

# Årsrapport 2021

**AKKA**

# Årsrapport 2021

AKA AS konsern

## Innhold:

Styrets årsberetning	side 3
Resultatregnskap	side 9
Balanse	side 10
Noter	side 12
Kontantstrømsanalyse	side 26
Revisjonsberetning	side 27

## Styrets årsberetning for 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

AKA AS er morselskap i AKA konsern og 2021 var selskapets 45. driftsår.

Konsernets forretningsområde er investering i fast eiendom, herunder kjøp og salg, utvikling, utleie, drift og forvaltning. Hovedkontoret ligger i Ringerike kommune.

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 172 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. AKA eier også aksjer i ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet, 50 %), Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (tilknyttet selskap 35 %). Konsernets visjon er å være landets ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklasses handelseiendommer, med hovedvekt på dagligvare.

Eiendomsporteføljen er lokalisert i alle landsdeler i Norge og de største leietakerne er Reitan (35 %), NorgesGruppen (28 %), Coop (8 %) og Europris (8 %).



## Redgjørelse for årsregnskapet

(fjorårets tall i parentes)

### Fortsatt Drift

Årsregnskapet og konsernregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapslovens § 4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. regnskapslovens § 3-3.

Styret mener at årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

### Resultat og nøkkeltall

For AKA konsern var de samlede driftsinntekter for 2021 898,1 mill. kroner fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer (668,0 mill. kroner). Leieinntektene utgjorde til sammen 610,4 mill. kroner (569,1 mill. kroner), en økning på 41,3 mill. kroner sammenlignet fjoråret. Det har gjennom året blitt avhendet 100 % av aksjene i flere datterselskaper med en resultatført gevinst på 282,8 mill. kroner.

Årsresultat etter skattekostnad for konsernet viser et overskudd på 426,0 mill. kroner (212,5 mill. kroner). Økningen er i stor grad relatert til resultatbidrag fra gjennomførte eiendomstransaksjoner og økte leieinntekter. Utviklingen i den underliggende eiendomsdriften er god.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2021 på 1.815,5 mill. kroner (1.418,2 mill. kroner). Egenkapitalandelen var per 31.12.2021 24 %. Selskapets likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 320,7 mill. kroner ved årsskiftet og konsernets likviditet vurderes som meget god.

## Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra virksomheten var 274,8 mill. kroner i 2021 (272,2 mill. kroner). Differansen mellom konsernets driftsresultat på 629,5 mill. kroner og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er i hovedsak tilknyttet gevinst fra salg av driftsmidler, betalt skatt og avskrivninger.

Netto utbetaling i forbindelse med investeringer var 458,6 mill. kroner, herav investeringer i driftsmidler, aksjer og andeler på til sammen 908,6 mill. kroner og 450,0 mill. kroner innbetalt fra salg av varige driftsmidler.

Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter viser en netto likviditetstilførsel på 175,3 mill. kroner. Opptak av gjeld ved investeringer samt oppgjør for fordring i solgte selskaper ble delvis motvirket av utbetaling av utbytte og uttak fra kredittramme.

Ved årsskiftet utgjorde bankinnskudd og kontanter 40,5 mill. kroner (46,6 mill. kroner).

## Finansiering og finansiell risiko

Total langsiktig gjeld i konsernet var ved årsskiftet 5.045 mill. kroner, herav 4.943 mill. kroner til kredittinstitusjoner og obligasjonseiere. Det ble i 2021 utstedt et nytt obligasjonslån i forbindelse med refinansiering av gjeldsbrevlån til forfall.

Selskapets og konsernets risiko er primært knyttet til resultat- og likviditetseffekt av rente og marginalendringer, svingninger i leietakermarkedet og leietakers soliditet. Leieinntektene blir i henhold til kontraktene årlig regulert basert på endring i konsumprisindeksen. Dette bidrar til å redusere den finansielle risikoen.

Finansieringen av nye eiendomsinvesteringer er basert på flytende rente og således er konsernets finansielle markedsrisiko knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere risikoen benyttes ulike rentesikringsinstrumenter og ved utgangen av året var 80 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente eller rentesikret. Driftsresultatet viser god betjeningsevne ovenfor finansielle forpliktelser og refinansieringsrisikoen anses som lav.

Konsernets markeds- og kredittrisiko er lav som følge av at det vesentligste av inngåtte leiekontrakter er langsiktige med solide leietakere som selskaper innen NorgesGruppen ASA og Rema 1000 Norge AS.

## Investeringer og salg

Konsernet har i løpet av 2021 investert i 12 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 751 mill. kroner. I desember investerte konsernet i en 35 % eierandel i Jærhagen Eiendomsinvest AS som kjøpte Jærhagen kjøpesenter for over 1,0 mrd. kroner. I løpet av året er det blitt avhendet 15 handelseiendommer, i tillegg til salget av en kontoreiendom på Ringerike hvor AKA hadde en eierandel på 51 %. Resultatført gevinst fra salg av driftsmidler var 282,8 mill. kroner i 2021.

## Arbeidsmiljø og organisasjon

(fjorårets tall i parentes)

Selskapet har retningslinjer for likestilling og mangfold, der mål, virkemidler og aktiviteter tar hensyn til de diskrimineringsgrunnlag lovverket beskriver. Det er foretatt aktsomhetsvurderinger hvor mål og handlingsplaner for likestilling og mangfold er vedtatt av ledelsen og representant for de ansatte.

Styret anerkjenner aktivitets- og dokumentasjonsplikten som følger av likestillings- og diskrimineringsloven. Aktivt arbeid for mangfold, likestilling, likelønn og redusert sykefravær inngår som en del av virksomhetens samfunnsansvar.

Ved utgangen av året hadde selskapet og konsernet 24(23) ansatte. Av disse var 10 (9) kvinner og 14 (14) menn. Det tilstrebes balanse mellom kvinner og menn på alle stillingsnivåer. Antall ledende stillinger var 5 (4), hvorav 2 (1) var kvinner. Ved utgangen av året bestod styret av 6 (6) menn og 1 (1) kvinne.

AKA AS har som målsetting å ha et sykefravær på under 2 %. Sykefraværet var 3,9% (2,0%) i 2021, hvorav langtidsfraværet var på 3,7% og korttidsfraværet var på 0,2%. Fraværet følges opp av ledere og HR. Det har heller ikke i 2021 vært arbeidsrelaterte skader eller ulykker.

## Samfunnsansvar og Bærekraft

AKA AS har startet arbeidet med å kartlegge klimarisiko i konsernet. Selskapet arbeider også kontinuerlig med bærekraftig eiendomsdrift/forvaltning som innebærer transparens og åpenhet som skaper tillit i markedet og hos andre interessenter. Et godt integrert samarbeid med konsernets leietakere med tilsvarende tiltak skaper gode effekter og ringvirkninger.

## Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

## Ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder i AKA AS med datterselskaper. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Beløpsbegrensningen er på 50 mill. kroner.

## Hendelser etter balansedagen/fremtidsutsikter

Etter at det brøt ut krig i Ukraina har verdensøkonomien vært preget av usikre fremtidsutsikter med ekstraordinær prisvekst, energikrise og svekket matproduksjon som potensielle konsekvenser. Prognosene viser tiltakende inflasjon i Norge og samtidig øker sannsynligheten for en raskere renteoppgang enn det som var ventet tidligere.

Samfunnet er erklært gjenåpnet etter utbruddet av omikron-varianten av Covid-19 og handelen kan igjen se positive effekter. Serveringssteder, kulturarrangører og reiseoperatører melder om betydelig økning i aktivitet og tjenesteyting generelt opplever vesentlig vekst. Konsumentenes kjøpekraft er under press etter betydelige prisvekst på energi og matvarer, og det legges press på det kommende lønnsoppgjøret. Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Disse bransjene har stått seg godt gjennom pandemien og til tross for usikkerheten i den globale økonomien er det ventet vekst i den norske økonomien og at etterspørselen etter primærvarer opprettholdes på et høyt nivå.

AKA har ved avleggelsen av årsregnskapet gjennomført overtakelse av to handelseiendommer og har inngått avtale om overtakelse av ytterligere 5 eiendommer. Samlet er eiendomsverdien til disse 7 eiendommene 476 mill. kroner. Konsernet driver og forvalter nå 229 eiendommer - en solid eiendomsportefølje som totalt sett består av velholdte bygg på attraktive handelspunkter med solide leietakere i langsiktige leieforhold. Videre gir langsiktig finansiering, aktiv styring av renterisiko og god likviditet et godt utgangspunkt for AKA til å fortsette å være en synlig aktør i eiendomsmarkedet i tiden fremover. Dette underbygger virksomhetens evne til og ambisjon om videre vekst ved kjøp av nye handelseiendommer.

## Disponering av årets resultat i AKA AS

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr 380.788.000 som foreslås anvendt således:

Overført til annen egenkapital	<u>kr 380.788.000</u>
	kr 380.788.000

Hønefoss, 25.04.2022  
I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen  
Styrets leder

Aage Thoresen  
Styremedlem

Guro Cathrine Thoresen  
Styremedlem

Hallvard Thoresen  
Styremedlem

Carl-Oscar Victor Felldin  
Styremedlem

Finn Grøstad  
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka  
Styremedlem

Jane Kim Gravbråten  
Adm. dir



(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP			Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020	
		<i>Driftsinntekter</i>				
0	32	Leieinntekter	3	610 366	569 095	
163	402	Gevinst ved salg av driftsmidler	2,3	282 791	95 096	
32 532	35 364	Annen driftsinntekt	3,17	4 983	3 759	
32 696	35 799	<i>Sum driftsinntekter</i>		898 140	667 950	
		<i>Driftskostnader</i>				
32 692	38 631	Lønnskostnader	5	38 631	32 692	
4 233	4 664	Avskrivning varige driftsmidler	8	159 669	148 845	
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	8	0	3 277	
0	0	Reversering av tidligere års nedskrivninger	8	0	0	
17 074	17 850	Andre driftskostnader	5	70 356	56 405	
53 998	61 145	<i>Sum driftskostnader</i>		268 657	241 218	
<b>-21 303</b>	<b>-25 347</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>629 483</b>	<b>426 731</b>	
		<i>Finansinntekter</i>				
292 413	354 126	Inntekt på investering i datterselskap	14	0	0	
7 294	14 837	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	14 837	7 294	
83 187	51 394	Renteinnt. fra foretak i samme konsern	17	0	0	
436	153	Annen renteinntekt		220	814	
124 861	212 491	Annen finansinntekt	2,13	12 944	19 436	
508 191	633 001	<i>Sum finansinntekter</i>		28 002	27 545	
		<i>Finanskostnader</i>				
0	0	Verdiendring av markedsbaserte fin. anl.	13	0	0	
3 500	0	Nedskrivning fin. anl.	13	0	0	
3 754	2 292	Rentekostn. til foretak i samme konsern	17	0	1 626	
162 138	169 822	Annen rentekostnad	15,16	179 726	176 098	
18 882	10 963	Annen finanskostnad		10 786	18 824	
188 274	183 077	<i>Sum finanskostnader</i>		190 512	196 548	
<b>298 614</b>	<b>424 577</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>466 973</b>	<b>257 727</b>	
40 418	43 789	Skattekostnad på ordinært resultat	11	40 995	45 231	
<b>258 195</b>	<b>380 788</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>425 977</b>	<b>212 496</b>	
		Minoritetsandel		0	1 410	
		Majoritetsandel		425 977	211 086	
		<i>Overføringer:</i>				
4 700	0	Avsatt konsernbidrag	7			
95 300	0	Avsatt utbytte	7			
158 195	380 788	Overført til/fra annen egenkapital	7			
258 195	380 788					

Penneo Dokumentnøkkel: ZZZOI-2YEW7-BFW8-Y0Y72-WJHT8-EHFEQ

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
36 487	38 293	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	7 145 188	6 930 807
2 455	1 041	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	20 771	2 455
11 676	11 861	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	11 983	11 713
50 618	51 195	<i>Sum varige driftsmidler</i>		7 177 943	6 944 974
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
3 735 021	3 908 723	Investering i datterselskap	12,14	0	0
2 813 741	2 936 604	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
117 159	260 776	Investering i aksjer og andeler	13	211 238	67 620
0	1 502	Andre fordringer	10	14 300	3 586
6 665 920	7 107 605	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		225 538	71 207
6 716 538	7 158 801	<b>Sum anleggsmidler</b>		7 403 480	7 016 181
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
81	142	Kundefordringer	10	3 467	11 140
316 323	377 401	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
8 496	11 146	Andre fordringer	10,17	24 778	21 742
324 900	388 689	<i>Sum fordringer</i>		28 245	32 882
		<b>Investeringer</b>			
32 803	43 022	Markedsbaserte aksjer	13	43 022	32 803
32 803	43 022	<i>Sum investeringer</i>		43 022	32 803
		<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
34 015	22 405	Bankinnskudd og kontanter	9	40 498	46 630
34 015	22 405	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		40 498	46 630
391 718	454 116	<b>Sum omløpsmidler</b>		111 765	112 314
7 108 256	7 612 916	<b>SUM EIENDELER</b>		7 515 245	7 128 495

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
12 427	12 427	Aksjekapital	6,7	12 427	12 427
1 077 515	1 077 515	Overkurs	7	1 077 515	1 077 515
1 089 942	1 089 942	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		1 089 942	1 089 942
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
447 933	828 722	Annen egenkapital	7	725 531	305 793
447 933	828 722	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		725 531	305 793
		Minoritetsinteresse	7	0	22 454
1 537 875	1 918 664	<b>Sum egenkapital</b>		1 815 473	1 418 189
		<b>Gjeld</b>			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
2 603	2 033	Utsatt skatt	11	146 736	143 966
2 603	2 033	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		146 736	143 966
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
1 000 000	1 574 256	Obligasjonslån	12,15	1 574 256	1 000 000
3 425 203	3 083 147	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15,16	3 369 137	3 830 204
117 090	197 075	Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,15,17	0	73 515
12 341	95 357	Øvrig langsiktig gjeld	5,15,17	101 943	13 820
4 554 634	4 949 834	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		5 045 336	4 917 538
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
433 974	401 129	Gjeld til kredittinstitusjoner		401 129	433 974
4 030	1 688	Leverandørgjeld		15 927	20 107
40 655	39 863	Betalbar skatt	11	39 854	42 422
15 475	18 413	Skyldig offentlige avgifter		17 793	15 891
95 300	0	Utbytte	7	0	95 300
89 398	25 959	Kortsiktig gjeld konsernselskap	17	0	6 026
313 129	233 589	Gjeld konsernkonto	9,17	0	0
21 182	21 744	Annen kortsiktig gjeld	17,18	32 998	35 083
1 013 142	742 386	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		507 701	648 803
5 570 379	5 694 253	<b>Sum gjeld</b>		5 699 774	5 710 306
7 108 256	7 612 916	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		7 515 245	7 128 495

Hønefoss 25. april 2022  
I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen  
Styrets leder

Aage Thoresen  
Styremedlem

Guro Cathrine Thoresen  
Styremedlem

Hallvard Thoresen  
Styremedlem

Carl-Oscar Victor Felldin  
Styremedlem

Finn Grøstad  
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka  
Styremedlem

Jane Kim Gravbråten  
Adm.dir

## Noter til regnskapet

(alle beløp er i NOK 1 000 med unntak av beløp angitt med kr)

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AKA AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
AKA Osloveien AS	12.11.1997	100 %	Hønefoss
Forretningsgården Vikersund AS	26.05.2006	100 %	Hønefoss
Hønefoss Stadion AS	19.12.2007	100 %	Hønefoss
DP Eiendom AS	10.09.2009	100 %	Hønefoss
Cellulosevegen 2 AS	01.03.2010	100 %	Hønefoss
Roa Syd Eiendom AS	01.02.2011	100 %	Hønefoss
Bjørndal Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
Elverum Øst Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
Jevnaker Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
AKA Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Barbroveien Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Brandbu Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
E-18 Lillesand Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Iseveien AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Korsegårdsveien 22 AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Myreneveien 6 Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Nittedal Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien Eiendom X AS	01.09.2011	100 %	Hønefoss
Sokna Butikkeiendom AS	10.10.2011	100 %	Hønefoss
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Grua Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Hov Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Skiptvet Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
AKA Assiden Eiendom AS	02.01.2012	100 %	Hønefoss
Skien Butikkeiendom Falkum AS	18.01.2012	100 %	Hønefoss
AKA Handelseiendommer AS	01.04.2012	100 %	Hønefoss
Indre Havn Eiendom AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Jordeshagen 4 AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Kirkekrysset AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Mandal Vest AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Nybø Eiendom AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Kambo Butikkeiendom AS	15.09.2012	100 %	Hønefoss
Mysen Butikkeiendom AS	25.09.2012	100 %	Hønefoss
Gjøvik Nord AS	01.02.2013	100 %	Hønefoss
Nesodden Butikkeiendom AS	31.05.2013	100 %	Hønefoss
Ellingsrud Eiendom AS	27.06.2013	100 %	Hønefoss
Grimstad Butikkeiendom AS	02.07.2013	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 15 AS	25.10.2013	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 25 AS	25.10.2013	100 %	Hønefoss
Holmestrand Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Råholt Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Ørje Butikkeiendom AS	04.12.2013	100 %	Hønefoss
Fagernes Butikkeiendom AS	01.01.2014	100 %	Hønefoss
Sundvollen Butikkeiendom AS	19.06.2014	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 37 AS	18.08.2014	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 60 AS	18.08.2014	100 %	Hønefoss
Heistad Butikkeiendom AS	01.09.2014	100 %	Hønefoss
Handelsbygg Eiendom AS	01.10.2014	100 %	Hønefoss
Strømmen Butikkeiendom AS	01.11.2014	100 %	Hønefoss
Rabekkgata 2 AS	01.12.2014	100 %	Hønefoss
Gran Butikkeiendom AS	03.12.2014	100 %	Hønefoss
Kongsberg Butikkeiendom AS	15.12.2014	100 %	Hønefoss
Storgata Notodden AS	15.12.2014	100 %	Hønefoss
Nedenes Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Flisa Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Våler Butikkeiendom AS	30.04.2015	100 %	Hønefoss
Gasolin Holding AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Kongsvinger Handelseiendom AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Dokka Butikkeiendom AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Averøy Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Bamble Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Eide Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss

Eurobygg Eiendom AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Notodden Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Sola Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Steinkjer Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Vestnes Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Alesund Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Hokksund Butikkeiendom AS	06.10.2015	100 %	Hønefoss
Leira Butikkeiendom AS	06.10.2015	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	15.10.2015	100 %	Hønefoss
Verdal Butikkeiendom AS	15.10.2015	100 %	Hønefoss
HM 49 Seksjon 1 AS	16.10.2015	100 %	Hønefoss
Nannestad Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Voiebyen Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Stavern Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Risør Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Langmyrveien Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Herøya Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Trøgstad Handelsbygg AS	29.02.2016	100 %	Hønefoss
Bøler Butikkeiendom AS	04.03.2016	100 %	Hønefoss
Gressvik Butikkeiendom AS	31.03.2016	100 %	Hønefoss
Trøgstad Butikkeiendom AS	15.09.2016	100 %	Hønefoss
Bodø Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Sortland Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Glomma Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Randaberg Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Bamble AS	01.12.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Andenes AS	12.12.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Stokmarknes AS	12.12.2016	100 %	Hønefoss
Nordfjordeid Handelseiendom AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Skistua Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Fauske Handelseiendom AS	01.07.2017	100 %	Hønefoss
AKA Handelseiendommer Nord AS	01.09.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Hakadal AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Mjøsa Vest AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Mjøsa Øst AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Molde AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Møre AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Nordland AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Ringerike AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Rykkinn AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Sør AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Ullensaker AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Vestfold AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Østfold AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Sannan Handelspark Steinkjer AS	20.12.2017	100 %	Hønefoss
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	20.12.2017	100 %	Hønefoss
Eurobygg Grong AS	20.12.2017	100 %	Hønefoss
Eurobygg Årdal AS	20.12.2017	100 %	Hønefoss
KV 2 Eiendom AS	31.03.2018	100 %	Hønefoss
Klekken Butikkeiendom AS	03.05.2018	100 %	Hønefoss
Svolvær Butikkeiendom AS	01.06.2018	100 %	Hønefoss
Eurobygg Dale AS	01.06.2018	100 %	Hønefoss
Eurobygg Ørnes AS	31.08.2018	100 %	Hønefoss
Sortland Handelseiendom AS	01.04.2019	100 %	Hønefoss
Alta Butikkeiendom AS	01.04.2019	100 %	Hønefoss
HM 2 Handelseiendom AS	30.04.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Larvik Nord AS	31.05.2019	100 %	Hønefoss
Honningsvåg Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Flisa AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Manger Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Ranheim Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Finnsnes Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hesseng Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Bardufoss Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Nordkjøstbotn Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hesteskoen Alta AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Mysen AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Vadsø Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Mongstad Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Dragvoll Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Fosnavåg AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Bjugn AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Namsos Handelsbygg AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Tverlandet Handelseiendom AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss

Vikhammer Handelseiendom AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	31.10.2019	100 %	Hønefoss
Evje Handelsbygg AS	18.12.2019	100 %	Hønefoss
Vardø Handelseiendom AS	01.01.2020	100 %	Hønefoss
Melbu Handelseiendom AS	01.01.2020	100 %	Hønefoss
Raufoss Handelseiendom Syd AS	31.01.2020	100 %	Hønefoss
Jevnaker Handelseiendom AS	14.02.2020	100 %	Hønefoss
Barbroveien 2 AS	31.03.2020	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Valle AS	01.05.2020	100 %	Hønefoss
Alta Handelseiendom AS	01.07.2020	100 %	Hønefoss
Froland Butikkeiendom AS	01.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handelspark AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handelspark Utvikling AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Momarken Butikkeiendom AS	30.11.2020	100 %	Hønefoss
Rabekkgata 20 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Bjørkedalsvegen 4 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Askim Butikkeiendom AS	29.01.2021	100 %	Hønefoss
Heishuset Butikkeiendom AS	01.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen Handelspark AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen HAndelspark II AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Semsveien 50 AS	01.06.2021	100 %	Hønefoss
Stord Handelsbygg AS	31.08.2021	100 %	Hønefoss
Stokmarknes Handelseiendom AS	30.11.2021	100 %	Hønefoss
Bergen Handelsbygg Ulset AS	01.12.2021	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 11 AS	15.12.2021	100 %	Hønefoss
Andenes Handelsbygg AS	20.12.2021	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	20.12.2021	100 %	Hønefoss

Konsernregnskapet består av AKA AS og datterselskaper hvor morselskapet har direkte eller indirekte bestemte innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjen i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over gjenværende levetid.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres når de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietaker. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

#### Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

#### Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Utbyttet inntektsføres i det året det avsettes. Der utbytte og konsernbidrag går utover opptjente resultater i eierperioden vil kostprisen på aksjen justeres.

#### Eierandeler i felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet, deltakerlignede selskaper og tilknyttede selskaper bokføres iht egenkapitalmetoden både i selskapsregnskap og konsernregnskap.

#### Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børser, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Anleggskontrakter

For anleggskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregnings metode). Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon.

#### Renteinstrumenter

Selskapet anvender renteswapavtaler som sikringsforretning for å styre renterisikoen. Resultatet av sikringsforretningen blir bokført parallelt med resultatet av den underliggende post forretningen er øremerket for.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerings av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Note 2 Vesentlige transaksjoner

#### Kjøp og salg av eiendomsselskaper

Konsernet har i løpet av 2021 investert i 12 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 751 mill. kroner. I desember investerte konsernet i en 35 % eierandel i Jærhagen Eiendomsinvest AS som kjøpte Jærhagen kjøpesenter for ca. 1,2 mrd. kroner. I løpet av året er det blitt avhendet 15 handelseiendommer, i tillegg til salget av en kontoreiendom på Ringerike hvor AKA hadde en eierandel på 51 %. Samlet sett økte dette utleiearealet som driftes og forvaltes med 9.517 m<sup>2</sup>.

## Note 3 Virksomhetsområde

Konsernets største virksomhetsområde er utleie og forvaltning av handelseiendommer. I tillegg kommer drift av porteføljen, samt utvikling av næringsseiendom. Konsernets virksomhet er i Norge.

Per virksomhetsområde:	2021	2020
Leieinntekter	610 366	569 095
Annen driftsinntekt	4 983	3 759
Gevinst ved salg av driftsmidler	282 791	95 096
<b>Sum</b>	<b>898 140</b>	<b>667 950</b>

## Note 4 Nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser. Andre salg av varer og tjenester mellom konsernselskaper er basert på markedsmessige vilkår.

**Note 5 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm**

Lønnskostnader	AKA AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	28 445	25 349	28 445	25 349
Styrehonorar	2 883	1 900	2 883	1 900
Arbeidsgiveravgift	4 990	3 988	4 990	3 988
Pensjonskostnader	1 416	769	1 416	769
Andre ytelser	897	686	897	686
<b>Sum</b>	<b>38 631</b>	<b>32 692</b>	<b>38 631</b>	<b>32 692</b>

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 23 23 23 23

**Ytelser til ledende personer**

AKA AS	Lønn/ styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	3 145	118	245
Styrets leder	1 000	-	-
Øvrige styremedlemmer	4 375	159	812

Morselskapet AKA AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Det er i AKA konsernet ikke gitt garanti eller stillet sikkerhet for nærstående eller ledende ansatte.

AKA AS har en samlet gjeld til konsernets aksjonærer på kr 94,1 mill. kroner. Lånene er i 2021 renteberegnet med 1,7 %.

**Revisor**

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Revisjon	338	424	2 363	2 627
Bistand omorganisering	333	173	333	173
Finansiell due diligence og bistand ved salg	748	424	748	424
Attestasjoner	-	42	-	42
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	113	91	780	813
Annen bistand	170	243	179	243
<b>Sum</b>	<b>1 702</b>	<b>1 397</b>	<b>4 404</b>	<b>4 323</b>

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 242 710 000	0,01	12 427
<b>Sum</b>	<b>1 242 710 000</b>		<b>12 427</b>

**Eierstruktur**

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eierandel	Stemmeandel
AM Management AS	Ordinær aksjer	124 395 271	10,01 %	10,01 %
Stærkebye AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Mct AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,47 %
<b>Sum</b>		<b>1 242 710 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Note 7 Egenkapital**

AKA AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	447 933	1 537 875
Årsresultat	-	-	380 788	380 788
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>12 427</b>	<b>1 077 515</b>	<b>828 722</b>	<b>1 918 664</b>



Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Min. int. andel av EK	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	305 793	22 454	1 418 189
Realisasjon av minoritetsandel	-	-	-6 239	-20 641	-26 880
Utbetaling til minoriteter	-	-	-	-1 813	-1 813
Årets resultat	-	-	425 977	-	425 977
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>12 427</b>	<b>1 077 515</b>	<b>725 531</b>	<b>-</b>	<b>1 815 473</b>

## Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløseøre mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	562	42 677	25 524	68 763
Tilgang	479	699	6 609	7 787
Avgang	-	-	4 273	4 273
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 041</b>	<b>43 377</b>	<b>27 860</b>	<b>72 277</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-	4 298	13 407	17 705
Akk. avskrivninger avgang	-	-	-1 288	-1 288
Årets avskrivning	-	786	3 879	4 664
<b>Akk. avskrivninger 31.12</b>	<b>-</b>	<b>5 083</b>	<b>15 999</b>	<b>21 082</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 041</b>	<b>38 293</b>	<b>11 861</b>	<b>51 195</b>

Økonomisk levetid: Avskrives ikke 50 år 3-10 år  
Avskrivningsplan lineær lineær

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløseøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	25 595	8 058 410	25 900	8 109 905
Tilgang	-4 824	772 594	6 688	774 458
Avgang	-	466 974	4 273	471 247
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>20 772</b>	<b>8 364 030</b>	<b>28 315</b>	<b>8 413 116</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 136 430	14 237	1 150 667
Akk. nedskrivninger 01.01	-	14 127	-	14 127
Årets avskrivning	-	155 846	3 823	159 669
Akk. avskrivninger avgang	-	-76 433	-1 728	-78 161
Årets nedskrivning	-	-11 127	-	-11 127
<b>Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12</b>	<b>-</b>	<b>1 218 843</b>	<b>16 331</b>	<b>1 235 175</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>20 772</b>	<b>7 145 187</b>	<b>11 983</b>	<b>7 177 943</b>

Økonomisk levetid: Avskrives ikke 0 - 50 år 3-10 år  
Avskrivningsplan lineær lineær

## Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 3.200.625. Tilsvarende tall for 2020 var kr 3.046.389.

Konsernet har organisert deler av sin likviditet i en konsernkontoordning hvor morselskapet AKA AS er kontoeier.

## Note 10 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern nedbetales i henhold til låneavtale.

Ingen av konsernets øvrige fordringer forfaller senere ett år etter regnskapsårets slutt.

## Note 11 Skattekostnad

### Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	39 863	41 981
Endring i utsatt skatt	-570	-717
Skatt på konsernbidrag (balanseført)	4 496	-845
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>43 789</b>	<b>40 418</b>
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	39 863	41 981
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-1 326
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>39 863</b>	<b>40 655</b>

	2021	2020
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		
Årsresultat før skatt	424 577	298 614
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	93 407	65 695
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	394	315
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	-2 579	-3 210
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-42 935	-20 545
Skattefritt utbytte	-1 225	-232
Inntektsføring ANS/TS andel	-3 264	-1 605
Skattekostnad	43 798	40 418
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>10,3 %</b>	<b>13,5 %</b>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	853	-	880
Gevinst- og tapskonto	-	171	-	217
Andre forskjeller	-	1 008	-	1 506
<b>Sum</b>	-	<b>2 033</b>	-	<b>2 603</b>
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)</b>	-	<b>2 033</b>	-	<b>2 603</b>

#### Konsern

	2021	2020
Konsernets skattekostnad:		
Betalbar skatt	39 854	43 748
Betalbar skatt før eierperioden	-870	-2 726
Betalbar skatt før salg	3 012	855
Sum betalbar skatt i resultat	41 996	41 877
Brutto endring utsatt skatt	2 770	-621
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	-3 772	3 975
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>40 995</b>	<b>45 231</b>

	2021	2020
Konsernets betalbare skatt:		
Betalbar skatt ikke utlignet	39 854	43 748
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-1 326
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>39 854</b>	<b>42 422</b>

	2021	2020
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		
Årsresultat før skatt	466 973	257 727
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	102 734	56 700
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	394	315
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	-2 579	-3 210
Skattefrie tap og gevinster ved salg av eiendom	-42 035	-20 545
Skattefritt utbytte	-1 225	-232
Inntektsføring ANS/TS andel	-3 264	-1 605
Skatteeffekt av merverdiavskrivninger på konsernet	-12 419	11 150
Andre poster	-611	2 657
Skattekostnad	40 995	45 231
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>8,8 %</b>	<b>17,5 %</b>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	162 341	-	161 358
Gevinst- og tapskonto	-	421	-	462
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 053	-	2 558
Underskudd til fremføring	-	-	1 162	-
<b>Sum</b>	-	<b>163 815</b>	<b>1 162</b>	<b>164 378</b>
Ikke balanseført utsatt skatt/skattefordel	-	17 079	-	19 249
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)</b>	-	<b>146 736</b>	-	<b>143 966</b>

Det er ikke beregnet utsatt skatt på mer/mindreverdier ved kjøp av eiendomsselskaper, da kjøpene er definert som kjøp av eiendel og ikke kjøp av virksomhet.

## Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

### Morselskap

Bokført gjeld og kredittrammer som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Obligasjonslån	1 574 256	1 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 083 147	3 425 203
<b>Sum</b>	<b>4 657 402</b>	<b>4 425 203</b>

### Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2021	2020
Investeringer i datterselskap	3 908 723	3 735 021
Lån til foretak i samme konsern	2 936 604	2 813 741
<b>Totalt</b>	<b>6 845 327</b>	<b>6 548 762</b>

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

### Konsern

Bokført gjeld og kredittrammer som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Obligasjonslån	1 574 256	1 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 369 137	3 830 204
<b>Sum</b>	<b>4 943 393</b>	<b>4 830 204</b>

### Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2021	2020
Fast eiendom	7 060 633	6 831 080
<b>Totalt</b>	<b>7 060 633</b>	<b>6 831 080</b>

## Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi	Kostpris	Balanseført verdi
Handelseiendommer Øst AS	41 %	82 000	107 415	82 000	54 836*
ABH Eiendom AS	50 %	12 500	14 645	12 500	10 684*
Jærhagen Eiendomsinvest AS	35 %	138 600	138 717	138 600	138 717
Hønefoss Arena AS	36 %	-	-	7 000	7 000
<b>Sum</b>			<b>260 776</b>		<b>211 238</b>

\*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Jærhagen Eiendomsinvest		Handels eiendommer Øst AS		ABH Eiendom
	AS				
Inngående balanse 01.01.21	-	-	50 826	-	9 794
Oppkjøp i 2021	138 620	-	-	-	-
Andel årets resultat	96	96	13 851	13 851	890
Utbetaling av overkurs	-	-	-9 840	-9 840	-
<b>Utgående balanse 31.12.21</b>	<b>138 717</b>	<b>138 717</b>	<b>54 836</b>	<b>54 836</b>	<b>10 684</b>

### Omløpsmidler

Finansielle instrumenter og varederivater vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-8

	Anskaffelses-kost	Virkelig verdi	resultatførte verdiendr.	realiserte gevinst
Børsnoterte aksjer	34 785	43 022	11 722	-
<b>Sum</b>	<b>34 785</b>	<b>43 022</b>	<b>11 722</b>	<b>-</b>

## Note 14 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av AKA AS	Forretnings-kontor	Stemme/ eier-andel	Bokført verdi
AKA Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	299 823
AKA Handelseiendommer AS	Hønefoss	100 %	85 939
AKA Handelseiendommer Nord AS	Hønefoss	100 %	78 772
AKA Osloveien AS	Hønefoss	100 %	61 764
AKA Åssiden Eiendom AS	Hønefoss	100 %	67 461
Alta Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 666
Alta Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	1 506
Andenes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	8 106
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	49 401
Askim Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 987
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 082
Averøy Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	17 182
Bamble Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	20 244

Barbroveien Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 356
Barbroveien 2 AS	Hønefoss	100 %	13 686
Bardufoss Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	25 647
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	Hønefoss	100 %	19 803
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	Hønefoss	100 %	30 108
Bergen Handelsbygg Ulset AS	Hønefoss	100 %	23 512
Bergen Butikkeiendom Valle AS	Hønefoss	100 %	21 358
Bjørkedalsvegen 4 AS	Hønefoss	100 %	68 786
Bjørndal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 959
Bodø Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 559
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	Hønefoss	100 %	8 946
Bøler Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	7 187
Cellulosevegen 2 AS	Hønefoss	100 %	21 698
Dokka Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 738
DP Eiendom AS	Hønefoss	100 %	14 039
Dragvoll Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	18 061
Eide Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	14 777
Ellingsrud Eiendom AS	Hønefoss	100 %	12 955
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 339
Elverum Øst Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 230
Eurobygg Andenes AS	Hønefoss	100 %	6 408
Eurobygg Bamble AS	Hønefoss	100 %	4 761
Eurobygg Bjugn AS	Hønefoss	100 %	5 403
Eurobygg Dale AS	Hønefoss	100 %	17 846
Eurobygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	70 388
Eurobygg Flisa AS	Hønefoss	100 %	10 170
Eurobygg Fosnavåg AS	Hønefoss	100 %	6 332
Eurobygg Grong AS	Hønefoss	100 %	10 707
Eurobygg Larvik Nord AS	Hønefoss	100 %	29 281
Eurobygg Mysen AS	Hønefoss	100 %	16 037
Eurobygg Stokmarknes AS	Hønefoss	100 %	2 773
Eurobygg Ørnes AS	Hønefoss	100 %	3 389
Eurobygg Årdal AS	Hønefoss	100 %	3 963
Evje Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	4 729
Fagernes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 334
Fauske Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	77 621
Forretningsgården Vikersund AS	Hønefoss	100 %	4 913
Finnsnes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	20 392
Flisa Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 260
Froland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 113
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	11 084
Gasolin Hakadal AS	Hønefoss	100 %	25 835
Gasolin Holding AS	Hønefoss	100 %	24 680
Gasolin Mjøsa Vest AS	Hønefoss	100 %	22 122
Gasolin Mjøsa Øst AS	Hønefoss	100 %	19 205
Gasolin Molde AS	Hønefoss	100 %	1 713
Gasolin Møre AS	Hønefoss	100 %	10 319
Gasolin Nordland AS	Hønefoss	100 %	22 052
Gasolin Ringerike AS	Hønefoss	100 %	21 083
Gasolin Rykkinn AS	Hønefoss	100 %	12 090
Gasolin Sør AS	Hønefoss	100 %	19 534
Gasolin Ullensaker AS	Hønefoss	100 %	8 024
Gasolin Vestfold AS	Hønefoss	100 %	19 100
Gasolin Østfold AS	Hønefoss	100 %	29 914
Gjøvik Nord AS	Hønefoss	100 %	5 597
Glomma Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 739
Gran Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	39 649
Grenland Handespark AS	Hønefoss	100 %	43 810
Grenland Handespark Utvikling AS	Hønefoss	100 %	977
Gressvik Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 069
Grimstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 097
Grua Sør AS	Hønefoss	100 %	22 686
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	Hønefoss	100 %	27 961
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	Hønefoss	100 %	20 824
Handelsbygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	77 253
Heishuset Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	14 139
Heistad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	32 509
Herøya Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	18 572
Hesseng Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	18 343
Hesteskoen Alta AS	Hønefoss	100 %	10 921
HM 49 Seksjon 1 AS	Hønefoss	100 %	5 324
HM 2 Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	91 716
Hokksund Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 008
Holmestrand Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 965
Honningsvåg Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	28 111
Hov Sør AS	Hønefoss	100 %	6 327
Hvervenmoveien Eiendom X AS	Hønefoss	100 %	10 544

Hvervenmoveien 11 AS	Hønefoss	100 %	48 367
Hvervenmoveien 15 AS	Hønefoss	100 %	12 569
Hvervenmoveien 25 AS	Hønefoss	100 %	5 062
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	9 952
Hvervenmoveien 60 AS	Hønefoss	100 %	25 967
Hønefoss Stadion AS	Hønefoss	100 %	23 000
Indre Havn Eiendom AS	Hønefoss	100 %	46 498
Iseveien AS	Hønefoss	100 %	5 082
Jevnaker Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 473
Jevnaker Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	15 988
Jordeshagen 4 AS	Hønefoss	100 %	11 311
Kambo Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	9 564
Kirkekrysset AS	Hønefoss	100 %	18 035
Klekken Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 254
Kongsberg Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	22 220
Kongsvinger Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	17 589
Korsegårdsveien 22 AS	Hønefoss	100 %	3 874
KV 2 Eiendom AS	Hønefoss	100 %	42 963
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	17 348
Langmyrveien Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	16 850
Leira Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 733
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	Hønefoss	100 %	4 720
Mandal Vest AS	Hønefoss	100 %	21 219
Manger Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	6 918
Melbu Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	4 782
Momarken Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 089
Mongstad Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	4 269
Mosjøen Handelspark AS	Hønefoss	100 %	24 711
Mosjøen Handelspark II AS	Hønefoss	100 %	14 165
Mysen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 772
Namsos Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	24 441
Nannestad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	9 498
Nedenes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 717
Nesodden Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 277
Nittedal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 163
Nordfjordeid Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	27 188
Nordkjosbotn Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	15 498
Notodden Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	9 612
Nybø Eiendom AS	Hønefoss	100 %	11 957
Rabekkgata 2 AS	Hønefoss	100 %	21 875
Rabekkgata 20 AS	Hønefoss	100 %	90 090
Randaberg Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 430
Ranheim Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	26 288
Raufoss Handelseiendom Syd AS	Hønefoss	100 %	39 996
Risør Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 128
Roa Syd Eiendom AS	Hønefoss	100 %	16 805
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	Hønefoss	100 %	26 085
Råholt Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	6 273
Sannan Handelspark Steinkjer AS	Hønefoss	100 %	36 119
Semsveien 50 AS	Hønefoss	100 %	5 157
Skien Butikkeiendom Falkum AS	Hønefoss	100 %	7 519
Skiptvet Sør AS	Hønefoss	100 %	9 097
Skistua Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	14 749
Sokna Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 071
Sola Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	19 903
Sortland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 483
Sortland Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	46 183
Stavern Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 081
Steinkjer Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	22 648
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	154 363
Stokmarknes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	14 070
Stord Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	17 460
Storgata Notodden AS	Hønefoss	100 %	42 136
Strømmen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	24 387
Sundvollen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 000
Svolvær Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	38 246
Trøgstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	6 353
Trøgstad Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	5 205
Tverlandet Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	25 627
Vadsø Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	32 911
Vardø Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	9 267
Verdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	21 946
Vestnes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	21 400
Vikhammer Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	31 250
Voiebyen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 561
Våler Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 734
Ørje Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 103
Ålesund Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	28 658
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	Hønefoss	100 %	40 916
SUM			<b>3 908 662</b>

**Ansvarlig selskap eiet av AKA AS**

Dagligvare Hønefoss Eiendom ANS	Hønefoss	100 %	0
Dagligvare Askim Eiendom ANS	Hønefoss	100 %	0
			0

**Sum investering i datterselskap og ansvarlig selskap**

**3 908 662**

<b>Datterselskap eies av AKA AS direkte og indirekte</b>	<b>Egenkapital i følge siste årsregnskap</b>	<b>Årsresultat i følge siste årsregnskap</b>
AKA Butikkeiendom AS	289 045	70 681
AKA Handelseiendommer AS	56 989	7 116
Aka Handelseiendommer Nord AS	33 991	5 484
AKA Osloveien AS	51 921	7 153
AKA Åssiden Eiendom AS	11 080	3 248
Alta Butikkeiendom AS	6 751	1 366
Alta Handelseiendom AS	543	918
Andenes Handelsbygg AS	871	158
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	10 841	2 071
Askim Butikkeiendom AS	589	626
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 233	1 084
Averøy Handelsbygg AS	8 150	876
Bamble Handelsbygg AS	5 007	1 275
Barbroveien 2 AS	6 852	547
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 328	2 067
Bardufoss Handelseiendom AS	1 884	1 448
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 986	1 310
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	137	108
Bergen Handelsbygg Ulset AS	7 615	1 044
Bergen Butikkeiendom Valle AS	1 043	1 595
Bjørkedalsvegen 4 AS	3 146	3 824
Bjørndal Butikkeiendom AS	3 400	1 706
Bodø Butikkeiendom AS	8 433	1 141
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 450	1 260
Brandbu Eiendom AS	6 276	1 076
Bøler Butikkeiendom AS	1 205	902
Cellulosevegen 2 AS	2 504	2 098
Dokka Butikkeiendom AS	2 038	2 296
DP Eiendom AS	12 140	-62
Dragvoll Handelseiendom AS	3 687	920
E-18 Lillesand Eiendom AS	2 511	825
Eide Handelsbygg AS	8 511	744
Ellingsrud Eiendom AS	3 707	2 105
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	15 670	2 010
Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 918	1 656
Eurobygg Andenes AS	690	848
Eurobygg Bamble AS	934	714
Eurobygg Bjugn AS	1 056	697
Eurobygg Dale AS	1 993	1 693
Eurobygg Eiendom AS	17 358	5 062
Eurobygg Flisa AS	1 705	1 173
Eurobygg Fosnavåg AS	1 301	779
Eurobygg Grong AS	1 731	1 543
Eurobygg Larvik Nord AS	1 288	1 968
Eurobygg Mysen AS	2 366	971
Eurobygg Stokmarknes AS	342	703
Eurobygg Ørnes AS	744	740
Eurobygg Årdal AS	960	721
Evje Handelsbygg AS	1 333	497
Fagernes Butikkeiendom AS	1 591	1 623
Fauske Handelseiendom AS	64 068	3 163
Finnsnes Handelseiendom AS	3 302	-4 406
Flisa Butikkeiendom AS	786	843
Forretningsgården Vikersund AS	2 384	1 300
Froland Butikkeiendom AS	781	1 017
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	3 956	865
Gasolin Hakadal AS	13 053	1 054
Gasolin Holding AS	9 427	2 027
Gasolin Mjøsa Vest AS	9 637	1 167
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 527
Gasolin Molde AS	6 773	396
Gasolin Møre AS	5 320	367
Gasolin Nordland AS	11 014	899
Gasolin Ringerike AS	9 375	976
Gasolin Rykkinn AS	6 016	616
Gasolin Sør AS	58	1 337
Gasolin Ullensaker AS	903	470
Gasolin Vestfold AS	7 475	550

Gasolin Østfold AS	1 503	2 119
Gjøvik Nord AS	376	1 522
Glomma Butikkeiendom AS	1 357	2 253
Gran Butikkeiendom AS	40 092	1 824
Grenland Handelspark AS	10 688	3 737
Grenland Handelspark Utvikling AS	120	-490
Gressvik Butikkeiendom AS	3 584	1 258
Grimstad Butikkeiendom AS	1 541	933
Grua Sør AS	1 053	1 435
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	2 243	1 613
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	3 255	912
Handelsbygg Eiendom AS	57 623	4 718
Heishuset Butikkeiendom AS	3 020	1 096
Heistad Butikkeiendom AS	24 110	2 395
Herøya Butikkeiendom AS	2 843	1 030
Hesseng Handelseiendom AS	3 236	480
Hesteskoen Alta AS	1 140	2 178
HM 2 Handelseiendom AS	51 366	7 947
HM 49 Seksjon 1 AS	3 727	136
Hokksund Butikkeiendom AS	25 833	1 261
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 106	1 245
Honningsvåg Handelseiendom AS	968	1 634
Hov Sør AS	3 223	1 373
Hvervenmoveien 11 AS	23 839	1 744
Hvervenmoveien 15 AS	24 432	2 806
Hvervenmoveien 25 AS	4 949	1 423
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	57
Hvervenmoveien 60 AS	26 012	4 826
Hvervenmoveien Eiendom X AS	11 449	510
Hønefoss Stadion AS	29 603	-535
Indre Havn Eiendom AS	2 904	4 248
Iseveien AS	6 518	1 293
Jevnaker Butikkeiendom AS	3 910	1 171
Jevnaker Handelseiendom AS	955	1 740
Jordeshagen 4 AS	4 439	772
Kambo Butikkeiendom AS	2 424	998
Kirkekrysset AS	8 706	1 603
Klekken Butikkeiendom AS	66	-6 882
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 390	2 493
Kongsvinger Handelseiendom AS	1 113	1 820
Korsegårdsveien 22 AS	4 199	1 128
KV 2 Eiendom AS	6 696	2 044
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	2 279	866
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 574	1 041
Leira Butikkeiendom AS	26 282	1 629
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	7 260	641
Mandal Vest AS	17 922	1 567
Manger Handelseiendom AS	1 531	887
Melbu Handelseiendom AS	1 650	624
Momarken Butikkeiendom AS	2 289	649
Mongstad Handelseiendom AS	994	654
Mosjøen Handelspark AS	10 308	2 567
Mosjøen Handelspark II AS	897	1 329
Myreneveien 6 Eiendom AS	3 389	801
Mysen Butikkeiendom AS	1 570	2 111
Namsos Handelsbygg AS	2 068	1 797
Nannestad Butikkeiendom AS	3 123	947
Nedenes Butikkeiendom AS	2 865	1 532
Nesodden Butikkeiendom AS	2 322	1 534
Nittedal Butikkeiendom AS	5 161	1 388
Nordfjordeid Handelseiendom AS	4 060	1 516
Nordkjosbotn Handelseiendom AS	5 100	1 071
Notodden Handelsbygg AS	1 566	1 068
Nybø Eiendom AS	7 206	1 404
Rabekkgata 2 AS	3 366	2 084
Rabekkgata 20 AS	7 644	5 949
Randaberg Butikkeiendom AS	4 417	1 548
Ranheim Handelseiendom AS	3 664	1 285
Raufoss Handelseiendom Syd AS	3 061	2 084
Risør Butikkeiendom AS	1 945	1 222
Roa Syd Eiendom AS	1 677	1 043
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 948	1 738
Råholt Butikkeiendom AS	1 531	1 257
Sannan Handelspark Steinkjer AS	8 540	5 471
Semsveien 50 AS	2 703	-223
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 352	877
Skiptvet Sør AS	2 005	1 379
Skistua Handelseiendom Narvik AS	4 930	1 365
Sokna Butikkeiendom AS	3 894	1 537

Sola Handelsbygg AS	10 423	3 676
Sortland Butikkeiendom AS	3 654	1 215
Sortland Handelseiendom AS	3 378	3 415
Stavern Butikkeiendom AS	3 171	1 210
Steinkjer Handelsbygg AS	16 508	1 408
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	5 097	8 484
Stokmarknes Handelseiendom AS	111	-217
Stord Handelsbygg AS	3 385	1 826
Storgata Notodden AS	46 131	1 885
Strømmen Butikkeiendom AS	2 524	1 179
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 324	1 236
Svolvær Butikkeiendom AS	19 424	1 801
Trøgstad Butikkeiendom AS	970	906
Trøgstad Handelsbygg AS	621	960
Tverlandet Handelseiendom AS	2 235	1 236
Vadsø Handelseiendom AS	5 431	2 005
Vardø Handelseiendom AS	3 513	681
Verdal Butikkeiendom AS	2 150	1 444
Vestnes Handelsbygg AS	6 270	1 250
Vikhammer Handelseiendom AS	11 550	1 202
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 522	1 601
Våler Butikkeiendom AS	2 672	1 544
Ørje Butikkeiendom AS	15 330	1 150
Ålesund Handelsbygg AS	17 276	1 685
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	10 672	2 130

**AKA AS har i 2021 følgende inntekt på datterselskap:**

Mottatt konsernbidrag	354 126
Inntektsført utbytte	4 200
<b>Total inntekt fra datterselskap</b>	<b>358 326</b>

**Note 15      Langsiktig gjeld**

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	3 083 147	3 425 203	3 369 137	3 830 204
Obligasjonslån	1 574 256	1 000 000	1 574 256	1 000 000
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	292 432	129 431	101 943	87 334
<b>Sum</b>	<b>4 949 834</b>	<b>4 554 634</b>	<b>5 045 336</b>	<b>4 917 538</b>

Avdragsstruktur morselskap	2022	2023	2024	2025	2026 og senere
<b>Sum</b>	<b>1 053 420</b>	<b>1 233 368</b>	<b>955 129</b>	<b>562 000</b>	<b>853 486</b>

Avdragsstruktur konsern	2022	2023	2024	2025	2026 og senere
<b>Sum</b>	<b>1 053 420</b>	<b>1 233 368</b>	<b>955 129</b>	<b>562 000</b>	<b>1 139 477</b>

Konsernets revolverende trekkfasilitet på 600 mill. kroner, hvor lånet har en løpetid på 364 dager som fornyes automatisk for ytterligere 364 dager om ikke annet er varslet, er gjort om til en kassekreditt. Det betyr at overskuddslikviditet kan brukes til å nedbetale på eksisterende gjeld, og kan trekkes opp igjen senere ved behov så lenge saldo på gjelden da ikke overstiger rammen på 600 mill. kroner. Konsernets lån nedbetales som hovedregel over 25 år (4% per år). For lån i DNB Bank ASA og Nordea Bank avhenger avdragsstrukturen av konsernets belåningsgrad, oppad begrenset til 4 % per år.

**Note 16      Finansiell markedsrisiko**

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Det er spredning i kredittrisiko knyttet til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med 6 mnd bankgaranti/depositum. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Per 31.12.2021 var 80 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente eller rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid fra 1 til 10 år.



## Note 17 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter:

### Morselskap

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Datterselskap	377 401	316 323	2 936 604	2 813 741
<b>Sum</b>	<b>377 401</b>	<b>302 005</b>	<b>2 936 604</b>	<b>2 554 918</b>

  

Motpart	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Datterselskap	25 959	83 372	197 075	117 090
Eierselskaper	-	6 026	94 140	73 515
<b>Sum</b>	<b>25 959</b>	<b>275 434</b>	<b>291 215</b>	<b>190 605</b>

Selskapets kortsiktige fordringer og gjeld inkluderer også konsernet konsernkontoordningen.  
Selskapets mellomværende med datterselskaper er renteberegnet med 1,7 % ihht avtale.  
Årets renteinntekt utgjør kr 51.393.929, mens rentekostnadene utgjør kr 2.292.213.

### Transaksjoner med nærstående parter

AKA AS fakturerer forretningsførerhonorar til datterselskaper for kr 30.778.322.

## Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Bokført kortsiktig gjeld fordeler seg som følger:

	AKA AS	Konsernet
Andre periodiseringsposter	21 744	32 998
<b>Sum</b>	<b>21 744</b>	<b>32 998</b>

# Kontantstrømsanalyse

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2020	2021		2021	2020
		<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
298 614	424 577	Resultat før skatt	464 973	257 727
-7 294	-14 837	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 14 837	-7 294
-38	-402	Gevinst/tap salg driftsmidler	- 282 791	-95 096
-105 683	-195 161	Gevinst/tap ved salg av datterselskap	0	0
-5 794	-11 722	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	- 11 722	-5 794
-36 418	-40 655	Betalbar skatt	- 42 422	-36 586
-292 413	-359 734	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	- 1 408	-1 086
4 233	4 664	Ordinære avskrivninger	159 669	148 845
7 100	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	3 600
0	0	Nedskrivning av driftsmiddel	0	3 277
2 734	-2 403	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	3 493	-344
9 556	52 481	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-178	4 928
-125 404	-143 192	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	274 777	272 174
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
-312 100	-363 076	Investeringer i datterselskaper	0	0
225 853	449 495	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-5 953	-2 948	Investering i driftsmidler	-769 906	-789 120
1 625	7 787	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	449 986	236 558
-15 362	-138 717	Investeringer i aksjer og andeler	-138 717	-18 057
38 957	0	Salg aksjer og andeler (salgssum)	0	38 957
-66 980	-47 459	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-458 636	-531 661
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-877 266	-342 057	Nedbetaling gjeld	0	-885 065
695 000	574 256	Opptak av ny gjeld	184 159	695 000
396 193	-32 845	Endring kassakreditt	-103 814	396 193
49 438	20 625	Endring gjeld konsernselskaper	20 625	50 374
-258 823	-202 849	Endring lån konsernselskap	0	0
-29 081	-12 342	Endring gjeld til aksjonær	-12 342	-29 081
-2 846	-2 300	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
0	0	Oppgjort fordring ifm salg av enhet i konsernet	176 717	164 701
-124 700	-95 300	Utbytte (utbetalt)	-95 300	-124 700
1 089	15 448	Utbytte/innbetalt kapital (mottatt)	11 248	1 089
291 589	303 997	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-11 223	-15 883	Konsernbidrag (utbetalt)	-6 026	-6 795
129 371	210 751	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	175 267	261 716
-63 014	20 100	<i>Netto endring i likvider i året</i>	-8 592	2 228
78 253	-79 540	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
0	0	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	2 460	11 052
66 605	81 844	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	46 630	33 350
<b>81 844</b>	<b>22 405</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>40 498</b>	<b>46 630</b>

Til generalforsamlingen i AKA AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert AKA AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 25. april 2022  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-26 09:48:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEZ101-VNBW5-BFB002-Y10E7B1-H10E7B1-BKHS1E0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Førsteklasses  
handelseiendommer  
til førsteklasses  
samarbeidspartnere



aka.no

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jane Kim Gravbråten

Adm.dir

Serienummer: 9578-5997-4-868069

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-06-29 14:16:27 UTC



## Carl-Oscar Victor Felldin

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3358289

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-06-29 14:54:57 UTC



## Hallvard Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1062646

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-06-29 15:52:20 UTC



## Finn Grøstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-10275

IP: 85.167.xxx.xxx

2022-06-29 16:38:57 UTC



## Tommy Korneliussen

Styrets leder

Serienummer: 9578-5998-4-940939

IP: 217.171.xxx.xxx

2022-06-30 05:57:47 UTC



## Aage Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1969000

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-06-30 06:10:05 UTC



## Peter Arne Ruzicka

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463282

IP: 85.165.xxx.xxx

2022-06-30 12:15:53 UTC



## Guro Catrine Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1679672

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-06-30 19:59:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZZOI+2YEW7-BFIW8-YOY72-WJHT8-EHFEQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>