

Årsrapport 2023

AKA

Årsrapport 2023

AKA AS konsern

Innhold:

Styrets årsberetning	side 3
Resultatregnskap	side 10
Balanse	side 11
Noter	side 13
Kontantstrømsanalyse	side 27
Revisjonsberetning	side 28

Styrets årsberetning for 2023

Virksomhetens art og hvor den drives

AKA AS er morselskap i AKA konsern og 2023 var selskapets 47. 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 183 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 (32 %), NorgesGruppen (26 %), Coop (9 %) 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 2023 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 2023 på 698,9 mill. kroner fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer (643,7 mill. kroner). Leieinntektene utgjorde til sammen 692,5 mill. kroner (631,0 mill. kroner), en økning på 61,5 mill. kroner sammenlignet fjoråret.

Årsresultat etter skattekostnad for konsernet viser et overskudd på 99,3 mill. kroner (116,2 mill. kroner). Nedgangen mot i fjor er grunnet økte finanskostnader som følge av høyere rente, noe som ble delvis motvirket av positive effekter fra rentesikringsinstrumenter og økning i leieinntekter.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2023 på 1.823,7 mill. kroner (1.781,7 mill. kroner). Egenkapitalandelen var per 31.12.2023 på 23 %. Selskapets likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 352,1 mill. kroner ved årsskiftet og konsernets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra virksomheten var 282,0 mill. kroner i 2023, på nivå med 2022 (281,9 mill. kroner) som følge av at høyere innbetaling fra leieavtaler ble utliknet av økte rentebetalinger.

Netto utbetaling i forbindelse med investeringer var 211,8 mill. kroner, herav investeringer i driftsmidler på til sammen 213,5 mill. kroner og 1,6 mill. kroner innbetalt fra salg av varige driftsmidler.

Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter viser en netto utbetaling på 61,3 mill. kroner. Opptak av gjeld ved investeringer ble motvirket av nedbetaling av gjeld til aksjonærer.

Ved årsskiftet utgjorde bankinnskudd og kontanter 27,9 mill. kroner (18,2 mill. kroner), og med tillegg av langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde tilgjengelig likviditet 352,1 mill. kroner.

Finansiering og finansiell risiko

Total langsiktig gjeld i konsernet var ved årsskiftet 5.632 mill. kroner, herav 5.504 mill. kroner til kredittinstitusjoner og obligasjonseiere. I løpet av 2023 ble det tatt opp 3 nye 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 63 % 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 2023 investert i 3 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 161 mill. kroner.

Eiendomsmarkedet

Transaksjonsvolumet for næringseiendom generelt ble rekordlavt i 2023 sammenlignet med de foregående årene, og innen handelseiendom måles det laveste volumet siden 2010. Høy inflasjon og økende renter medførte stor markedsvolatilitet som reduserte transaksjonsaktiviteten betraktelig, og presset yeldene oppover gjennom hele året.

Samlet transaksjonsvolum endte på ca. 54 milliarder kroner i 2023, noe som er nesten en halvering av volumet i 2022 og mindre enn en tredjedel av transaksjonsvolumet i 2021.

Norges Banks styringsrente ble økt siste gang i desember 2023 og er 4,5 % ved utgangen av året. Det synes å være konsensus om at rentene har nådd toppen og at det er mer positive signaler om at transaksjonsmarkedet vil ta seg opp i 2024, selv om rentevolatiliteten fortsatt forventes å gjøre det krevende i mange transaksjonsprosesser.

Drift og utvikling

Den daglige driften og forvaltningen av eiendomsporteføljen har gått som normalt, med fortsatt fokus på ytterligere forbedring av driftsrutiner og IT-systemer for i størst mulig grad å være en proaktiv og effektiv gårdeier i tett relasjon med leietakerne.

Aktiviteten når det gjelder investeringer i egne eiendommer var også i 2023 på et høyt nivå med over 20 aktive prosjekter gjennom året. Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne har vi påbegynt operasjonaliseringen av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk, og flere avtaler om etablering av solceller på tak har blitt inngått.

I tillegg fortsetter arbeidet med å videreutvikle eiendommene med attraktive servicekonsept(er), blant annet er det strategisk etablert ytterligere hurtigladdere for el-bil ved selskapets typiske handelsdestinasjoner og på eiendommer som ligger «til og fra» utfartsområder, samt flere svanemerkede helautomatiske bilvaskehaller.

Arbeidsmiljø og organisasjon

(fjorårets tall i parentes)

AKA har ikke redegjøringsplikt etter Ligestillings- og diskrimineringsloven § 26a, men styret anerkjenner aktivitets- og dokumentasjonsplikten som følger av loven. 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 en representant for de ansatte. Aktivt arbeid for mangfold, likestilling, likelønn og redusert sykefravær inngår som en del av virksomhetens samfunnsansvar.

Ved utgangen av året hadde selskapet og konsernet 23 (25) ansatte. Av disse var 8 (10) kvinner og 15 (15) menn. Det tilstrebes balanse mellom kvinner og menn på alle stillingsnivåer. Antall ledende stillinger var 4 (5), hvorav 2 (2) var kvinner. Ved utgangen av året bestod styret av 6 (6) menn og 1 (1) kvinne.

AKA har som målsetting å ha et sykefravær på under 2 %. Sykefraværet var 2,4 % (2,2 %) i 2023, hvorav langtidsfraværet var på 1,7 % (1,3 %) og korttidsfraværet var på 0,7 % (0,9 %). Fraværet følges opp av ledere og HR. Det har i 2023 vært 1 arbeidsrelatert skade/ulykke.

Samfunnsansvar og bærekraft

Gjennom AKAs etablerte bærekraftambisjoner innen ESG arbeides det kontinuerlig med å redusere konsernets klimaavtrykk, ivareta sosiale forhold og rettigheter og gjennomføre ansvarlig og etisk forretningsstyring i tråd med FNs bærekraftsmål og nasjonale ambisjoner. Krav om bærekraftsrapportering i henhold til CSRD vil tre i kraft for regnskapsåret 2025, og selskapet har startet forberedelsene til rapporteringen. Selskapet arbeider også 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 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 selskaps nettside innen lovens frist.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

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.

Hendelser etter balansedagen/fremtidsutsikter

AKA har ved avleggelsen av årsrapporten inngått avtale om kjøp av 49 % av aksjene i DK Retail Invest AS som i løpet av 2024 skal overta 64 dagligvareeiendommer i Danmark, hvorav 22 eiendommer ble overtatt per 15. februar 2024. Investeringen i Danmark markerer en viktig strategisk milepæl for AKA og det vil fremover være fokus på gjennomføring av eiendomsovertakelser samt etablering av rutiner for operasjonalisering av forvaltningstjenestene AKA skal utføre knyttet til denne eiendomsporteføljen.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge oppleves som fortsatt rolig, men med positive forventninger om at aktiviteten vil øke i løpet av 2024, også innenfor AKAs investeringssegmenter. Det er fortsatt betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonalisering av bærekraftstrategi i tett samarbeid med våre leietakere.

Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Innen dagligvare er utviklingen i omsetning positiv, drevet av økte priser. 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.

Finansielt er den største risikoen knyttet til endring i rentenivå. Virksomheten er langsiktig finansiert og har et aktivt forhold til renterisiko med et internt krav til rentesikringsgrad på minimum 50 % (63 % per 31.12.2023) som gir forutsigbare forutsetninger. Årlig regulering av husleie ut fra utviklingen i KPI bidrar også til å redusere den finansielle risikoen. 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. For å understøtte dette vil det investeres betydelige ressurser i IT-struktur og forvaltningssystemer.

Disponering av årets resultat i AKA AS

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr 99.262.000 som foreslås anvendt således:

Overført til annen egenkapital	<u>kr 99.262.000</u>
	kr 99.262.000

Hønefoss, 23.04.2024
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	
2022	2023		Note	2023	2022	
		<i>Driftsinntekter</i>				
34	18	Leieinntekter	3	692 475	631 040	
1 323	336	Gevinst ved salg av driftsmidler	2,3	430	7 098	
36 151	38 906	Annen driftsinntekt	3,17	6 023	5 531	
37 508	39 260	<i>Sum driftsinntekter</i>		698 927	643 670	
		<i>Driftskostnader</i>				
36 916	36 168	Lønnskostnader	5	36 168	36 916	
4 194	4 078	Avskrivning varige driftsmidler	8	172 063	164 775	
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	8	8 000	0	
22 622	25 153	Andre driftskostnader	5	72 566	76 361	
63 732	65 399	<i>Sum driftskostnader</i>		288 797	278 052	
-26 225	-26 139	Driftsresultat		410 130	365 617	
		<i>Finansinntekter</i>				
359 142	326 327	Inntekt på investering i datterselskap	14	0	0	
12 688	412	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	412	12 688	
85 548	180 262	Renteinnt. fra foretak i samme konsern	17	0	0	
1 484	2 414	Annen renteinntekt		2 259	1 339	
4 364	478	Annen finansinntekt	2,13	2 159	2 216	
463 226	509 893	<i>Sum finansinntekter</i>		4 830	16 243	
		<i>Finanskostnader</i>				
5 473	8 501	Rentekostn. til foretak i samme konsern	17	0	0	
196 285	241 307	Annen rentekostnad	15,16	253 780	206 828	
10 501	16 114	Annen finanskostnad		17 585	14 085	
212 258	265 921	<i>Sum finanskostnader</i>		271 365	220 913	
224 743	217 833	Ordinært resultat før skattekostnad		143 595	160 947	
45 694	47 922	Skattekostnad på ordinært resultat	11	44 334	44 704	
179 049	169 911	ÅRSRESULTAT		99 262	116 244	
		<i>Overføringer:</i>				
179 049	169 911	Overført til/fra annen egenkapital	7			
179 049	169 911					

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
37 499	36 854	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	7 434 332	7 388 571
1 795	3 708	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	35 133	45 749
11 999	10 317	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	10 698	12 425
51 293	50 879	<i>Sum varige driftsmidler</i>		7 480 164	7 446 743
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
4 105 873	4 166 830	Investering i datterselskap	12,14	0	0
2 983 979	3 124 672	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
276 240	266 402	Investering i aksjer og andeler	13	216 863	226 857
1 502	1 502	Andre fordringer	10	12 142	13 147
7 367 593	7 559 406	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		229 005	240 004
7 418 886	7 610 285	Sum anleggsmidler		7 709 169	7 686 748
		Omløpsmidler			
		<i>Fordringer</i>			
66	18	Kundefordringer	10	1 586	2 860
373 894	343 032	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
21 112	9 050	Andre fordringer	10,17	25 154	32 617
395 072	352 100	<i>Sum fordringer</i>		26 740	35 477
		<i>Investeringer</i>			
49 172	47 731	Markedsbaserte aksjer	13	47 731	49 172
49 172	47 731	<i>Sum investeringer</i>		47 731	49 172
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
12 323	22 391	Bankinnskudd og kontanter	9	27 886	18 155
12 323	22 391	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		27 886	18 155
456 566	422 222	Sum omløpsmidler		102 357	102 804
7 875 453	8 032 507	SUM EIENDELER		7 811 525	7 789 552

Penneo Dokumentnøkkel: 3CP4L-HECQ7-0LZFC-4EP33-LMC2B-EBUW6

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
12 427	12 303	Aksjekapital	6,7	12 303	12 427
927 515	927 515	Overkurs	7	927 515	927 515
939 942	939 817	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		939 817	939 942
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
1 007 771	1 116 797	Annen egenkapital	7	883 836	841 774
1 007 771	1 116 797	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		883 836	841 774
1 947 713	2 056 614	Sum egenkapital		1 823 654	1 781 716
		Gjeld			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
879	1 307	Pensjonsforpliktelse		1 307	879
2 172	1 690	Utsatt skatt	11	147 359	147 550
3 051	2 996	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		148 666	148 429
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
1 579 217	1 579 217	Obligasjonslån	12,15	1 579 217	1 579 217
3 706 125	3 699 773	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15,16	3 924 795	3 942 904
141 977	146 774	Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,15,17	0	0
105 661	116 725	Øvrig langsiktig gjeld	5,15,17	127 701	116 032
5 532 980	5 542 490	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		5 631 713	5 638 153
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
112 898	110 431	Gjeld til kredittinstitusjoner		110 431	112 898
1 063	2 266	Leverandørgjeld		11 065	18 072
44 377	42 939	Betalbar skatt	11	44 099	44 464
13 974	18 156	Skyldig offentlige avgifter		18 156	14 821
15 285	32 179	Kortsiktig gjeld konsernselskap	17	0	0
187 993	211 655	Gjeld konsernkonto	9,17	0	0
16 117	12 781	Annen kortsiktig gjeld	17,18	23 743	30 998
391 708	430 406	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		207 494	221 255
5 927 740	5 975 892	Sum gjeld		5 987 873	6 007 837
7 875 453	8 032 507	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 811 525	7 789 552

- 0

Hønefoss 23. april 2024
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
Skriptvet 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
Ålesund 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
Nordkjosbotn 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 Handespark AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handespark 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 Handespark AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen HAndespark 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
Andslimoen Butikkeiendom AS	01.02.2023	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 29 AS	01.05.2023	100 %	Hønefoss
Vangsvegen Butikkeiendom AS	04.10.2023	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). 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 korrigerer 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 2023 investert i 3 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 161 mill. kroner. Samlet sett økte utleiearealet som driftes og forvaltes med 4.837 m2.

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:	2023	2022
Leieinntekter	692 475	631 040
Annen driftsinntekt	6 023	5 531
Gevinst ved salg av driftsmidler	430	7 098
Sum	698 927	643 670

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	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	24 265	25 294	24 265	25 294
Styrehonorar	3 250	3 487	3 250	3 487
Arbeidsgiveravgift	5 092	4 596	5 092	4 596
Pensjonskostnader	2 198	2 829	2 198	2 829
Andre ytelser	1 362	709	1 362	709
Sum	36 168	36 916	36 168	36 916

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 23 25 23 25

Ytelser til ledende personer

AKA AS	Lønn/ styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	2 903	173	288
Styrets leder	850	-	-
Øvrige styremedlemmer	3 686	236	764

Morselskapet AKA AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 115,5 mill. kroner. Lånene er i 2023 renteberegnet med 5,34 %.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Revisjon	464	482	3 324	3 073
Finansiell due diligence og bistand ved salg	82	181	82	181
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	97	119	899	786
Annen bistand	417	363	417	363
Sum	1 059	1 145	4 721	4 403

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	111 968 171	9,01 %	9,10 %
AKA AS	Ordinær aksjer	12 427 100	1,00 %	0,00 %
Stærkebye AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Mot AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,63 %
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	927 515	1 007 771	1 947 713
Kjøp av egne aksjer	-124	-	-57 200	-57 324
Avgitt konsernbidrag	-	-	-3 686	-3 686
Årsresultat	-	-	169 911	169 911
Egenkapital pr 31.12	12 303	927 515	1 116 797	2 056 614

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	927 515	841 775	1 781 716
Kjøp av egne aksjer	-124	-	-57 200	-57 324
Årets resultat	-	-	99 262	99 262
Egenkapital pr 31.12	12 303	927 515	883 837	1 823 654

Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløseøre mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 795	43 377	28 758	73 930
Tilgang	1 913	150	2 754	4 817
Avgang	-	-	-2 362	-2 362
Anskaffelseskost 31.12	3 708	43 526	29 151	76 385
Akk. avskrivninger 01.01	-	5 877	16 759	22 637
Akk. avskrivninger avgang	-	-	-1 208	-1 208
Årets avskrivning	-	795	3 283	4 077
Akk. avskrivninger 31.12	-	6 672	18 834	25 506
Bokført verdi pr. 31.12	3 708	36 854	10 317	50 879

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

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløseøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	45 749	8 771 883	29 713	8 847 345
Tilgang	-10 616	245 617	2 756	237 757
Avgang	-	-10 591	-2 362	-12 953
Anskaffelseskost 31.12	35 133	9 006 909	30 107	9 098 056
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 380 313	17 289	1 397 602
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000	-	3 000
Årets avskrivning	-	168 734	3 329	172 063
Akk. avskrivninger avgang	-	12 530	-1 208	11 322
Årets nedskrivning	-	8 000	-	8 000
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-	-	-
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	1 572 577	19 409	1 591 986
Bokført verdi pr. 31.12	35 133	7 434 332	10 698	7 480 164

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

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 1.722.839. Tilsvarende tall for 2022 var kr 1.624.633.

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:	2023	2022
Betalbar skatt	42 939	44 377
Endring i utsatt skatt	-482	139
Skatt på konsernbidrag (balanseført)	5 464	1 178
Skattekostnad ordinært resultat	47 922	45 694
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2023	2022
Betalbar skatt	42 939	44 377
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	42 939	44 377

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2023	2022
Arsresultat før skatt	217 833	224 743
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	47 923	49 444
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	181	-
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	317	-11
Regnskapsmessig nedskrivning av aksjer	439	439
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-85	-
Skattefritt utbytte	-415	-122
Inntektsføring ANS/TS andel	-438	-1 264
Andre per forskjell knyttet til invest (fritaksmetoden)	-	-2 791
Skattekostnad	47 922	45 694
Effektiv skattesats	22,0 %	20,3 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 120	-	1 072
Gevinst- og tapskonto	-	108	-	135
Andre forskjeller	-	461	-	965
Sum	-	1 690	-	2 172
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	1 690	-	2 172

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	44 099	44 464
Betalbar skatt før eierperioden	777	738
Betalbar skatt før salg	-	-95
Sum betalbar skatt i resultat	44 876	45 107
Brutto endring utsatt skatt	-191	814
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	-350	-228
Arets totale skattekostnad	44 334	45 694

Konsernets betalbare skatt:	2023	2022
Betalbar skatt ikke utlignet	44 099	44 464
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	44 099	44 464

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2023	2022
Arsresultat før skatt	143 595	160 947
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	31 591	35 408
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	181	112
Andre ikke skattepliktige inntekter	-	-11
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	317	439
Skattefrie tap og gevinster ved salg av eiendom	-85	-122
Skattefritt utbytte	-415	-1 264
Inntektsføring ANS/TS andel	-438	-1 264
Skatteeffekt av merverdiavskrivninger på konsernet	12 964	12 964
Andre poster	219	-1 148
Skattekostnad	44 334	45 114
Effektiv skattesats	30,9 %	28,5 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	163 315	-	164 048
Gevinst- og tapskonto	861	-	1 076	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 984	-	1 657
Sum	861	165 299	1 076	165 705
Ikke balanseført utsatt skatt/skattefordel	-	17 079	-	17 079
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	147 359	-	147 550

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	2023	2022
Obligasjonslån	1 579 217	1 579 217
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 699 773	3 706 125
Sum	5 278 990	5 285 343

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Investeringer i datterselskap	4 166 830	4 105 873
Lån til foretak i samme konsern	3 124 673	2 983 979
Totalt	7 291 502	7 089 851

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

Konsern

Bokført gjeld og kredittrammer som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Obligasjonslån	1 579 217	1 579 217
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 924 795	3 942 904
Sum	5 504 012	5 522 121

Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Fast eiendom	7 379 826	7 298 020
Totalt	7 379 826	7 298 020

Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balansført verdi	Kostpris	Balansført verdi
Handelseiendommer Øst AS	41 %	82 000	105 613	82 000	53 035*
ABH Eiendom AS	50 %	12 500	15 942	12 500	11 982*
Jærhagen Eiendomsinvest AS	35 %	153 705	144 846	153 705	144 846
Hønefoss Arena AS	36 %	-	-	7 000	7 000
Sum			266 402		216 863

*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Jærhagen Eiendomsinvest AS		Handels eiendommer Øst AS	ABH Eiendom
	AS			
Inngående balanse 01.01.23	150 921		57 332	11 448
Andel årets resultat	-6 075		5 953	534
Utbetaling av overkurs			-10 250	-
Utgående balanse 31.12.23	144 846		53 035	11 982

Omløpsmidler

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

	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	resultatførte verdiendr.	realiserte gevinst
Børsnoterte aksjer	42 929	47 731	-1 441	-
Sum	42 929	47 731	-1 441	-

Note 14 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av AKA AS	Forretningskontor	Stemme/ eierandel	Bokført 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 %	1 686
Andenes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	8 527
Andslimoen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	21 083
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	49 401
Askim Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 987
Askim Byggevarehus AS	Hønefoss	100 %	28 920
Aurdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	44 401
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 %	15 344
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 %	10 951
Eiverum 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 Ardal 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 %	20 345
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 %	23 871
Gasolin Ullensaker AS	Hønefoss	100 %	8 024
Gasolin Vestfold AS	Hønefoss	100 %	19 100
Gasolin Østfold AS	Hønefoss	100 %	30 504
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 %	3 348
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 %	5 525
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 29 AS	Hønefoss	100 %	23 830
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	10 337
Hvervenmoveien 60 AS	Hønefoss	100 %	25 967
Hønefoss Stadion AS	Hønefoss	100 %	23 112
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 %	15 990
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 %	15 687
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 %	17 723
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 %	29 377
Mandal Vest AS	Hønefoss	100 %	21 219
Manger Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	6 918
Melbu Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	5 128
Momarken Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 089
Mongstad Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	4 269
Mosjøen Handespark AS	Hønefoss	100 %	24 711
Mosjøen Handespark 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 %	15 885
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 %	16 811
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	Hønefoss	100 %	26 085
Råholt Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	6 273
Sannan Handespark Steinkjer AS	Hønefoss	100 %	36 119
Semsveien 50 AS	Hønefoss	100 %	5 687
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
Stokkamyrvæien Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	154 220
Stokmarknes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	14 161
Stord Grossistbygg AS	Hønefoss	100 %	7 722
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 %	44 935
Vadsø Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	32 911
Vangsvægen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	5 526
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
Asane Butikkeiendom Sandefjord AS	Hønefoss	100 %	40 916
SUM			4 166 830

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

4 166 830

Datterselskap eies av AKA AS direkte og indirekte	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
AKA Butikkeiendom AS	284 004	24 355
AKA Handelseiendommer AS	57 822	7 133
AKA Handelseiendommer Nord AS	22 332	2 822
AKA Osloveien AS	51 722	7 384
AKA Åssiden Eiendom AS	9 662	2 405
Alta Butikkeiendom AS	6 770	1 214
Alta Handelseiendom AS	744	-91
Andenes Handelsbygg AS	1 807	96
Andslimoen Butikkeiendom AS	2 914	-1 191
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	10 894	2 110
Askim Butikkeiendom AS	850	236
Askim Byggevarerhus AS	2 528	1 368
Aurdal Butikkeiendom AS	324	2 048
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 125	1 101
Averøy Handelsbygg AS	8 163	1 020
Bamble Handelsbygg AS	4 989	1 386
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 276	1 684
Barbroveien 2 AS	6 781	489
Bardufoss Handelseiendom AS	1 898	1 120
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 946	1 342
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	819	1 162
Bergen Handelsbygg Ulset AS	7 830	480
Bergen Butikkeiendom Valle AS	1 347	1 040
Bergsveien 6 AS	10 412	1 752
Bjørkedalsvegen 4 AS	3 135	3 814
Bjørndal Butikkeiendom AS	3 349	1 314
Bodø Butikkeiendom AS	8 483	931
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 483	728
Bøler Butikkeiendom AS	1 256	497
Cellulosevegen 2 AS	2 465	2 154
Dokka Butikkeiendom AS	2 107	1 448
DP Eiendom AS	12 346	-275
Dragvoll Handelseiendom AS	3 625	718
Eide Handelsbygg AS	8 523	776
Ellingsrud Eiendom AS	3 777	1 809
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	11 500	-7 562
Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 886	1 466
Eurobygg Andenes AS	749	596
Eurobygg Bamble AS	1 023	570
Eurobygg Bjugn AS	1 283	305
Eurobygg Dale AS	2 196	1 341
Eurobygg Eiendom AS	17 392	5 234
Eurobygg Flisa AS	1 712	688
Eurobygg Fosnavåg AS	1 492	440
Eurobygg Grong AS	2 008	1 063
Eurobygg Larvik Nord AS	1 254	1 781
Eurobygg Mysen AS	2 363	789
Eurobygg Stokmarknes AS	376	340
Eurobygg Ørnes AS	921	377
Eurobygg Årdal AS	1 106	309
Evje Handelsbygg AS	1 563	179
Fagernes Butikkeiendom AS	1 626	1 184
Fauske Handelseiendom AS	64 394	4 257
Forretningsgården Vikersund AS	2 138	1 360
Finnsnes Handelseiendom AS	2 708	447
Flisa Butikkeiendom AS	768	747
Froland Butikkeiendom AS	1 029	773
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	4 040	576
Gasolin Hakadal AS	12 445	1 272
Gasolin Holding AS	10 271	2 138
Gasolin Mjøsa Vest AS	8 829	1 016
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 567
Gasolin Molde AS	6 598	275
Gasolin Møre AS	5 110	521
Gasolin Nordland AS	10 400	1 015
Gasolin Ringerike AS	8 781	1 061
Gasolin Rykkinn AS	6 070	770
Gasolin Sør AS	958	-1 629
Gasolin Ullensaker AS	410	410
Gasolin Vestfold AS	7 146	798
Gasolin Østfold AS	111	1 594
Gjøvik Nord AS	525	1 156
Glomma Butikkeiendom AS	1 470	1 828
Gran Butikkeiendom AS	40 037	2 292
Grenland Handespark AS	10 907	1 645
Grenland Handespark Utvikling AS	120	-1 594
Gressvik Butikkeiendom AS	3 696	1 153
Grimstad Butikkeiendom AS	1 613	712
Grua Sør AS	986	1 139

Hammerfest Handelseiendom Nord AS	2 435	1 367
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	3 264	835
Handelsbygg Eiendom AS	57 508	5 926
Heishuset Butikkeiendom AS	3 476	322
Heistad Butikkeiendom AS	24 045	1 844
Herøya Butikkeiendom AS	2 867	1 022
Hesseng Handelseiendom AS	3 159	747
Hestekoen Alta AS	1 218	1 679
HM 49 Seksjon 1 AS	3 724	-205
HM 2 Handelseiendom AS	53 369	6 586
Hokksund Butikkeiendom AS	25 912	1 517
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 098	675
Honningsvåg Handelseiendom AS	954	1 326
Hov Sør AS	3 232	1 165
Hvervenmoveien 11 AS	23 814	1 244
Hvervenmoveien 15 AS	25 521	1 770
Hvervenmoveien 25 AS	4 982	2 041
Hvervenmoveien 29 AS	3 077	89
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	-309
Hvervenmoveien 60 AS	29 297	1 705
Hønefoss Stadion AS	27 995	-979
Indre Havn Eiendom AS	2 701	4 549
Iseveien AS	6 437	1 185
Jevnaker Butikkeiendom AS	3 850	832
Jevnaker Handelseiendom AS	1 459	779
Jordeshagen 4 AS	4 639	1 139
Kambo Butikkeiendom AS	2 412	1 170
Kirkekrysset AS	8 690	1 563
Klekken Butikkeiendom AS	2 896	-222
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 382	2 260
Kongsvinger Handelseiendom AS	1 119	1 431
Korsegårdsveien 22 AS	4 154	1 050
KV 2 Eiendom AS	6 608	-427
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	2 140	656
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 597	778
Leira Butikkeiendom AS	26 284	1 993
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	7 352	213
Lyngdal Handelsbygg AS	4 831	1 249
Mandal Vest AS	17 836	1 516
Manger Handelseiendom AS	1 642	195
Melbu Handelseiendom AS	1 650	140
Momarken Butikkeiendom AS	2 623	241
Mongstad Handelseiendom AS	1 140	136
Mosjøen Handelspark AS	10 818	674
Mosjøen Handelspark II AS	1 250	721
Mysen Butikkeiendom AS	1 594	1 994
Namsos Handelsbygg AS	2 782	1 085
Nannestad Butikkeiendom AS	3 337	694
Nedenes Butikkeiendom AS	2 913	180
Nesodden Butikkeiendom AS	2 273	1 167
Nittedal Butikkeiendom AS	5 355	1 284
Nordfjordeid Handelseiendom AS	3 679	1 690
Nordkjøsbotn Handelseiendom AS	5 100	612
Notodden Handelsbygg AS	1 685	946
Nybø Eiendom AS	7 383	1 006
Rabekkgata 2 AS	3 420	1 952
Rabekkgata 20 AS	7 542	4 911
Randaberg Butikkeiendom AS	4 292	1 343
Ranheim Handelseiendom AS	3 775	1 067
Raufoss Handelseiendom Syd AS	2 966	2 343
Risør Butikkeiendom AS	1 904	800
Roa Syd Eiendom AS	1 097	1 089
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 730	2 125
Råholt Butikkeiendom AS	1 563	916
Sannan Handelspark Steinkjer AS	9 169	3 394
Semsveien 50 AS	2 689	-287
Ski Handelsbygg AS	35 131	1 098
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 358	870
Skiptvet Sør AS	1 991	1 232
Skistua Handelseiendom Narvik AS	4 932	1 017
Sokna Butikkeiendom AS	3 923	1 108
Sola Handelsbygg AS	10 358	2 824
Sortland Butikkeiendom AS	3 681	1 029
Sortland Handelseiendom AS	3 942	1 590
Stavern Butikkeiendom AS	3 197	1 082
Steinkjer Handelsbygg AS	16 483	1 294
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	4 952	8 596

Stokmarknes Handelseiendom AS	182	-570
Stord Grossistbygg AS	1 884	197
Stord Handelsbygg AS	4 343	1 195
Storgata Notodden AS	46 849	2 517
Strømmen Butikkeiendom AS	2 425	1 187
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 431	829
Svolvær Butikkeiendom AS	19 366	2 131
Trøgstad Butikkeiendom AS	1 079	386
Trøgstad Handelsbygg AS	647	681
Tverlandet Handelseiendom AS	2 153	878
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	7 651	1 769
Vadsø Handelseiendom AS	4 597	2 005
Vangsvegen Butikkeiendom AS	5 583	-128
Vardø Handelseiendom AS	3 452	462
Verdal Butikkeiendom AS	2 111	1 367
Vestnes Handelsbygg AS	6 262	1 220
Vikhammer Handelseiendom AS	11 676	1 416
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 594	1 235
Våler Butikkeiendom AS	2 619	1 614
Ørje Butikkeiendom AS	15 386	1 145
Alesund Handelsbygg AS	17 353	1 574
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	10 667	1 943

AKA AS har i 2023 følgende inntekt på datterselskap:

Mottatt konsernbidrag	326 327
Total inntekt fra datterselskap	326 327

Note 15 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	3 699 773	3 706 125	3 924 795	3 942 904
Obligasjonslån	1 579 217	1 579 217	1 579 217	1 579 217
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	263 500	247 638	127 701	116 032
Sum	5 542 490	5 532 980	5 631 713	5 638 153

Avdragsstruktur morselskap	2024	2025	2026	2027	2028 og senere
Sum	484 217	1 742 000	1 447 566	737 000	868 206

Avdragsstruktur konsern	2024	2025	2026	2027	2028 og senere
Sum	484 217	1 742 000	1 447 566	737 000	1 093 228

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 kredittisiko knyttet til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med 6 mnd bankgaranti/depositum. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Per 31.12.2023 var 63 % 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	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	343 032	373 894	3 124 672	2 983 979
Sum	343 032	373 894	3 124 672	2 983 979

Motpart	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	32 179	15 285	146 774	141 977
Eierselskaper	-	-	115 508	104 443
Sum	32 179	15 285	262 282	246 420

Selskapets kortsiktige fordringer og gjeld inkluderer også konsernet konsernkontoordningen. Selskapets mellomværende med datterselskaper er renteberegnet med 5,87 % ihht avtale. Årets renteinntekt utgjør kr 180.262.304, mens rentekostnadene utgjør kr 8.500.500.

Transaksjoner med nærstående parter

AKA AS fakturerer forretningsførerhonorar til datterselskaper for kr 34.590.916.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Bokført kortsiktig gjeld fordeler seg som følger:

	AKA AS	Konsernet
Andre periodiseringsposter	12 781	23 743
Sum	12 781	23 743

Kontantstrømsanalyse

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2022	2023		2023	2022
		<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
224 743	217 833	Resultat før skatt	143 595	160 947
-12 688	-412	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 412	-12 688
-1 323	-336	Gevinst/tap salg driftsmidler	3 062	2 808
-555	0	Gevinst/tap ved salg av datterselskap	0	0
1 994	1 441	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	1 441	3 312
-39 863	-44 377	Betalbar skatt	- 44 551	-39 863
-364 945	-328 273	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	- 1 951	-2 004
4 194	4 078	Ordinære avskrivninger	172 063	164 775
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	8 000	0
-548	1 250	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	-5 734	2 901
10 101	16 776	Endring i andre tidsavgrensningsposter	6 445	1 708
-178 891	-132 021	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	281 957	281 896
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
-335 544	-38 891	Investeringer i datterselskaper	0	0
11 875	0	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-6 120	-4 817	Investering i driftsmidler	-213 483	-465 699
3 152	1 490	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	1 640	16 776
-23 246	0	Investeringer i aksjer og andeler	0	-23 246
0	0	Salg aksjer og andeler (salgssum)	0	0
-349 884	-42 218	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-211 843	-472 169
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-1 065 060	-763 353	Nedbetaling gjeld	-775 109	-1 114 286
1 693 000	757 000	Opptak av ny gjeld	757 000	1 693 014
-288 231	-2 468	Endring kassakreditt	-2 468	-288 231
7 723	-135 896	Endring lån konsernselskap	0	0
10 148	-52 967	Endring gjeld til aksjonær	-52 967	10 148
2 231	-87	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
-150 000	0	Utbytte (utbetalt)	0	-150 000
18 134	12 201	Utbytte/innbetalt kapital (mottatt)	12 201	14 334
362 775	361 499	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-25 959	-15 285	Konsernbidrag (utbetalt)	0	0
564 761	160 645	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	-61 342	164 979
35 986	-13 594	<i>Netto endring i likvider i året</i>	8 772	-25 294
-46 068	23 662	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
0	0	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	959	2 951
22 405	12 323	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	18 155	40 498
12 323	22 391	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	27 885	18 155

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 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 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. 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

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 internkontroll 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 må ledelsen 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 avviklet.

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 årsregnskapet, 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 ansvaret 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, 23. april 2024
Deloitte AS

Marianne Lund Eriksrud
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."

Eriksrud, Marianne Lund

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1362554

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-04-23 14:55:37 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>

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



Kontaktpersoner:
Adm.dir. Jane K. Gravbråten, mobil 992 36 673
Finansdirektør Thomas A. Simonsen, mobil 970 81 382

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."

Grøstad, Finn

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-10275

IP: 81.191.xxx.xxx

2024-04-23 16:12:48 UTC



Gravbråten, Jane Kim

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-868069

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-04-23 16:20:54 UTC



Thoresen, Hallvard

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1062646

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-04-23 16:26:37 UTC



Feldin, Carl-Oscar Victor

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3358289

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-04-23 16:34:42 UTC



Ruzicka, Peter Arne

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1463282

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-04-23 18:40:43 UTC



Korneliussen, Tommy

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-940939

IP: 89.11.xxx.xxx

2024-04-23 18:43:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3CP4L-HECQ7-0LZFC-4EP33-LMC2B-EBUW6

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."

Thoresen, Guro Catrine

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1679672

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-24 02:15:53 UTC



Thoresen, Aage

Underskriver

På vegne av: AKA AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1969000

IP: 79.160.xxx.xxx

2024-04-24 05:52:21 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>