 870 809	2 313 978	2 053 755
Soliditet	%	11,3	18,1	6,5	7,2
Soliditet exkl vinstandelslån	%	49,3	53,6	49,5	57,7
Antal fastigheter	st	155	87	84	65
Antal lägenheter	st	3 646	3 190	2 834	2 576
Direktavkastning	%	3,4	3,7	4,7	4,7

## Flerårsjämförelse forts.

<u>Moderbolaget</u>					
Nettoomsättning	tkr	22 328	19 677	17 861	16 487
Resultat före skatt	tkr	-32 603	-11 946	-65 551	200 496
Balansomslutning	tkr	1 493 085	1 254 840	1 324 190	1 352 536
Soliditet	%	7,0	10,8	10,4	16,4
Soliditet exkl vinstandelslån	%	93,7	91,9	80,4	93,4

### Nyckeltalsdefinitioner

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

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

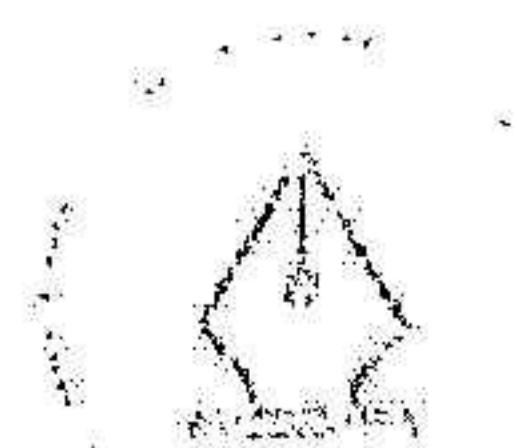
**Soliditet:** Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

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

## Kommentar om soliditeten

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

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77375AADCA65E4

**Förslag till vinstdisposition**

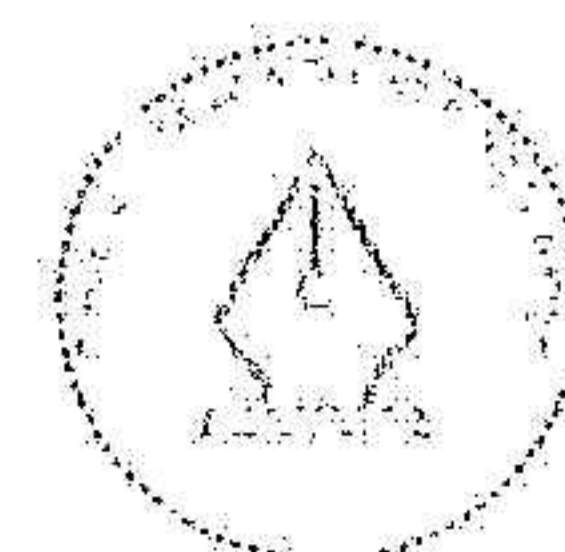
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	137 082 316
Årets resultat	<u>-32 603 182</u>
	<u>104 479 134</u>
kronor	104 479 134

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>104 479 134</u>
kronor	<u>104 479 134</u>

2023090504521

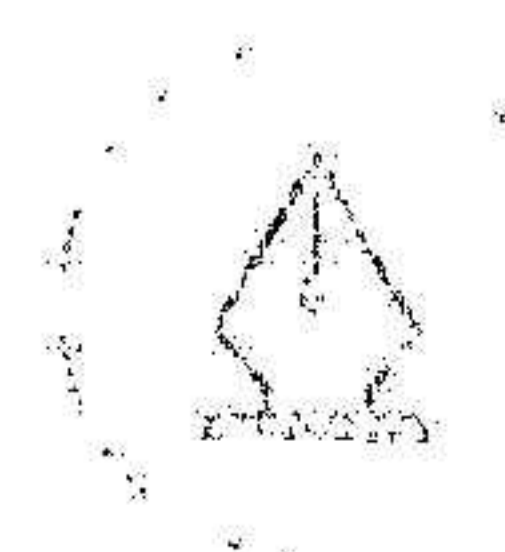


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77476AADCA68E4

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	3	254 457	224 158
Fastighetskostnader	4	-150 069	-120 889
<b>Driftnetto</b>		<b>104 388</b>	<b>103 269</b>
Administrationskostnader	5, 6	-48 130	-40 047
Finansiella intäkter	7	196	157
Finansiella kostnader	8	-80 208	-63 330
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-23 754</b>	<b>49</b>
Värdetförändring fastigheter, realiserad		-26	0
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	11	-150 778	470 957
Värdetförändring, derivat		27 618	2 666
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-146 940</b>	<b>473 672</b>
Skatt	9	11 842	-103 166
<b>Årets resultat</b>		<b>-135 098</b>	<b>370 506</b>

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



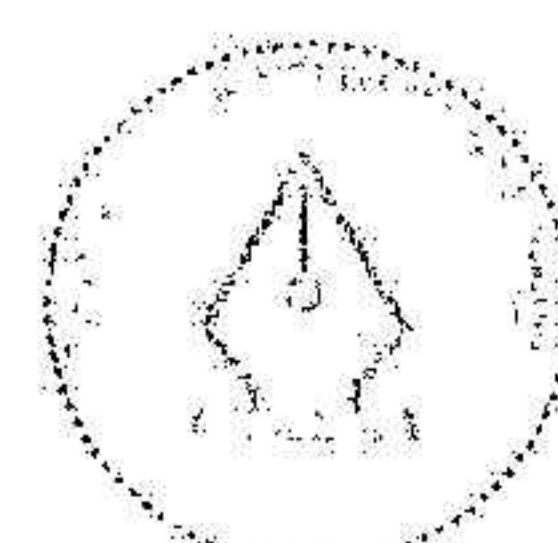
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Derivat	10	26 804	975
Långfristig fordran		0	3 000
		<u>26 804</u>	<u>3 975</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11, 12	3 256 990	2 802 670
Inventarier	13	261	307
		<u>3 257 251</u>	<u>2 802 977</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 284 055</u>	<u>2 806 952</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager		296	241
Hyses- och kundfordringar	10, 15	4 794	4 017
Skattefordringar		2 105	2 479
Övriga fordringar	10	1 473	4 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 547	8 124
Kassa och bank	10	106 634	44 808
		<u>122 849</u>	<u>63 857</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 406 904</u>	<u>2 870 809</u>

2023090504522

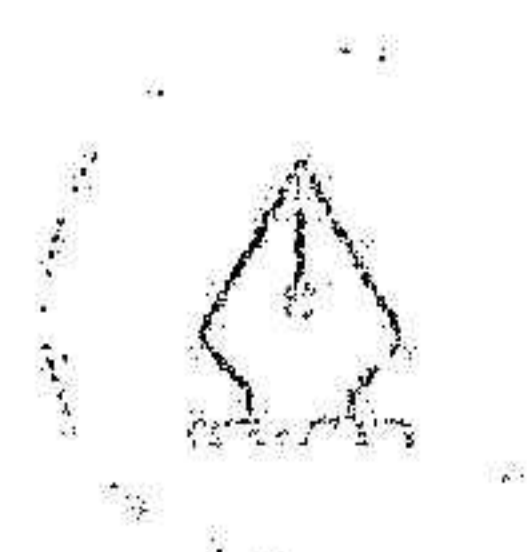


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		42 857	37 860
Balanserat resultat inklusive årets vinst		343 325	482 316
<b>Summa eget kapital</b>		<u>386 282</u>	<u>520 276</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12, 15, 16	1 454 936	841 137
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	10, 15	1 294 467	1 017 043
Uppskjuten skatteskuld	17	129 869	143 747
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 879 272</u>	<u>2 001 927</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12, 15, 16	30 033	286 111
Leverantörsskulder	10	17 235	11 758
Skuld till moderbolag	10	7 423	8 906
Övriga skulder	10	33 882	3 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	52 777	38 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>141 350</u>	<u>348 606</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 406 904</u>	<u>2 870 809</u>



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

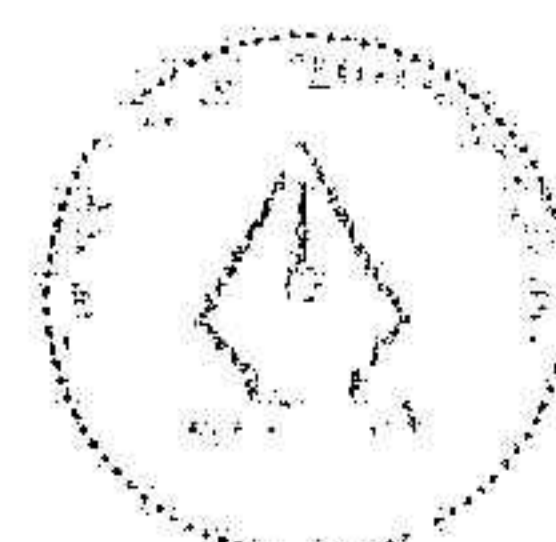
Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA55E4

### Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>37 143</b>	<b>113 325</b>	<b>150 568</b>
Utdelning	-	-	-1 514	-1 514
Aktieägartillskott	-	716	-	716
Årets resultat	-	-	370 506	370 506
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>37 859</b>	<b>482 317</b>	<b>520 276</b>
Utdelning till ägare	-	-5 032	-3 894	-8 926
Aktieägartillskott	-	10 030	-	10 030
Årets resultat	-	-	-135 098	-135 098
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>42 857</b>	<b>343 325</b>	<b>386 282</b>

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

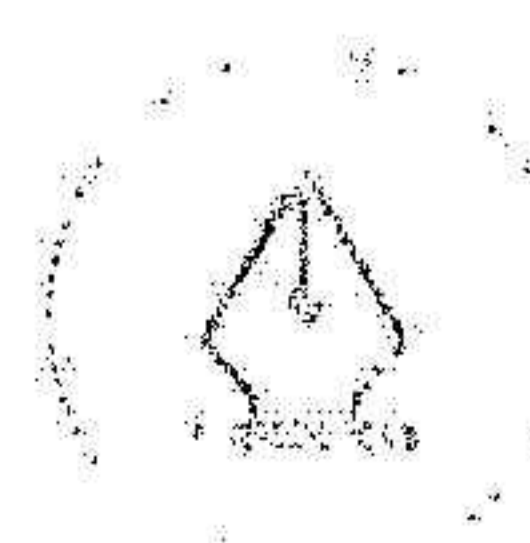
I bolagsordningen finns föreskrift om fördelning av bolagets vinstutdelning som innebär att aktier av serie stam och serie preferens har lika rätt till vinstutdelning upp till en internränta på 6% på investerat kapital. Om utdelningsbara vinstmedel uppnår en internränta överstigande 6% har ägare av stamaktier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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-23 753	49
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i förvaltningsresultatet:</i>			
Avskrivning maskiner och inventarier	13	46	55
Skillnad mellan bokförda räntekostnader och erlagda räntor	8	8 978	2 020
Avskrivningar finansieringskostnader	8	2 476	1 547
Betald inkomstskatt		-1 664	-2 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		-13 917	1 311
Ökning/minskning hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		2 459	-6 917
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		41 609	-6 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		30 151	-11 989
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	11, 13	-570 563	-80 000
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-35 755	-8 588
Försäljning av fastigheter	11	1 220	0
Långfristig fordran		3 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-602 098	-88 588
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		10 030	716
Upptagna lån	16	638 539	97 424
Lämnad utdelning		-8 926	-1 514
Amortering av lån	16	-5 870	-6 542
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		633 773	90 084
<b>Årets kassaflöde</b>		61 826	-10 493
<b>Likvida medel vid årets början</b>		44 808	55 301
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>106 634</u>	<u>44 808</u>

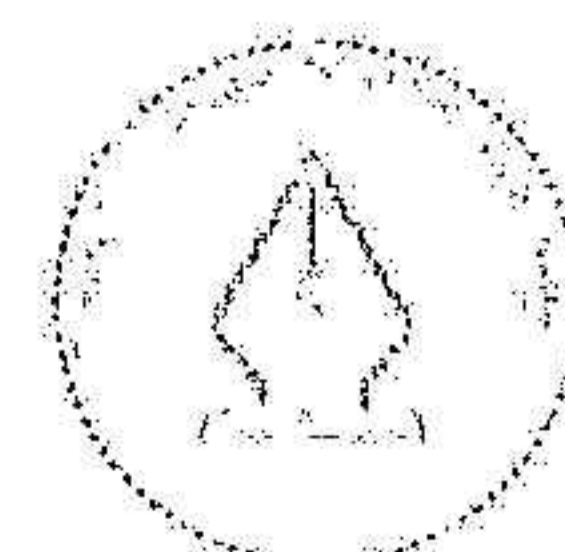


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6	22 328	19 677
Övriga externa kostnader	5, 6	<u>-38 232</u>	<u>-30 031</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-15 904	-10 354
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	1	0
Räntekostnader	8	<u>-48 730</u>	<u>-41 482</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-64 633	-51 836
Bokslutsdispositioner	19	32 030	39 890
<b>Resultat före skatt</b>		-32 603	-11 946
Skatt	9	<u>0</u>	<u>-87</u>
<b>Årets förlust</b>		-32 603	-12 033

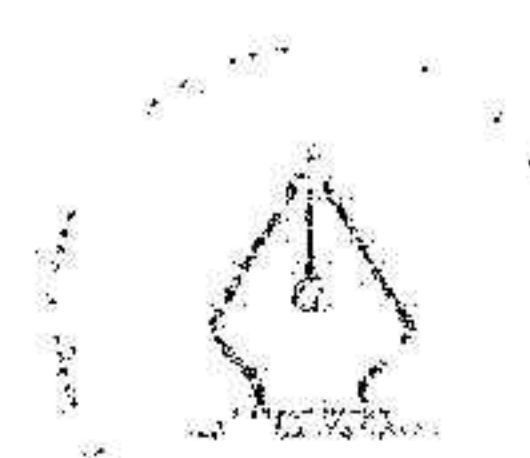
Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

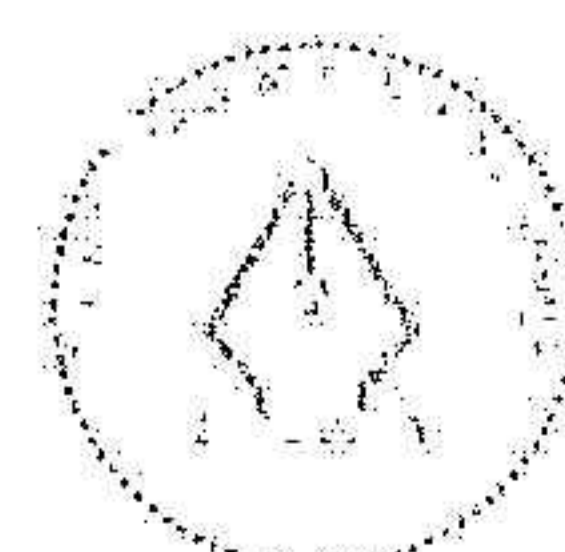
<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12, 20	1 148 423	1 148 423
Fordringar hos koncernföretag	10	76 906	76 906
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 225 329</u>	<u>1 225 329</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 225 329</u>	<u>1 225 329</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	253 347	22 463
Aktuella skattefordringar		154	89
Övriga fordringar		1 071	689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 509	3 214
		<u>258 081</u>	<u>26 455</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	<u>9 675</u>	<u>3 056</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>267 756</u>	<u>29 511</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 493 085</u>	<u>1 254 840</u>



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Övrigt tillskjutet kapital		42 857	37 859
Balanserad vinst eller förlust		94 225	110 152
Årets förlust		-32 603	-12 033
		104 479	135 978
<b>Summa eget kapital</b>		104 579	136 078
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	15 10	1 294 467	1 017 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 294 467	1 017 043
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	309	277
Skulder till koncernföretag	10	69 965	79 079
Skuld till moderbolag	10	7 423	8 906
Övriga skulder	10	2 868	2 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10, 18	13 474	11 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		94 039	101 719
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		1 493 085	1 254 840



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

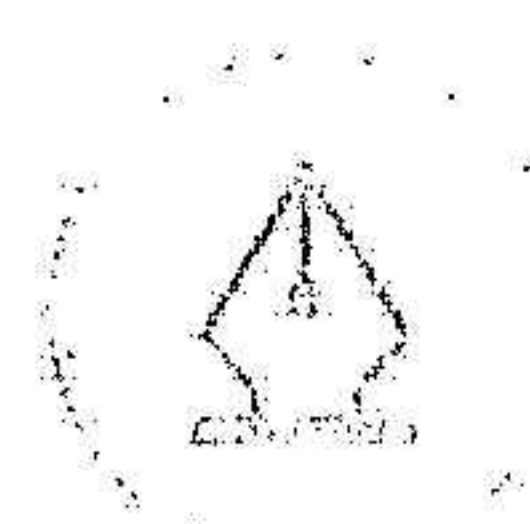
Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>		<b>100</b>	<b>37 143</b>	<b>177 217</b>	<b>-65 551</b>	<b>148 909</b>
Disposition enligt årsstämma		-	-	-65 551	65 551	-
Utdelning		-	-	-1 514	-	-1 514
Erhållet aktieägartillskott		-	716	-	-	716
Årets resultat		-	-	-	-12 033	-12 033
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>		<b>100</b>	<b>37 859</b>	<b>110 152</b>	<b>-12 033</b>	<b>136 078</b>
Disposition enligt årsstämma		-	-	-12 033	12 033	-
Utdelning		-	-5 032	-3 894	-	-8 926
Erhållet aktieägartillskott		-	10 030	-	-	10 030
Årets resultat		-	-	-	-32 603	-32 603
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>42 857</b>	<b>94 225</b>	<b>-32 603</b>	<b>104 579</b>

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

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

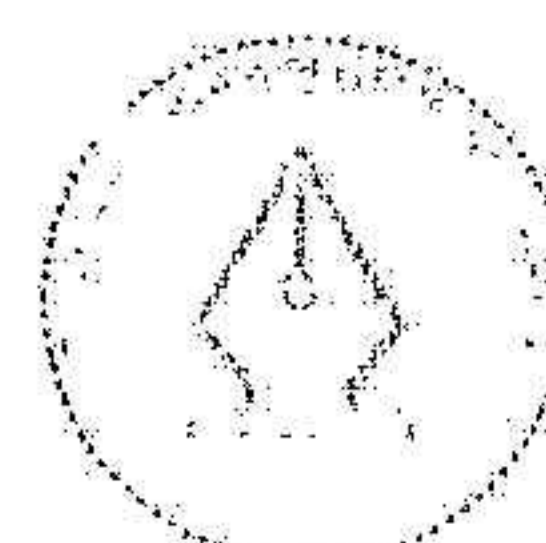


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE0296789748ABAC77475AADCA88E4

2023090504526

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-15 904	-10 354
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		-45 841	-39 447
Betald inkomstskatt		-65	-176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		-61 809	-49 977
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-231 561	43 810
Ökning/minskning leverantörsskulder och övriga kortfristiga rörelseskulder		21 805	-37 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-271 565	-44 114
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån / vinstandelslån	15	277 080	19 283
Amortering av lån		0	0
Lämnad utdelning		-8 926	-1 514
Erhållet aktieägartillskott		10 030	716
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		278 184	18 485
<b>Årets kassaflöde</b>		6 619	-25 629
<b>Likvida medel vid årets början</b>		3 056	28 685
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>9 675</u>	<u>3 056</u>



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADC68E4

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Företagsinformation

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

Koncernens företagsadress är:

Akka Egendom II AB  
Grev Turegatan 30  
114 38 Stockholm

De finansiella rapporterna avser Akka Egendom II AB med dotterbolag och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 13 mars 2023 och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma den 9 maj.

#### Tillämpade redovisningsprinciper

##### **Tillämpade regelverk**

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

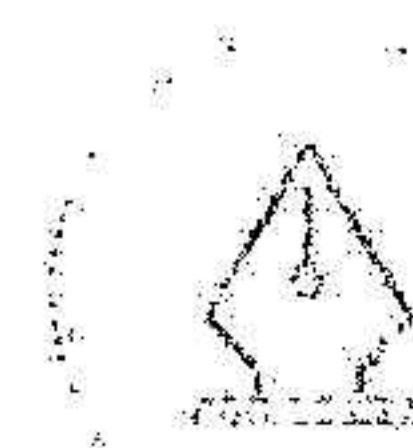
Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna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

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

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

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

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

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

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

### **1.1 Koncernredovisning**

#### ***Dotterföretag***

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

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

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

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

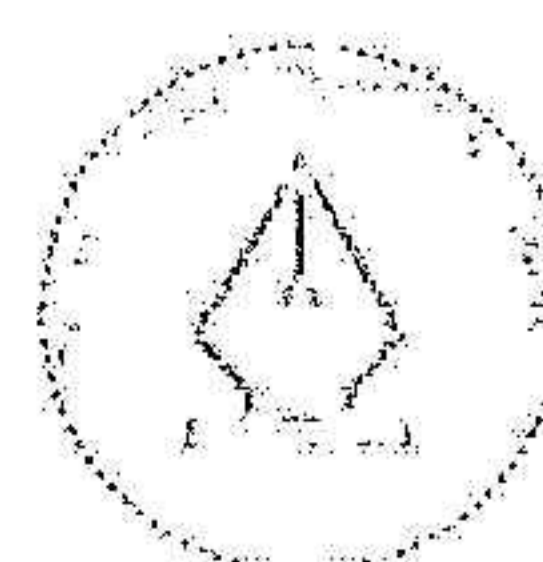
Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer.

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

#### ***Förvärv***

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.

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

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

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

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

#### **Finansiella instrument**

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

#### **Redovisning och borttagande**

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

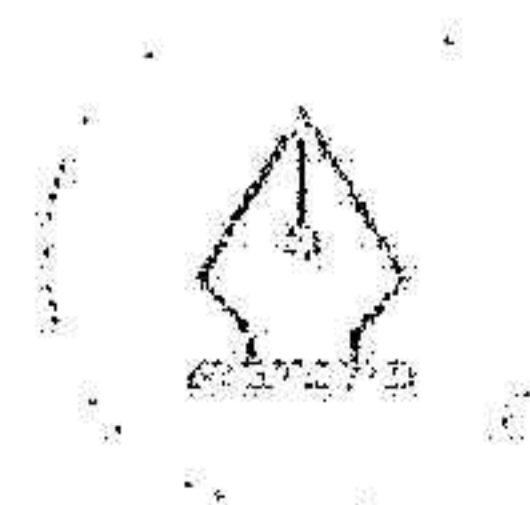
En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

#### **Klassificering och värdering**

##### *Finansiella tillgångar*

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



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

Document ID:  
62AE029678974B8BAC77475AADCA68E4

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

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

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

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

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

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

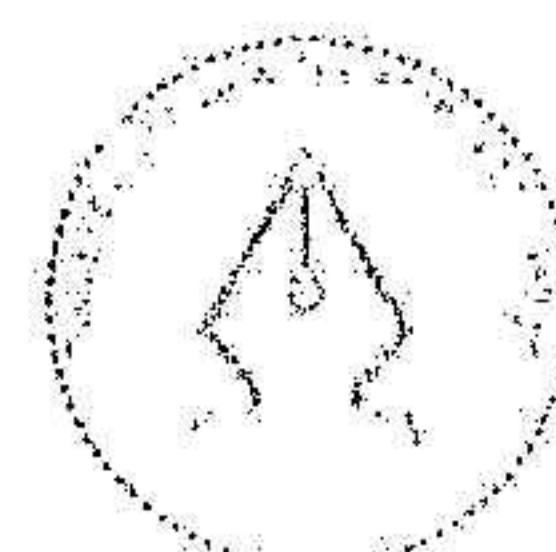
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

### **Leasingavtal**

#### *Koncernen som leasegivare*

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

#### *Koncernen som leasetagare*

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

### **Intäkter**

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren. Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

### **Fastighetskostnader**

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

### **Administrationskostnader**

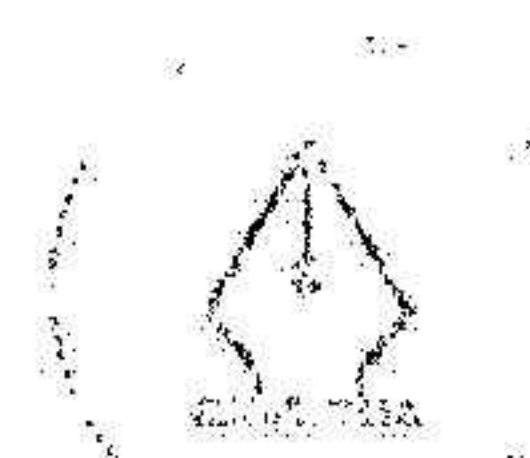
Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster, konsultarvoden samt management fee avseende ledningsfunktion.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

### **Inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.



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

Document ID:  
62AE0296789749ABAC77475AADCA68E4

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

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

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

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

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

#### **Redovisning av kassaflöde**

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

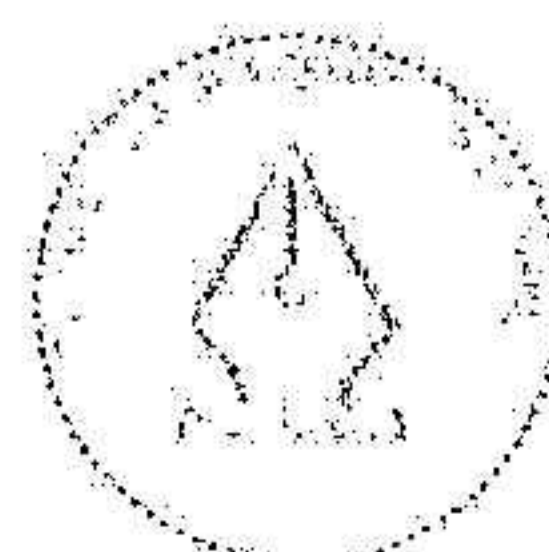
## **1.2 Moderbolaget**

### **Tillämpade regler och bestämmelser**

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

### **Nettoomsättning**

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

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

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

### **Finansiella instrument**

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

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

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

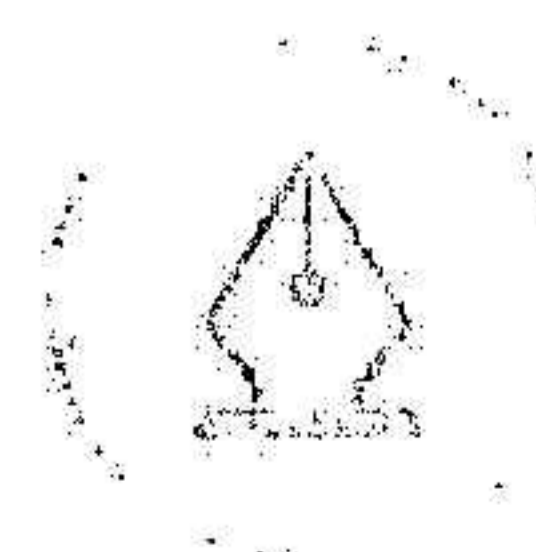
### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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

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

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

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2023 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.



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

Document ID:  
62AE029678974BABAAC77475AAUCAB89E4

**Not 3      Operationella leasingavtal**

Koncernen  
2022-12-31    2021-12-31

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

Förfaller till betalning inom ett år	15 642	13 198
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	9 841	13 576
	<u>25 483</u>	<u>26 774</u>

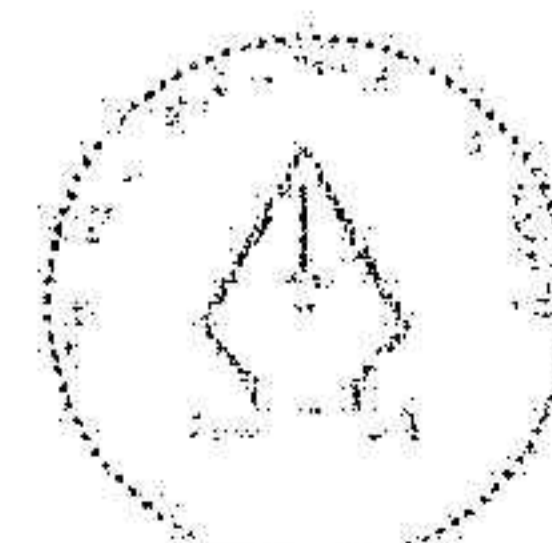
Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkningskontrakterade bostadshyror för nästkommande år uppgår till 77,8 mkr (65,4 mkr). Kontraktstiden uppgår normalt till 3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

**Not 4      Fastighetskostnader**

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

**Not 5      Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>				
Revisionsuppdraget	1 444	1 309	1 183	1 118
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	91	94	91	94
Summa	<u>1 535</u>	<u>1 403</u>	<u>1 274</u>	<u>1 212</u>



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AAUDCA68E4

**Not 6 Transaktioner med närstående**

Akka Egendom AB och M&P Asset Management AB förser moderföretaget med tjänster avseende investeringsfrågor, riskfrågor, regelefterlevnad och finansiell rådgivning kopplad till moderbolaget och dess ägare. Avgiften till Akka Egendom baseras på procentsats av kapital från investerarna. Avgiften till M&P Asset Management AB baseras på fastighetsvärdet. Under året har koncernen belastats med kostnader från Akka Egendom AB om 12,5 mkr exkl moms och från M&P Asset Management AB om 18,8 mkr exkl moms. Inköpen har genomförts enligt avtal på affärsmässiga villkor.

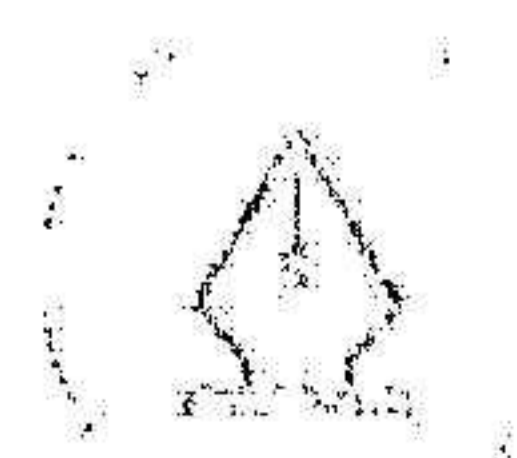
		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.</b>					
Inköp	(%)	16	15	83	81
Försäljning	(%)	0	0	100	100
		—	—	—	—
<b>Utgående balans</b>		0	0	0	0

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

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

		Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övriga ränteintäkter		196	157	1	0
		—	—	—	—
<b>Summa</b>		<u>196</u>	<u>157</u>	<u>1</u>	<u>0</u>

Övriga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, bank	29 225	20 555	0	0
Räntekostnader vinstandelslån	48 386	41 138	48 386	41 138
Avskrivning balanserade uppläggningsuppgifter	2 476	1 547	344	344
Övrigt	121	90	0	0
Summa	<u>80 208</u>	<u>63 330</u>	<u>48 730</u>	<u>41 482</u>

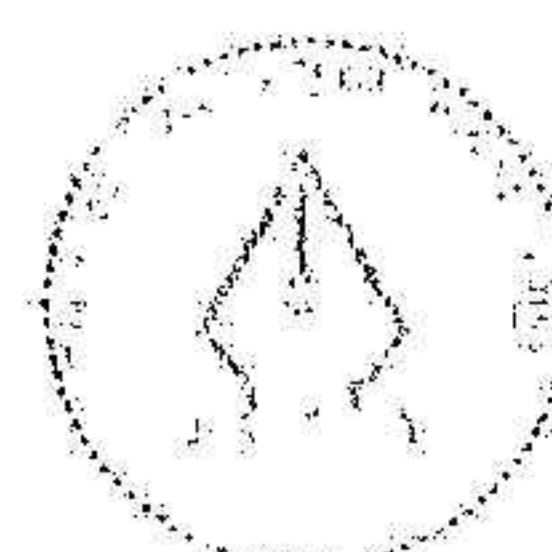
Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-1 631	-1 186	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-955	0	-87
Uppskjuten skatt	13 475	-101 025	0	0
Skatt på årets resultat	<u>11 842</u>	<u>-103 166</u>	<u>0</u>	<u>-87</u>

**Avstämning av effektiv skattesats**

Redovisat resultat före skatt	-146 940	473 672	-32 603	-11 946
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	30 270	-97 577	6 716	2 461
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18	-47	-10	-1
Schablonintäkt på peridiseringsfond	-53	-4	0	0
Omvärdering underskottsavdrag	2 084	4 179	2 333	4 284
Effekt av skattemässig justering HB/KB	44	35	0	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-12 751	-9 233	-9 039	-6 744
Omvärdering temporära skillnader	-7 395	441	0	0
Förvärv av fastigheter	-183	-5	0	0
Försäljning av fastigheter	-154	0	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-955	0	-87
Redovisad skattekostnad	<u>11 842</u>	<u>-103 166</u>	<u>0</u>	<u>-87</u>



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Not 10 Finansiella instrument**

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

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

<u>(tkr)</u>	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
<u>2022-12-31</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen koncernen</b>			
Hyses- och kundfordringar	4 794	0	4 794
Derivat	0	26 804	26 804
Övriga fordringar	1 473	0	1 473
Kassa och bank	<u>106 634</u>	<u>0</u>	<u>106 634</u>
<b>Summa</b>	<b>112 901</b>	<b>26 804</b>	<b>139 705</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen moderbolaget</b>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	76 906	0	76 906
Fordringar hos koncernföretag	253 347	0	253 347
Kassa och bank	<u>9 675</u>	<u>0</u>	<u>9 675</u>
<b>Summa</b>	<b>339 928</b>	<b>0</b>	<b>339 928</b>
<u>2021-12-31</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen koncernen</b>			
Hyses- och kundfordringar	4 017	0	4 017
Derivat	0	975	975
Övriga fordringar	4 188	0	4 188
Kassa och bank	<u>44 808</u>	<u>0</u>	<u>44 808</u>
<b>Summa</b>	<b>53 013</b>	<b>975</b>	<b>53 988</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen moderbolaget</b>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	76 906	0	76 906
Fordringar hos koncernföretag	22 463	0	22 463
Kassa och bank	<u>3 056</u>	<u>0</u>	<u>3 056</u>
<b>Summa</b>	<b>102 425</b>	<b>0</b>	<b>102 425</b>

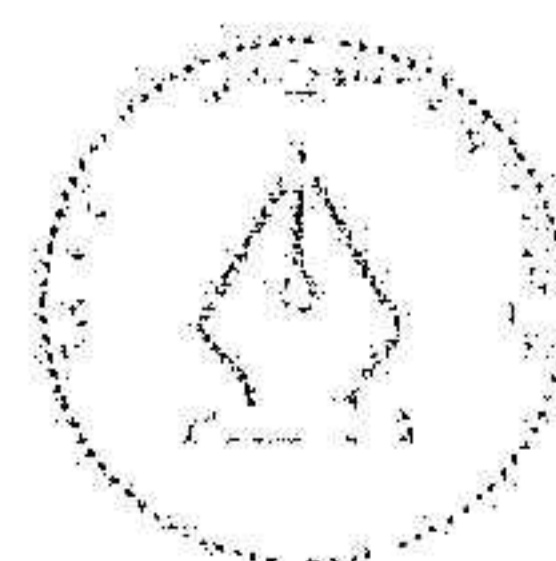


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
<u>2022-12-31</u>			
<b>Skulder i balansräkningen koncernen</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 484 969	0	1 484 969
Vinstandelslån	1 294 467	0	1 294 467
Leverantörsskulder	17 235	0	17 235
Skuld till moderbolag	7 424	0	7 424
Övriga kortfristiga skulder	33 882	0	33 882
Upplupna kostnader	<u>32 867</u>	<u>0</u>	<u>32 867</u>
<b>Summa</b>	<b>2 870 844</b>	<b>0</b>	<b>2 870 844</b>
<b>Skulder i balansräkningen moderbolaget</b>			
Vinstandelslån	1 294 467	0	1 294 467
Leverantörsskulder	309	0	309
Skulder till koncernföretag	69 965	0	69 965
Skuld till moderbolag	7 423	0	7 423
Övriga kortfristiga skulder	2 868	0	2 868
Upplupna kostnader	<u>13 474</u>	<u>0</u>	<u>13 474</u>
<b>Summa</b>	<b>1 388 506</b>	<b>0</b>	<b>1 388 506</b>
<u>2021-12-31</u>			
<b>Skulder i balansräkningen koncernen</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 127 248	0	1 127 248
Vinstandelslån	1 017 043	0	1 017 043
Leverantörsskulder	11 758	0	11 758
Skuld till moderbolag	8 906	0	8 906
Övriga kortfristiga skulder	3 809	0	3 809
Upplupna kostnader	<u>38 022</u>	<u>0</u>	<u>38 022</u>
<b>Summa</b>	<b>2 206 786</b>	<b>0</b>	<b>2 206 786</b>
<b>Skulder i balansräkningen moderbolaget</b>			
Vinstandelslån	1 017 043	0	1 017 043
Leverantörsskulder	277	0	277
Skulder till koncernföretag	79 079	0	79 079
Skuld till intresseföretag	8 906	0	8 906
Övriga kortfristiga skulder	2 413	0	2 413
Upplupna kostnader	<u>11 044</u>	<u>0</u>	<u>11 044</u>
<b>Summa</b>	<b>1 118 762</b>	<b>0</b>	<b>1 118 762</b>

Tillgångarna och skulderna är med undantag för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga tillgångar/skulder bedöms överensstämma med dess verkliga värde förutom vinstandelslån. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 655 076 tkr. Principer för beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.



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

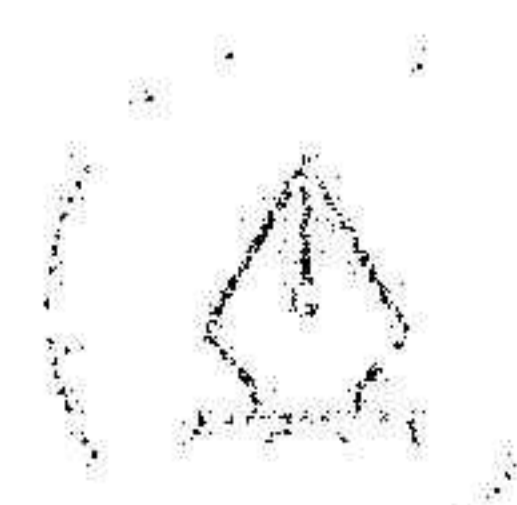
Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående värde	2 802 670	2 243 125
Nyförvärvade fastigheter	570 563	80 000
Sålda fastigheter	-1 220	0
Investeringar befintliga fastigheter	35 755	8 588
Orealiserad värdeförändring	<u>-150 778</u>	<u>470 957</u>
Verkligt värde vid årets slut	3 256 990	2 802 670
Verkligt värde i balansräkningen	<u>3 256 990</u>	<u>2 802 670</u>
<b>Fastighetsbeståndets värde</b>		
Värmland	483 850	499 220
Mälardalen	847 090	887 080
Skåne	1 027 270	481 400
Västra Småland	381 820	400 780
Östra Småland	155 460	160 790
Västra Götaland	<u>361 500</u>	<u>373 400</u>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	3 256 990	2 802 670
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	254 457	224 159
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under året	<u>-150 069</u>	<u>-120 889</u>
<b>Driftnetto</b>	104 388	103 270

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

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar. Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 10 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

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

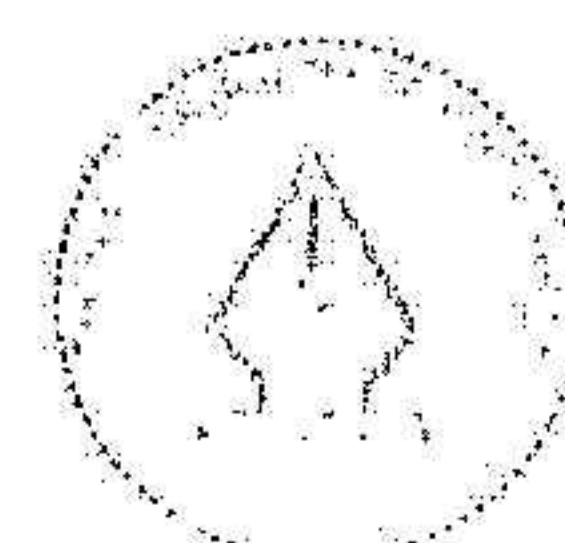
#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	3,6-6,7 %
Kalkylränta	6,2-9,4 %
Långsiktig vakans	0,5-10,0 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

#### Känslighetsanalys

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

	<u>Förändring +/-</u>	<u>Värdetförändring (tkr)</u>
Hysesintäkter bostäder	+5%	290 760
Hysesintäkter bostäder	-5%	-293 670
Direktavkastningskrav	+0,25%	-169 940
Direktavkastningskrav	-0,25%	185 780
Långsiktig vakans	+2%	-95 140
Långsiktig vakans	-2%	64 110
Drift- och underhållskostnader	+5%	-145 100
Drift- och underhållskostnader	-5%	144 960



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 512 181	1 322 293	0	0
Andelar i koncernföretag	1 440 261	1 538 464	499 718	499 718
Summa ställda säkerheter	2 952 442	2 860 757	499 718	499 718
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Summa eventalförpliktelser	0	0	0	0
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	2 952 442	2 860 757	499 718	499 718

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

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



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

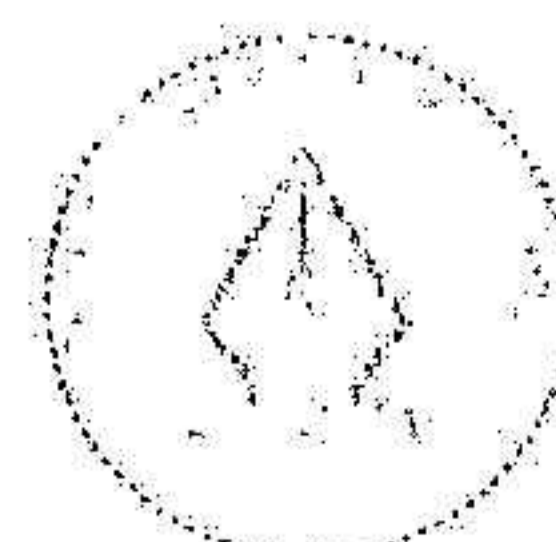
Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68F4

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	2 816	2 358	2 816	2 358
Förutbetalda fastighetskostnader	2 135	1 051	0	0
Förutbetalda administrationskostnader	2 484	2 170	559	0
Övriga poster	112	2 545	134	856
<b>Summa</b>	<b>7 547</b>	<b>8 124</b>	<b>3 509</b>	<b>3 214</b>

**Not 15 Upplåning och finansiella risker**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 454 936	841 137	0	0
Vinstandelslån	1 294 467	1 017 043	1 294 467	1 017 043
<b>Summa</b>	<b>2 749 403</b>	<b>1 858 180</b>	<b>1 294 467</b>	<b>1 017 043</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	30 033	286 111	0	0
<b>Summa</b>	<b>30 033</b>	<b>286 111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>2 779 436</b>	<b>2 144 291</b>	<b>1 294 467</b>	<b>1 017 043</b>
<b>Förfallotider</b>				
<u>Förfaller mellan två och fem år</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 454 936	841 137	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 454 936</b>	<b>841 137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
62AE029678974B4BAC77475AADCA68E4

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Vinstandelslån	<u>1 294 467</u>	<u>1 017 043</u>	<u>1 294 476</u>	<u>1 017 043</u>
Summa	<u>1 294 467</u>	<u>1 017 043</u>	<u>1 294 476</u>	<u>1 017 043</u>

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

### **Finansiell riskhantering**

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

#### Ränterisk

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

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

#### Likviditetsrisk

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



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

Document ID:  
624E029678974BABAC77475AADCA18E4

Löptidsanalys koncern 2022-12-31

(tkr)	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	30 033	1 454 936	-	1 484 969
Övriga långfristiga skulder / Vinstandelslån	-	-	1 294 467	1 294 467
Leverantörsskulder	17 235	-	-	17 235
Övriga kortfristiga skulder	33 882	-	-	33 882
<b>Summa</b>	<b>81 150</b>	<b>1 454 936</b>	<b>1 294 467</b>	<b>2 830 553</b>

Kundkreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernen också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2022 och under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

Känslighetsanalys (mkr)

Genomsnittlig ränta, vinstandelslån  
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut

Förändring +/-

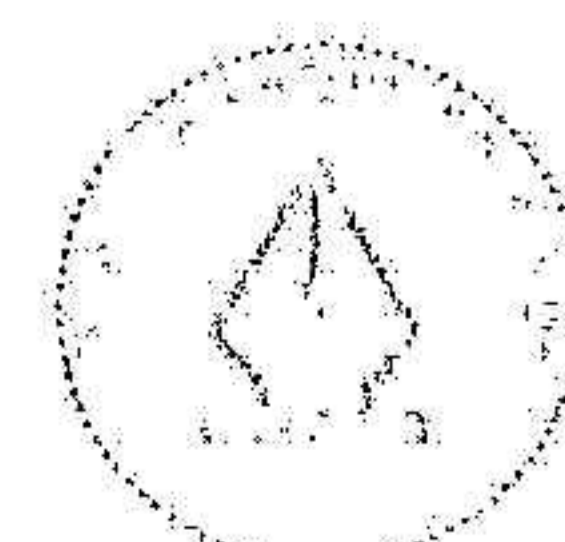
1 procentenhet  
1 procentenhet

Årlig resultateffekt

+/- 13,0  
+/- 6,7

Ränteförfallostruktur (tkr)

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

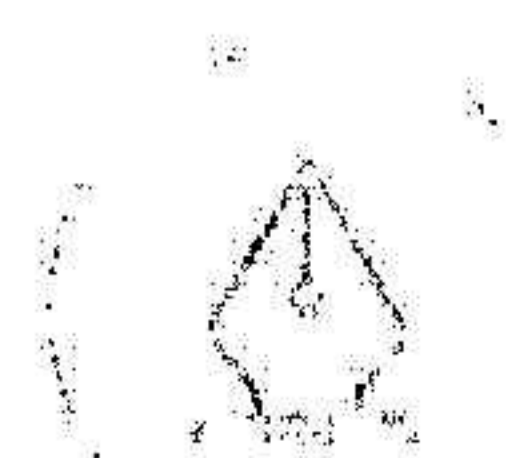
Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen  
anges nedan, tkr

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ej förfallna kundfordringar		
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	598	592
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	426	97
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	5 443	4 505
Nedskrivningar	-1 673	-1 177
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 794</b>	<b>4 017</b>

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

#### Not 16 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	<u>IB 2022-01-01</u>	<u>Kassaflödes -påverkande transaktioner</u>	<u>Ej kassaflödes -påverkade transaktioner</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	841 137	361 459	252 340	1 454 936
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån	1 017 043	277 080	344	1 294 467
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	<u>286 111</u>	<u>-5 870</u>	<u>-250 208</u>	<u>30 033</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2 144 291</b>	<b>632 669</b>	<b>2 476</b>	<b>2 779 436</b>



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

Document ID:  
62AEC296789745ABAC77475AADCA58E4

2023090504536

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och derivat	129 869	143 747
	<u>129 869</u>	<u>143 747</u>

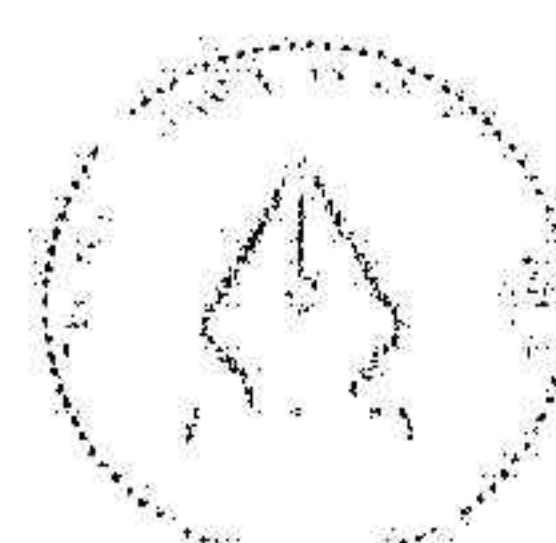
I koncernen finns per 2022-12-31 skattemässiga underskott om 176 362 tkr. Underskotten har ej bedömts aktiverbara. Underskotten är ej tidsbegränsade.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	20 338	13 345	12 961	10 416
Förutbetalda hyror	19 911	17 955	0	0
Upplupna fastighetskostnader	10 782	5 101	0	0
Upplupna administrationskostnader	1 418	1 311	502	0
Upplupna sociala avgifter	11	14	11	11
Övriga poster	317	296	0	617
Summa	<u>52 777</u>	<u>38 022</u>	<u>13 474</u>	<u>11 044</u>

**Not 19 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Erhållet koncernbidrag	32 030	39 890
Summa	<u>32 030</u>	<u>39 890</u>

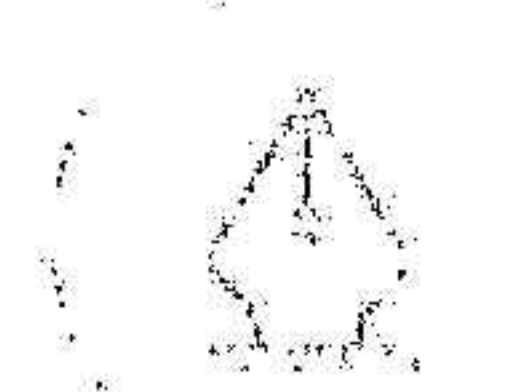


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
62AE029678974BABAC77475AADCA68E4

**Not 20 Andelar i koncernföretag**

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
<u>Direktägda dotterbolag</u>					
Akka Egendom I Holding AB	559006-1031	Stockholm			
Akka Egendom II Holding AB	559051-7917	Stockholm			
Akka Egendom IV Holding AB	559145-5174	Stockholm			
<u>Indirektägda dotterbolag:</u>					
Akka Egendom III Holding AB	559145-5208	Stockholm			
Akka Egendom Vålberg AB	556709-0997	Stockholm			
Akka Egendom Karlstad AB	559006-1072	Stockholm			
Akka Egendom Kristinehamn AB	559240-0948	Stockholm			
Tomten 1 Fastighetsaktiebolag	559241-7421	Stockholm			
Akka Egendom Grums AB	559015-7854	Stockholm			
Akka Björkhaget KB	969693-6872	Stockholm			
Akka Korea KB	969693-7607	Stockholm			
Akka Orrebyn KB	969694-0544	Stockholm			
Akka Östermalm KB	969694-8638	Stockholm			
Akka Egendom Surahammar AB	559006-1049	Stockholm			
Akka Egendom Gunnebo II AB	559029-9094	Stockholm			
Akka Egendom Forshaga KB	916911-4684	Stockholm			
Akka Egendom Bjuv AB	559240-1037	Stockholm			
Akka Egendom Vimmerby AB	559051-7909	Stockholm			
Akka Gislaved II AB	559069-9194	Stockholm			
Akka Egendom Bromölla AB	559079-9069	Stockholm			
Akka Egendom Lindesberg AB	559087-2437	Stockholm			
Akka Egendom Lysekil AB	556954-6970	Stockholm			
Akka Egendom Lysekil Bostad AB	559054-6114	Stockholm			
Akka Egendom Hallsberg II AB	559116-2531	Stockholm			
Akka Egendom Lindesberg II AB	559165-5658	Stockholm			
Akka Egendom Gnosjö AB	556600-0849	Stockholm			
Akka Egendom Eslöv och Klippan AB	559338-6930	Stockholm			
Akka Egendom Örkelljunga AB	559338-6948	Stockholm			
Akka Egendom Kristianstad AB	559148-8464	Stockholm			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Akka Egendom I Holding AB	100	100	1 000	164 919	181 855
Akka Egendom II Holding AB	100	100	1 000	343 233	499 718
Akka Egendom IV Holding AB	100	100	1 000	244 245	466 849
Summa				<u>752 397</u>	<u>1 148 422</u>



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

Document ID:  
62AE029678974BA8AC77475AADCA68E4

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	1 255 305	1 255 305
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 255 305	1 255 305
<b>Ingående uppskrivningar/nedskrivningar</b>	-106 883	-106 883
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar</b>	-106 883	-106 883
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 148 422</u>	<u>1 148 422</u>

**Not 21 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

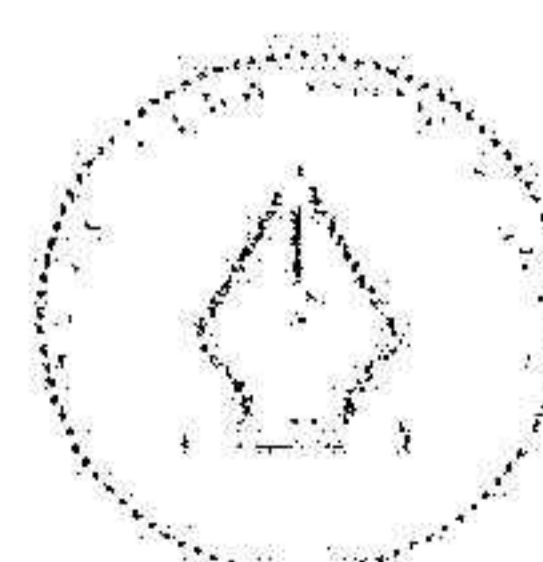
Balanserade vinstmedel	137 082 316
Årets resultat	-32 603 182
	<u>104 479 134</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

	<u>104 479 134</u>
	kronor

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

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



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

Document ID:  
62AE029678974BABAC77476AADCA68E4

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

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

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Verkställande direktör

Per-Håkan Westin  
Styrelseordförande

Simon de Chateau  
Styrelseledamot

Christofer Lundquist  
Styrelseledamot

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



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

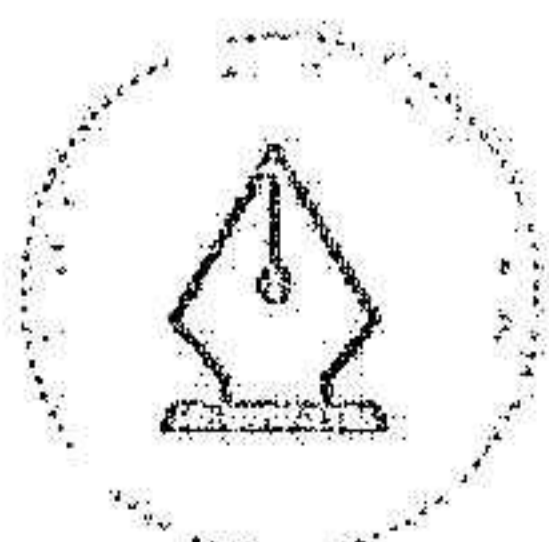
Document ID:  
162AE029678974BABA077475#ADCA68E4

# List of Signatures

Page 1/1

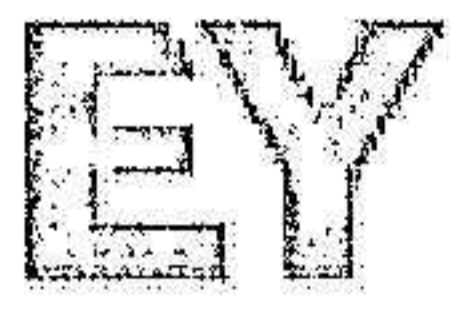
## Årsredovisning - Akka Egendom II AB 2022 (230321) sign.pdf

Name	Method	Signed at
Simon De Chateau	BANKID	2023-03-23 11:27 GMT+01
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2023-03-23 10:20 GMT+01
PER-HÅKAN WESTIN	BANKID	2023-03-21 14:17 GMT+01
TIFFANY STRAND	BANKID	2023-03-21 13:14 GMT+01
CHRISTOFER LUNDQUIST	BANKID	2023-03-21 12:54 GMT+01
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2023-03-31 17:02 GMT+02



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

External reference: 62AE029678974BABAC77475AADCA68E4



Building a better  
working world

2023090504538

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Akka Egendom II AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och verkställande direktörens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm, det datum som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-03-31 15:03:40 UTC



2023090504540

Penneo dokumentnyckel: 5X8K4-V8M5P-EUJUO-0ATEY-EFJYO-NPGM1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>