

Årsrapport 2022

AKA

Årsrapport 2022

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 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

AKA AS er morselskap i AKA konsern og 2022 var selskapets 46. 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 180 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 40 %). Konsernets visjon er å være landets ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklases handelseiendommer, med hovedvekt på dagligvare.

Eiendomsporteføljen er lokalisert i alle landsdeler i Norge og de største leietakerne er Reitan (34 %), NorgesGruppen (28 %), Coop (9 %) og Europris (7 %).



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 2022 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 2022 643,7 mill. kroner fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer (898,1 mill. kroner). Leieinntektene utgjorde til sammen 631,0 mill. kroner (610,4 mill. kroner), en økning på 20,6 mill. kroner sammenlignet fjoråret. Det har gjennom året blitt avhendet driftsmidler, inkludert en kontorseksjon, til en samlet resultatført gevinst på 7,1 mill. kroner.

Årsresultat etter skattekostnad for konsernet viser et overskudd på 116,2 mill. kroner (426,0 mill. kroner). Økte leieinntekter ble motvirket av betydelig resultatbidrag fra gjennomførte salg av eiendommer i 2021 og økte rentekostnader. Utviklingen i den underliggende eiendomsdriften er god.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2022 på 1.781,7 mill. kroner (1.815,5 mill. kroner). Egenkapitalandelen var per 31.12.2022 23 %. Selskapets likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 221,3 mill. kroner ved årsskiftet og konsernets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra virksomheten var 281,9 mill. kroner i 2022 (274,8 mill. kroner). Differansen mellom konsernets driftsresultat på 365,6 mill. kroner og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er i hovedsak tilknyttet betalt skatt og avskrivninger.

Netto utbetaling i forbindelse med investeringer var 472,2 mill. kroner, herav investeringer i driftsmidler, aksjer og andeler på til sammen 488,9 mill. kroner og 16,8 mill. kroner innbetalt fra salg av varige driftsmidler.

Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter viser en netto likviditetstilførsel på 165,0 mill. kroner. Opptak av gjeld ved investeringer ble delvis motvirket av utbetaling av utbytte og uttak fra kredittramme.

Ved årsskiftet utgjorde bankinnskudd og kontanter 18,2 mill. kroner (40,5 mill. kroner).

Finansiering og finansiell risiko

Total langsiktig gjeld i konsernet var ved årsskiftet 5.638 mill. kroner, herav 5.522 mill. kroner til kredittinstitusjoner og obligasjonseiere. I løpet av 2022 ble det utstedt et nytt obligasjonslån og tatt opp 3 gjeldsbrevlån i forbindelse med refinansiering av gjeld til kredittinstitusjoner.

Selskapets og konsernets risiko er primært knyttet til resultat- og likviditetseffekt av rente og marginendringer, 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 66 % 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 2022 investert i 6 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 347 mill. kroner, og i tillegg økte AKA sin eierandel i Jærhagen Eiendomsinvest fra 35 til 40 %. I 2022 ble det også avhendet en kontorseksjon på Ringerike.

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 25 (24) ansatte. Av disse var 10 (10) kvinner og 15 (14) menn. Det tilstrebes balanse mellom kvinner og menn på alle stillingsnivåer. Antall ledende stillinger var 5 (5), hvorav 2 (2) 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 2,2 % (3,9 %) i 2022, hvorav langtidsfraværet var på 1,3 % og korttidsfraværet var på 0,9 %. Fraværet følges opp av ledere og HR. Det har heller ikke i 2022 vært arbeidsrelaterte skader eller ulykker.

Samfunnsansvar og bærekraft

Gjennom AKAs etablerte bærekraftambisjoner innen ESG arbeides det med å redusere konsernets klimaavtrykk, ivareta sosiale forhold og rettigheter, og ansvarlig og etisk forretningsstyring i tråd med FNs bærekraftsmål og nasjonale ambisjoner. Selskapet arbeider løpende 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.

AKA AS er i henhold til Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) pliktig til å redegjøre for aktsomhetsvurderinger.

Redegjørelsen vil bli gjort tilgjengelig på selskapets nettside innen lovens frist.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

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

I februar ble ettårsdagen for krigen i Ukraina markert og vi kan se tilbake på et år med store humane, politiske og økonomiske utfordringer samt uvanlig stor grad av usikkerhet knyttet til fremtidsutsiktene. I Norge blir kjøpekraften svekket i takt med inflasjon og økte renter, men til tross for dette har forbruket blitt opprettholdt på et høyt nivå. Utfallet til det kommende lønnsoppgjøret blir viktigere enn på lenge, og vil kunne ha direkte påvirkning på både varigheten og nivået på inflasjonen og rentebanen fremover. Flertallet taler fortsatt for en «myk landing» i Norge, men på veien dit er det mange faktorer som kan påvirke hvordan de økonomiske rammebetingelsene vil se ut frem i tid.

Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Innen dagligvare er omsetningen på vei ned fra et særskilt høyt nivå i 2021 og er i stor grad normalisert. Høyere levekostnader forsterker fremgangen til lavprissegmentet og dagligvarekjedenes egne varemerker. Etterspørselen etter primærvarer er ventet å opprettholdes på et høyt nivå, noe som gir grunnlag for at våre leietakere også fremover vil levere solid omsetning.

AKA har ved avleggelsen av tertialregnskapet gjennomført overtakelse av nok en handelseiendom og har inngått avtale om overtakelse av ytterligere en eiendom. Samlet er eiendomsverdien til disse to eiendommene 133 mill. kroner. Konsernet drifter og forvalter nå 234 eiendommer, og AKA har ambisjon om ytterligere vekst i eiendomsporteføljen som totalt sett består av velholdte bygg på attraktive handelspunkter med solide leietakere i langsiktige leieforhold. Dette gir oss gode forutsetninger for å bevare og tilføre verdi til eiendommene våre gjennom effektiv drift- og forvaltning, samt utvikling av eksisterende eiendommer. Ved å bruke vår inngående kunnskap om våre leietakers behov og vår evne til å gjennomføre skreddersydde utviklingsprosjekter på en effektiv måte, vil vi ha gode muligheter for fortsatt suksess. Virksomheten er langsiktig finansiert og vi har et aktivt forhold til renterisiko som gir forutsigbare forutsetninger. I tillegg gir en solid likviditet et godt utgangspunkt for AKA til fortsatt å gjøre lønnsomme eiendomsinvesteringer og prosjekter i samarbeid med leietakere. Det jobbes nå aktivt med å videreutvikle organisasjonen og interne prosesser samt operasjonalisering av selskapets bærekraftstrategi.

Disponering av årets resultat i AKA AS

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr 179.049.000 som foreslås anvendt således:

Overført til annen egenkapital	<u>kr 179.049.000</u>
	kr 179.049.000

Hønefoss, 26.04.2023
I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Hallvard Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem
(sign.)

Finn Grøstad
Styremedlem
(sign.)

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem
(sign.)

Jane Kim Gravbråten
Adm.dir.
(sign.)

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP			Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021	
		<i>Driftsinntekter</i>				
32	34	Leieinntekter	3	631 040	610 366	
402	1 323	Gevinst ved salg av driftsmidler	2,3	7 098	282 791	
35 364	36 151	Annen driftsinntekt	3,17	5 531	4 983	
35 799	37 508	<i>Sum driftsinntekter</i>		643 670	898 140	
		<i>Driftskostnader</i>				
38 631	36 916	Lønnskostnader	5	36 916	38 631	
4 664	4 194	Avskrivning varige driftsmidler	8	164 775	159 669	
17 850	22 622	Andre driftskostnader	5	76 361	70 356	
61 145	63 732	<i>Sum driftskostnader</i>		278 052	268 657	
-25 347	-26 225	Driftsresultat		365 617	629 484	
		<i>Finansinntekter</i>				
354 126	359 142	Inntekt på investering i datterselskap	14	0	0	
14 837	12 688	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	12 688	14 837	
51 394	85 548	Renteinnt. fra foretak i samme konsern	17	0	0	
153	1 484	Annen renteinntekt		1 339	220	
212 491	4 364	Annen finansinntekt	2,13	2 216	12 944	
633 001	463 226	<i>Sum finansinntekter</i>		16 243	28 002	
		<i>Finanskostnader</i>				
2 292	5 473	Rentekostn. til foretak i samme konsern	17	0	0	
169 822	196 285	Annen rentekostnad	15,16	206 828	179 726	
10 963	10 501	Annen finanskostnad		14 085	10 786	
183 077	212 258	<i>Sum finanskostnader</i>		220 913	190 512	
424 577	224 743	Ordinært resultat før skattekostnad		160 947	466 973	
43 789	45 694	Skattekostnad på ordinært resultat	11	44 704	40 995	
380 788	179 049	ÅRSRESULTAT		116 244	425 977	
		<i>Overføringer:</i>				
380 788	179 049	Overført til/fra annen egenkapital	7			
380 788	179 049					

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
38 293	37 499	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	7 388 571	7 145 188
1 041	1 795	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	45 749	20 771
11 861	11 999	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	12 425	11 983
51 195	51 293	<i>Sum varige driftsmidler</i>		7 446 743	7 177 943
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
3 908 723	4 105 873	Investering i datterselskap	12,14	0	0
2 936 604	2 983 979	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
260 776	276 240	Investering i aksjer og andeler	13	226 857	211 238
1 502	1 502	Andre fordringer	10	13 147	14 300
7 107 605	7 367 593	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		240 004	225 538
7 158 801	7 418 886	Sum anleggsmidler		7 686 748	7 403 480
		Omløpsmidler			
		<i>Fordringer</i>			
142	66	Kundefordringer	10	2 860	3 467
377 401	373 894	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
11 146	21 112	Andre fordringer	10,17	32 617	24 778
388 689	395 072	<i>Sum fordringer</i>		35 477	28 245
		<i>Investeringer</i>			
43 022	49 172	Markedsbaserte aksjer	13	49 172	43 022
43 022	49 172	<i>Sum investeringer</i>		49 172	43 022
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
22 405	12 323	Bankinnskudd og kontanter	9	18 155	40 498
22 405	12 323	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		18 155	40 498
454 116	456 566	Sum omløpsmidler		102 804	111 765
7 612 916	7 875 453	SUM EIENDELER		7 789 552	7 515 245

Penneo Dokumentnøkkel: E30YO-DP5E7-PU605-E68Y5-D05PZ-CE15V

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
12 427	12 427	Aksjekapital	6,7	12 427	12 427
1 077 515	927 515	Overkurs	7	927 515	1 077 515
1 089 942	939 942	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		939 942	1 089 942
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
828 722	1 007 771	Annen egenkapital	7	841 774	725 531
828 722	1 007 771	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		841 774	725 531
1 918 664	1 947 713	Sum egenkapital		1 781 716	1 815 473
		Gjeld			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	879	Pensjonsforpliktelse		879	0
2 033	2 172	Utsatt skatt	11	147 550	146 736
2 033	3 051	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		148 429	146 736
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
1 574 256	1 579 217	Obligasjonslån	12,15	1 579 217	1 574 256
3 083 147	3 706 125	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15,16	3 942 904	3 369 137
197 075	141 977	Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,15,17	0	0
95 357	105 661	Øvrig langsiktig gjeld	5,15,17	116 032	101 943
4 949 834	5 532 980	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		5 638 153	5 045 336
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
401 129	112 898	Gjeld til kredittinstitusjoner		112 898	401 129
1 688	1 063	Leverandørgjeld		18 072	15 927
39 863	44 377	Betalbar skatt	11	44 464	39 854
18 413	13 974	Skyldig offentlige avgifter		14 821	17 793
25 959	15 285	Kortsiktig gjeld konsernselskap	17	0	0
233 589	187 993	Gjeld konsernkonto	9,17	0	0
21 744	16 117	Annen kortsiktig gjeld	17,18	30 998	32 998
742 386	391 708	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		221 255	507 701
5 694 253	5 927 740	Sum gjeld		6 007 837	5 699 774
7 612 916	7 875 453	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 789 552	7 515 245

Hønefoss 26. april 2023
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
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 Åssiden 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 Rykin 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
Nordkjosbotn Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Høsteskoen 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
Stord Grossistbygg AS	07.02.2022	100 %	Hønefoss
Askim Byggvarehus AS	01.04.2022	100 %	Hønefoss
Ski Handelsbygg AS	01.06.2022	100 %	Hønefoss
Bergsveien 6 AS	27.06.2022	100 %	Hønefoss
Aurdal Butikkeiendom AS	28.06.2022	100 %	Hønefoss
Lyngdal Handelsbygg AS	01.09.2022	100 %	Hønefoss
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	01.12.2022	100 %	Hønefoss

Konsernregnskapet består av AKA AS og datterselskaper hvor morselskapet har direkte eller indirekte bestemmende 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 børs, 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). Fullfølelsesgraden 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 korrigering 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 2022 investert i 6 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 347 mill. kroner. Det ble i tillegg solgt en kontorseksjon på Ringerike. Samlet sett økte utleiearealet som driftes og forvaltes med 8.966 m2.

AKA AS har i løpet av året kjøpt ytterligere aksjer i Jærhagen Eiendomsinvest og eierandelen var 40 % per 31.12.2022.

Note 3 Virksomhetsområde

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

Per virksomhetsområde:	2022	2021
Leieinntekter	631 040	610 366
Annen driftsinntekt	5 531	4 983
Gevinst ved salg av driftsmidler	7 098	282 791
Sum	643 670	898 140

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	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	25 294	28 445	25 294	28 445
Styrehonorar	3 487	2 883	3 487	2 883
Arbeidsgiveravgift	4 596	4 990	4 596	4 990
Pensjonskostnader	2 829	1 416	2 829	1 416
Andre ytelser	709	897	709	897
Sum	36 916	38 631	36 916	38 631

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 24 23 24 23

Ytelser til ledende personer

AKA AS	Lønn/ styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	2 974	162	260
Styrets leder	821	-	-
Øvrige styremedlemmer	3 301	227	824

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 104,4 mill. kroner og en fordring på kr 0,2 mill. kroner. Lånene er i 2022 renteberegnet med 2,79 %.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Revisjon	450	338	3 555	2 363
Bistand omorganisering	-	333	-	333
Finansiell due diligence og bistand ved salg	181	748	181	748
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	119	113	786	780
Annen bistand	363	170	363	179
Sum	1 113	1 702	4 886	4 404

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
Sum	1 242 710 000		12 427

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
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 %
Sum		1 242 710 000	100,00 %	100,00 %

Note 7 Egenkapital

AKA AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	828 722	1 918 664
Kapitalnedsettelse	-	-	-150 000	-150 000
Årsresultat	-	-	179 049	179 049
Egenkapital pr 31.12	12 427	1 077 515	857 771	1 947 713

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	725 531	1 815 473
Kapitalnedsettelse	-	-	-150 000	-150 000
Årets resultat	-	-	116 244	116 244
Egenkapital pr 31.12	12 427	1 077 515	691 775	1 781 716

Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløseøre mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 041	43 376	27 860	72 277
Tilgang	754	-	5 366	6 120
Avgang	-	-	4 645	4 645
Anskaffelseskost 31.12	1 795	43 376	28 581	73 752
Akk. avskrivninger 01.01	-	5 083	15 999	21 082
Akk. avskrivninger avgang	-	-	-2 817	-2 817
Årets avskrivning	-	794	3 400	4 193
Akk. avskrivninger 31.12	-	5 877	16 582	22 459
Bokført verdi pr. 31.12	1 795	37 499	11 999	51 293

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

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløseøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	20 772	8 365 005	28 882	8 414 659
Tilgang	24 977	435 356	5 476	465 809
Avgang	-	28 477	4 645	33 122
Anskaffelseskost 31.12	45 749	8 771 883	29 714	8 847 346
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 216 143	16 684	1 232 828
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000	-	3 000
Årets avskrivning	-	174 544	3 421	177 965
Akk. avskrivninger avgang	-	-10 374	-2 817	-13 190
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	1 383 314	17 289	1 400 602
Bokført verdi pr. 31.12	45 749	7 388 570	12 425	7 446 743

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

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 1.624.633. Tilsvarende tall for 2021 var kr 3.200.625.

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:	2022	2021
Betalbar skatt	44 377	39 863
Endring i utsatt skatt	139	-570
Skatt på konsernbidrag (balanseført)	1 178	4 496
Skattekostnad ordinært resultat	45 694	43 789
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	2021
Betalbar skatt	44 377	39 863
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	44 377	39 863

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2022	2021
Arsresultat før skatt	224 743	424 577
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	49 444	93 407
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	-	394
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	-11	-
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-	-
Skattefritt utbytte	-122	-42 935
Inntektsføring ANS/TS andel	-1 264	-1 225
Skattekostnad	45 694	43 798
Effektiv skattesats	20,3 %	10,3 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 072	-	853
Gevinst- og tapskonto	-	135	-	171
Andre forskjeller	-	965	-	1 008
Sum	-	2 172	-	2 033
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	2 172	-	2 033

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	44 464	39 854
Betalbar skatt før eierperioden	738	-870
Betalbar skatt før salg	-95	3 012
Sum betalbar skatt i resultat	45 107	41 996
Brutto endring utsatt skatt	814	2 770
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	-228	-3 772
Årets totale skattekostnad	45 694	40 994

Konsernets betalbare skatt:	2022	2021
Betalbar skatt ikke utlignet	44 464	39 854
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	44 464	39 854

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2022	2021
Arsresultat før skatt	160 947	466 973
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	35 408	102 734
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	112	394
Andre ikke skattepliktige inntekter	-11	-
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	439	-2 579
Skattefrie tap og gevinster ved salg av eiendom	-122	-66 873
Skattefritt utbytte	-1 264	-1 225
Inntektsføring ANS/TS andel	-2 791	-3 264
Skatteeffekt av merverdiavskrivninger på konsernet	12 964	12 419
Andre poster	-31	-611
Skattekostnad	44 704	40 995
Effektiv skattesats	27,8 %	8,8 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	164 048	-	162 341
Gevinst- og tapskonto	1 076	-	-	421
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 657	-	1 053
Sum	1 076	165 705	-	163 815
Ikke balanseført utsatt skatt/skattefordel	-	17 079	-	17 079
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	147 550	-	146 736

Det er ikke beregnet utsatt skatt på mer/mindreververdier 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 kredittammer som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Obligasjonslån	1 579 217	1 574 256
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 706 125	3 083 147
Sum	5 285 343	4 657 402

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2022	2021
Investeringer i datterselskap	4 105 873	3 908 723
Lån til foretak i samme konsern	2 983 979	2 936 604
Totalt	7 089 851	6 845 327

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

Konsern

Bokført gjeld og kredittammer som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Obligasjonslån	1 579 217	1 574 256
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 942 904	3 369 137
Sum	5 522 121	4 943 393

Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2022	2021
Fast eiendom	7 298 020	7 060 633
Totalt	7 298 020	7 060 633

Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balansført verdi	Kostpris	Balansført verdi
Handelseiendommer Øst AS	41 %	82 000	109 911	82 000	57 332*
ABH Eiendom AS	50 %	12 500	15 408	12 500	11 448*
Jærhagen Eiendomsinvest AS	35 %	153 705	150 921	153 705	150 921
Hønefoss Arena AS	36 %	-	-	7 000	7 000
Sum			276 240		226 701

*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Jærhagen	Handels	ABH Eiendom
	Eiendomsinvest AS	eiendommer Øst AS	
Inngående balanse 01.01.22	138 717	54 836	10 685
Oppkjøp	15 105	-	-
Andel årets resultat	4 099	7 826	763
Utbetaling av overkurs	-7 000	-5 330	-
Utgående balanse 31.12.22	150 921	57 332	11 448

Omløpsmidler

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

	Anskaffelses-	Virkelig	resultatførte	realiserte
	kost	verdi	verdiendr.	gevinst
Børsnoterte aksjer	42 929	49 172	-1 994	-
Sum	42 929	49 172	-1 994	-

Note 14 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av AKA AS	Forretnings-	Stemme/ eier-	Bokført
	kontor	andel	verdi
AKA Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	299 823
AKA Handelseiendommer AS	Hønefoss	100 %	85 939
AKA Handelseiendommer Nord AS	Hønefoss	100 %	53 565
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 %	8 181
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	49 401
Askim Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 987
Askim Byggvarehus AS	Hønefoss	100 %	27 790
Aurdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	44 520
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 %	30 345
Bergen Handelsbygg Ulset AS	Hønefoss	100 %	23 505
Bergen Butikkeiendom Valle AS	Hønefoss	100 %	21 358
Bergsveien 6 AS	Hønefoss	100 %	25 207
Bjørkedalsvegen 4 AS	Hønefoss	100 %	68 666
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 %	14 975
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 %	12 414
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 %	19 768
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 Rykkin AS	Hønefoss	100 %	12 090
Gasolin Sør AS	Hønefoss	100 %	20 009
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 Handelspark AS	Hønefoss	100 %	43 810
Grenland Handelspark Utvikling AS	Hønefoss	100 %	1 754
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 11 AS	Hønefoss	100 %	48 126
Hvervenmoveien 15 AS	Hønefoss	100 %	12 569
Hvervenmoveien 25 AS	Hønefoss	100 %	5 062
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	10 028
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 %	14 192
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
Lyngdal Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	29 372
Mandal Vest AS	Hønefoss	100 %	21 219
Manger Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	6 918
Melbu Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	4 948
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 %	15 679
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 %	5 406
Ski Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	47 028
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 %	46 193
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 %	14 556
Stord Grossistbygg AS	Hønefoss	100 %	7 711
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
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	Hønefoss	100 %	45 202
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			4 105 873

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			4 105 873

Datterselskap eies av AKA AS direkte og indirekte	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
AKA Butikkeiendom AS	283 601	13 909
AKA Handelseiendommer AS	57 424	7 400
AKA Handelseiendommer Nord AS	22 967	3 781
AKA Osloveien AS	51 870	7 513
AKA Åssiden Eiendom AS	9 289	3 196
Alta Butikkeiendom AS	6 770	1 337
Alta Handelseiendom AS	655	618
Andenes Handelsbygg AS	1 365	531
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	10 881	2 093
Askim Butikkeiendom AS	732	623
Askim Byggvarehus AS	30	565
Aurdal Butikkeiendom AS	253	2 054
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 178	1 081
Averøy Handelsbygg AS	8 160	948
Bamble Handelsbygg AS	5 003	1 293
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 319	1 874
Barbroveien 2 AS	6 843	464
Bardufoss Handelseiendom AS	1 901	1 373
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 973	1 421
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	650	1 411
Bergen Handelsbygg Ulset AS	7 737	810
Bergen Butikkeiendom Valle AS	1 211	1 420
Bergsveien 6 AS	10 505	1 759
Bjørkedalsvegen 4 AS	3 097	3 783
Bjørndal Butikkeiendom AS	3 380	1 601
Bodø Butikkeiendom AS	8 469	1 095
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 469	1 077
Bøler Butikkeiendom AS	1 239	822
Cellulosevegen 2 AS	2 492	2 097
Dokka Butikkeiendom AS	2 089	2 121
DP Eiendom AS	12 253	-811
Dragvoll Handelseiendom AS	3 664	909
Eide Handelsbygg AS	8 524	750
Ellingsrud Eiendom AS	3 749	1 954
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	15 763	103
Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 909	1 616
Eurobygg Andenes AS	726	807
Eurobygg Bamble AS	985	710
Eurobygg Bjugn AS	1 180	651
Eurobygg Dale AS	2 108	1 703
Eurobygg Eiendom AS	17 391	5 448
Eurobygg Flisa AS	1 715	901
Eurobygg Fosnavåg AS	1 405	716
Eurobygg Grong AS	1 886	1 395
Eurobygg Larvik Nord AS	1 276	1 972
Eurobygg Mysen AS	2 366	934
Eurobygg Stokmarknes AS	360	617
Eurobygg Ørnes AS	842	688
Eurobygg Årdal AS	1 042	618
Evje Handelsbygg AS	1 460	463
Fagernes Butikkeiendom AS	1 615	1 341
Fauske Handelseiendom AS	64 266	3 651
Forretningsgården Vikersund AS	2 346	492
Finnsnes Handelseiendom AS	2 790	374
Flisa Butikkeiendom AS	780	839
Froland Butikkeiendom AS	916	692
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	4 015	-1 271
Gasolin Hakadal AS	12 749	1 070
Gasolin Holding AS	10 368	3 110
Gasolin Mjøsa Vest AS	9 245	807
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 519
Gasolin Molde AS	6 692	371
Gasolin Møre AS	5 220	386
Gasolin Nordland AS	10 692	768
Gasolin Ringerike AS	9 080	937
Gasolin Rykkinn AS	6 045	684
Gasolin Sør AS	58	1 167
Gasolin Ullensaker AS	658	-6
Gasolin Vestfold AS	7 308	679
Gasolin Østfold AS	516	2 033
Gjøvik Nord AS	458	1 404

Glomma Butikkeiendom AS	1 425	2 185
Gran Butikkeiendom AS	40 073	2 023
Grenland Handelspark AS	10 830	3 246
Grenland Handelspark Utvikling AS	120	-777
Gressvik Butikkeiendom AS	3 649	1 228
Grimstad Butikkeiendom AS	1 585	924
Grua Sør AS	1 021	1 080
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	2 348	1 566
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	3 267	913
Handelsbygg Eiendom AS	57 575	5 098
Heishuset Butikkeiendom AS	3 269	764
Heistad Butikkeiendom AS	24 086	1 854
Herøya Butikkeiendom AS	2 860	975
Hesseng Handelseiendom AS	3 204	807
Hesteskoen Alta AS	1 195	2 113
HM 49 Seksjon 1 AS	3 729	84
HM 2 Handelseiendom AS	52 485	8 001
Hokksund Butikkeiendom AS	25 884	1 379
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 107	1 204
Honningsvåg Handelseiendom AS	966	1 638
Hov Sør AS	3 234	1 325
Hvervenmoveien 11 AS	23 827	1 130
Hvervenmoveien 15 AS	25 051	2 449
Hvervenmoveien 25 AS	4 976	1 607
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	-76
Hvervenmoveien 60 AS	27 830	4 131
Hønefoss Stadion AS	28 830	-634
Indre Havn Eiendom AS	2 783	4 414
Iseveien AS	6 490	1 344
Jevnaker Butikkeiendom AS	3 888	1 072
Jevnaker Handelseiendom AS	1 228	1 374
Jordeshagen 4 AS	4 544	1 319
Kambo Butikkeiendom AS	2 421	1 104
Kirkekrysset AS	8 706	1 586
Klekken Butikkeiendom AS	1 624	620
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 389	2 417
Kongsvinger Handelseiendom AS	1 125	1 808
Korsegårdsveien 22 AS	4 182	953
KV 2 Eiendom AS	6 659	2 162
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	2 218	905
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 592	948
Leira Butikkeiendom AS	26 296	1 734
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	7 314	555
Lyngdal Handelsbygg AS	4 813	1 065
Mandal Vest AS	17 891	1 280
Manger Handelseiendom AS	1 596	664
Melbu Handelseiendom AS	1 650	567
Momarken Butikkeiendom AS	2 472	668
Mongstad Handelseiendom AS	1 074	497
Mosjøen Handelspark AS	10 620	1 980
Mosjøen Handelspark II AS	1 089	1 295
Mysen Butikkeiendom AS	1 585	2 015
Namsos Handelsbygg AS	2 458	1 792
Nannestad Butikkeiendom AS	3 244	863
Nedenes Butikkeiendom AS	2 895	1 389
Nesodden Butikkeiendom AS	2 305	1 306
Nittedal Butikkeiendom AS	5 272	1 293
Nordfjordeid Handelseiendom AS	3 994	1 633
Nordkjøtbotn Handelseiendom AS	5 100	956
Notodden Handelsbygg AS	1 635	969
Nybø Eiendom AS	7 320	1 422
Rabekkgata 2 AS	3 403	2 065
Rabekkgata 20 AS	7 622	5 871
Randaberg Butikkeiendom AS	4 362	1 342
Ranheim Handelseiendom AS	3 728	1 160
Raufoss Handelseiendom Syd AS	3 021	2 204
Risør Butikkeiendom AS	1 927	1 225
Roa Syd Eiendom AS	678	-404
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 913	1 613
Råholt Butikkeiendom AS	1 553	1 243
Sannan Handelspark Steinkjer AS	8 907	5 102
Semsveien 50 AS	2 696	-257
Ski Handelsbygg AS	31 871	791
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 362	943
Skiptvet Sør AS	1 999	1 322
Skistua Handelseiendom Narvik AS	4 930	1 299
Sokna Butikkeiendom AS	3 915	1 363
Sola Handelsbygg AS	10 404	3 562
Sortland Butikkeiendom AS	3 674	1 177
Sortland Handelseiendom AS	3 697	3 041
Stavern Butikkeiendom AS	3 190	1 170
Steinkjer Handelsbygg AS	16 508	1 444
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	5 067	7 588

Stokmarknes Handelseiendom AS	54	638
Stord Grossistbygg AS	1 643	851
Stord Handelsbygg AS	3 894	1 645
Storgata Notodden AS	46 693	1 819
Strømmen Butikkeiendom AS	2 478	1 483
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 387	1 035
Svolvær Butikkeiendom AS	19 394	1 843
Trøgstad Butikkeiendom AS	1 033	756
Trøgstad Handelsbygg AS	638	903
Tverlandet Handelseiendom AS	2 201	1 255
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	5 881	793
Vadsø Handelseiendom AS	5 428	1 986
Vardø Handelseiendom AS	3 493	638
Verdal Butikkeiendom AS	2 137	1 366
Vestnes Handelsbygg AS	6 271	1 246
Vikhammer Handelseiendom AS	11 625	1 342
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 564	1 265
Våler Butikkeiendom AS	2 648	909
Ørje Butikkeiendom AS	15 366	1 164
Ålesund Handelsbygg AS	17 278	1 688
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	10 691	2 118

AKA AS har i 2022 følgende inntekt på datterselskap:

Mottatt konsernbidrag	359 142
Inntektsført utbytte	3 800
Total inntekt fra datterselskap	362 942

Note 15 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	3 706 125	3 083 147	3 942 904	3 369 137
Obligasjonslån	1 579 217	1 574 256	1 579 217	1 574 256
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	247 638	292 432	116 032	101 943
Sum	5 532 980	4 949 834	5 638 153	5 045 336

Avdragsstruktur morselskap	2023	2024	2025	2026	2027 og senere
Sum	1 233 368	955 129	1 742 000	-	1 354 846

Avdragsstruktur konsern	2023	2024	2025	2026	2027 og senere
Sum	1 233 368	955 129	1 742 000	-	1 591 624

Konsernets revolverende trekkfacilitet 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 31.12.2022 var 66 % 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	
	2022	2021	2022	2021
Datterselskap	373 894	377 401	2 983 979	2 936 604
Sum	373 894	377 401	2 983 979	2 936 604

Motpart	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Datterselskap	15 285	25 959	141 977	197 075
Eierselskaper	-	-	104 443	94 140
Sum	15 285	25 959	246 420	291 215

Selskapets kortsiktige fordringer og gjeld inkluderer også konsernet konsernkontoordningen.
Selskapets mellomværende med datterselskaper er renteberegnet med 2,79 % ihht avtale.
Årets renteinntekt utgjør kr 85.548.388, mens rentekostnadene utgjør kr 5.472.819.

Transaksjoner med nærstående parter

AKA AS fakturerer forretningsførerhonorar til datterselskaper for kr 32.098.373

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Bokført kortsiktig gjeld fordeler seg som følger:

	AKA AS	Konsernet
Andre periodiseringsposter	16 117	30 998
Sum	16 117	30 998

Kontantstrømsanalyse

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2021	2022		2022	2021
		<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
424 577	224 743	Resultat før skatt	160 947	464 973
-14 837	-12 688	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 12 688	-14 837
-402	-1 323	Gevinst/tap salg driftsmidler	2 808	-282 791
-195 161	-555	Gevinst/tap ved salg av datterselskap	0	0
-11 722	1 994	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	3 312	-11 722
-40 655	-39 863	Betalbar skatt	- 39 863	-42 422
-359 734	-364 945	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	- 2 004	-1 408
4 664	4 194	Ordinære avskrivninger	164 775	159 669
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	0	0
-2 403	-548	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	2 901	3 493
52 481	10 101	Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 708	-178
-143 192	-178 891	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	281 896	274 777
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
-363 076	-335 544	Investeringer i datterselskaper	0	0
449 495	11 875	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-2 948	-6 120	Investering i driftsmidler	-465 699	-769 906
7 787	3 152	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	16 776	449 986
-138 717	-23 246	Investeringer i aksjer og andeler	-23 246	-138 717
0	0	Salg aksjer og andeler (salgssum)	0	0
-47 459	-349 884	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-472 169	-458 636
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-342 057	-1 065 060	Nedbetaling gjeld	-1 114 286	0
574 256	1 693 000	Opptak av ny gjeld	1 693 014	184 159
-32 845	-288 231	Endring kassakreditt	-288 231	-103 814
20 625	0	Endring gjeld konsernselskaper	0	20 625
-202 849	7 723	Endring lån konsernselskap	0	0
-12 342	10 148	Endring gjeld til aksjonær	10 148	-12 342
-2 300	2 231	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
0	0	Oppgjort fordring ifm salg av enhet i konsernet		176 717
-95 300	-150 000	Utbytte (utbetalt)	-150 000	-95 300
15 448	18 134	Utbytte/innbetalt kapital (mottatt)	14 334	11 248
303 997	362 775	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-15 883	-25 959	Konsernbidrag (utbetalt)	0	-6 026
210 751	564 761	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	164 979	175 267
20 100	35 986	<i>Netto endring i likvider i året</i>	-25 294	-8 592
-79 540	-46 068	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
0	0	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	2 951	2 460
81 844	22 405	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	40 498	46 630
22 405	12 323	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	18 155	40 498

Til generalforsamlingen i AKA AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AKA AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 26. april 2023
Deloitte AS

Marianne Lund Eriksrud
statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert elektronisk/This document is signed electronically.

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: 79.160.xxx.xxx

2023-04-26 14:16:47 UTC



Aage Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1969000

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-04-26 14:23:45 UTC



Carl-Oscar Victor Felldin

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3358289

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-26 14:57:57 UTC



Guro Catrine Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1679672

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-26 14:58:50 UTC



Tommy Korneliussen

Styrets leder

Serienummer: 9578-5998-4-940939

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-04-26 17:09:37 UTC



Finn Grøstad

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-10275

IP: 85.167.xxx.xxx

2023-04-26 17:51:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E30YO-DP5E7-PU6O5-E68Y5-D05PZ-CE15V

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/validator>

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."

Peter Arne Ruzicka

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463282

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-04-27 05:20:58 UTC



Hallvard Thoresen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1062646

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-04-27 07:06:49 UTC



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/validator>