
AKA AS

med datterselskaper

Årsregnskap 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

AKA AS – org nr 919 513 195

Virksomhetens art

2018 var selskapets 42. driftsår.

AKA AS er et investerings-, forvaltnings- og eiendomsselskap med eiendommer i hele Norge. Hovedkontoret ligger i Ringerike kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet og selskapets fremtidige utvikling

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap med balanse og tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapet ved årsskiftet. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Den bokførte egenkapitalen er positiv med kr 1.420.314.000 ved utgangen av 2018 mens den ved utgangen av 2017 var positiv med kr 1.307.296.000.

Det forventes god avkastning i selskapets investeringer og operasjonelle virksomhet i årene fremover.

Finansiell- og økonomisk informasjon

AKA AS har inngått rentesikringsavtaler for å styre renterisikoen knyttet til finansieringen av selskapet.

Selskapet har en positiv likviditet ved årsskiftet på kr 66.296.000 før tilgjengelige midler på kassekreditten.

Likestilling

Ved utgangen av året hadde selskapet og konsernet 20 ansatte. Av disse er åtte kvinner og tolv menn. Ingen spesielle tiltak er iverksatt når det gjelder likestilling.

Ytre miljø

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

Arbeidsmiljø

AKA AS har ikke hatt sykefravær av betydning. Arbeidsmiljøet er godt og det har ikke vært skader eller ulykker.

ÅRSBERETNING FOR 2018

AKA AS – org nr 919 513 195

Investeringer og salg

Salg av aksjer

AKA AS har i 2018 solgt alle aksjene i følgende selskaper:

- Schjongslunden Næring AS*
- Kirkenær Handelseiendom AS*
- Vebjørnsvei 1A AS
- Breivassbu AS

* konserninternt salg, aksjene er solgt til et datterselskap hvor AKA AS har en eierandel på 50 %. Bokført gevinst i AKA AS på kr 10.887.000.

Totalt har salg av aksjene gitt en regnskapsmessig gevinst i AKA AS på kr 31.955.402.

Disponering av årets resultat

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr 133.020.000 som foreslås anvendt således:

Overført til/fra annen egenkapital **kr 133.020.000**

KONSERNET

For AKA AS konsern er de samlede driftsinntekter for 2018 kr 504.472.000 fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer i året. Årsresultat etter skattekostnad viser et overskudd med kr 124.271.000. Før eliminering av eiertid viser de samlede årlige leieinntektene kr 459.840.000.

Konsernet har i 2018 investert i nærings eiendommer med kr 228.321.000 i brutto eiendomsverdi og med et utleieareal på 11.353 kvm. Ved årsskiftet hadde konsernet eiendommer med en investeringsverdi på kr 7.074.464.000 og et utleieareal på 298.814 kvm. Samlet utleieareal inkludert tilknyttet selskap er på 344.500 kvm.

Konsernet har i løpet av 2018 avhendet 4 eiendommer som til sammen har gitt en gevinst ved salg av driftsmidler på kr 36.196.738.

Finansiell og Økonomisk informasjon

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.

Konsernet har gjennomgående solid likviditet, og 57,2 % av konsernets rentebærende gjeld ved årsskiftet er sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 1 – 10 år. Konsernet har langsiktig nedbetalingsavtale på rentebærende gjeld. Konsernets renterisiko er lav.

Konsernet har kortsiktige omløpsmidler med kr 145.688.000 hvorav positiv likviditet ved årsskiftet utgjør kr 77.221.000 før tilgjengelige midler på kassekreditten. Likviditeten i konsernet er god og selskapets utleievirksomhet genererer tilfredsstillende årlig positiv kontantstrøm.

ÅRSBERETNING FOR 2018

AKA AS – org nr 919 513 195

Hønefoss, 25.04.2018

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



Paal Erik Haakensen
Daglig leder

AKA AS

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2017	2018	Note	2018	2017	
					<i>Driftsinntekter</i>
0	0				Leieinntekter
		3	449 393	404 337	
0	0				Salgsinntekt
		3	15 533	0	
102	731				Gevinst ved salg av driftsmidler
		2,3	37 236	80 710	
23 403	26 512				Annen driftsinntekt
		3,17	2 310	1 239	
23 505	27 243		504 473	486 286	Sum driftsinntekter
					<i>Driftskostnader</i>
0	0				Varekostnader
			15 909	0	
28 615	29 927				Lønnskostnader
		5	29 927	28 725	
4 916	5 074				Avskrivning varige driftsmidler
		8	119 662	104 781	
0	0				Nedskrivning av varige driftsmidler
		8	3 000	7 000	
0	0				Reversering av tidligere års nedskrivninger
		8	-267	-7 844	
15 395	14 353				Andre driftskostnader
		5	43 913	37 627	
48 926	49 354		212 143	170 288	Sum driftskostnader
-25 421	-22 111		292 329	315 997	Driftsresultat
					<i>Finansinntekter</i>
215 142	234 937				Inntekt på investering i datterselskap
		14	0	0	
708	3 837				Inntekt på investering i tilknyttet selskap
			3 837	708	
47 785	43 486				Renteinnt. fra foretak i samme konsern
		17	0	0	
1 031	3 642				Annen renteinntekt
			3 838	1 217	
159 224	36 252				Annen finansinntekt
		2,13	1 901	1 255	
423 890	322 154		9 576	3 180	Sum finansinntekter
					<i>Finanskostnader</i>
6 256	4 525				Verdiendring av markedsbaserte fin. anl.
		13	4 525	6 256	
705	700				Rentekostn. til foretak i samme konsern
		17	0	0	
106 056	125 499				Annen rentekostnad
		15,16	140 191	120 508	
5 531	5 950				Annen finanskostnad
			1 665	5 531	
118 548	136 675		146 381	132 295	Sum finanskostnader
279 921	163 370		155 525	186 882	Ordinært resultat før skattekostnad
18 272	30 351				Skattekostnad på ordinært resultat
		11	31 253	27 386	
261 648	133 020		124 271	159 497	ÅRSRESULTAT
					Minoritetsandel
			562	156	
					Majoritetsandel
			123 710	159 341	
					<i>Overføringer:</i>
64 000	0				Avsatt konsernbidrag
		7			
0	0				Avsatt utbytte
		7			
197 648	133 020				Overført til/fra annen egenkapital
		7			
261 648	133 020				

AKA AS

(Beløp i NOK 1 000)

<i>Morselskap</i>	BALANSE PR. 31.12			<i>Konsern</i>	
2017	2018		Note	2018	2017
		EIENDELER			
		<i>Anleggsmidler</i>			
		<i>Varige driftsmidler</i>			
39 217	38 433	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	5 256 105	5 181 398
2 330	2 774	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	4 904	82 631
14 576	10 922	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	10 934	14 748
56 123	52 129	<i>Sum varige driftsmidler</i>		5 271 943	5 278 778
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
2 845 724	2 896 448	Investering i datterselskap	12,14	0	0
0	0	Investering i ansvarlig selskap	12,14	0	0
1 817 047	1 716 723	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
97 759	115 185	Investering i aksjer og andeler	13	82 966	69 429
825	0	Lån til tilknyttet selskap	10	0	825
0	0	Andre fordringer	10	201	27
4 761 355	4 728 356	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		83 167	70 281
4 817 478	4 780 485	<i>Sum anleggsmidler</i>		5 355 110	5 349 058
		<i>Omløpsmidler</i>			
		<i>Fordringer</i>			
1 961	13	Kundefordringer	10	8 657	11 499
204 859	250 290	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
17 151	35 473	Andre fordringer	10	40 533	32 238
223 971	285 777	<i>Sum fordringer</i>		49 190	43 737
		<i>Investeringer</i>			
23 802	19 277	Markedsbaserte aksjer	13	19 277	23 802
23 802	19 277	<i>Sum investeringer</i>		19 277	23 802
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
293 753	66 296	Bankinnskudd og kontanter	9	77 221	312 596
293 753	66 296	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		77 221	312 596
541 526	371 350	<i>Sum omløpsmidler</i>		145 688	380 135
5 359 004	5 151 835	SUM EIENDELER		5 500 798	5 729 193

AKA AS

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap	BALANSE PR. 31.12			Konsern	
2017	2018		Note	2018	2017
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		<i>Egenkapital</i>			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
12 427	12 427	Aksjekapital	6,7	12 427	12 427
1 077 515	1 077 515	Overkurs	7	1 077 515	1 077 515
1 089 942	1 089 942	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		1 089 942	1 089 942
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
217 354	330 372	Annen egenkapital	7	239 261	135 567
217 354	330 372	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		239 261	135 567
		Minoritetsinteresse	7	22 777	22 215
1 307 296	1 420 314	<i>Sum egenkapital</i>		1 351 979	1 247 724
		<i>Gjeld</i>			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
1 782	2 683	Utsatt skatt	11	119 353	124 222
1 782	2 683	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		119 353	124 222
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
500 000	500 000	Obligasjonslån	12,15	500 000	500 000
3 197 007	2 918 149	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15,16	3 391 683	3 652 429
32 645	124 649	Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,15,17	0	0
53 232	0	Øvrig langsiktig gjeld	15	49	59 736
3 782 884	3 542 798	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		3 891 732	4 212 165
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
2 053	992	Leverandørgjeld		11 891	17 577
0	28 369	Betalbar skatt	11	31 013	7 558
13 904	13 899	Skyldig offentlige avgifter		13 899	14 625
0	0	Utbytte	7	0	0
111 181	39 705	Kortsiktig gjeld konsernselskap	17	33 829	77 632
124 106	61 873	Gjeld konsernkonto	9,17	0	0
15 801	41 201	Annen kortsiktig gjeld	5,17,18	47 100	27 690
267 043	186 039	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		137 733	145 082
4 051 709	3 731 520	<i>Sum gjeld</i>		4 148 819	4 481 469
5 359 004	5 151 835	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 500 798	5 729 193

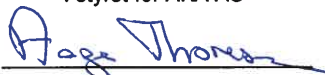


Tommy Korneliussen
Styrets leder



Hallvard Thoresen
Styremedlem

Hønefoss 25. april 2019
I styret for AKA AS



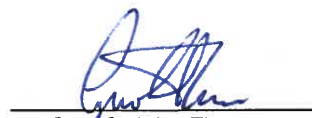
Aage Thoresen
Styremedlem




Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem



Paal Erik Haakensen
Daglig leder



Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem



Finn Grøstad
Styremedlem

AKA AS

Noter til regnskapet 2018

(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. Selskapet ble stiftet 03.07.2017. I etterkant av stiftelsen var selskapet overtakende part i en konsernfusjon.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AKA AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
Veierød Eiendom AS	01.02.1993	100 %	Hønefoss
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
Elverum Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Gjøvik Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Grindsalsveien 1 ANS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Iseveien AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Korsegårdsveien 22 AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Løten Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Myreneveien 6 Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Nittedal Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Nyli Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Ringveien II ANS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Sarpsborgveien 2 AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Stasjonsvegen 3A og 5A ANS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Storlinna AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Strøm & Kleiv AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien Eiendom X AS	01.09.2011	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien Eiendom XIII AS	01.09.2011	100 %	Hønefoss
Sokna Butikkeiendom AS	10.10.2011	100 %	Hønefoss
Aslak Boltsgate Eiendom AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Grua Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Hov Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Skiptvet Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
AKA Assiden Eiendom AS	02.01.2012	100 %	Hønefoss
Skien Butikkeiendom Falkum AS	18.01.2012	100 %	Hønefoss
AKA Handelseiendommer AS	01.04.2012	100 %	Hønefoss
Notodden Butikkeiendom II AS	01.06.2012	100 %	Hønefoss
Notodden Butikkeiendom AS	01.06.2012	100 %	Hønefoss
Sandefjord Butikkeiendom AS	11.06.2012	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
Ryggeveien 367 AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Torshov Dagligvare 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
Romsåsveien 6 AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Råholt Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Skedsmo Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Ørje Butikkeiendom AS	04.12.2013	100 %	Hønefoss
HBK Spillerinvest AS	31.12.2013	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
Halden Butikkeiendom AS	01.01.2015	100 %	Hønefoss
Skullerud Butikkeiendom AS	30.01.2015	100 %	Hønefoss
Nedenes Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Flisa Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Ottestad Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Bjerke Butikkeiendom AS	30.04.2015	100 %	Hønefoss
Våler Butikkeiendom AS	30.04.2015	100 %	Hønefoss
Gasolin Holding AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
HM 33 Kontoreiendom AS	30.06.2015	51 %	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
Moflata Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Langemyrveien Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Herøya Butikkeiendom AS	01.01.2016	100 %	Hønefoss
Flatåsen 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 AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Skistua Handelseiendom Narvik	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 Rykkin 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
KV2 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
Eurobygg Stokke AS	01.11.2018	100 %	Hønefoss

Normandie 1026 SLU er et 100% eiet datterselskap av AKA AS. Selskapet er ikke konsolidert i AKA konsern, som følge av at virksomheten anses uvesentlig for konsernet som helhet.

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.

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 omregnes til balansedagens kurs.

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 regnskapskikk. 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. Der utbytte går utover opptjente resultater i eierperioden vil kostprisen på aksjene justeres.

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 markeds plass 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 skjønsmessige 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). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert total kostnad. 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 renterisiko. 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.

Fusjon

AKA AS har vært part i en fusjon i 2018:

1) AKA AS (org.nr. 919 513 195) var overtagende part i en fusjon hvor det heleide datterselskapet Tica Holding AS (org.nr. 914 599 571) var overdragende part. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet, og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2018.

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Kjøp av nye eiendomsselskaper

Konsernet har i 2018 investert tkr 228 321 i næringsseiendommer som ga en økning i utleieareal på 11 353 kvm. Totalt har eiendommene i konsernet et utleieareal på 298 814 kvm pr 31.12.18. Samlet utleieareal inkludert tilknyttede selskaper utgjør 344.500 kvm. Konsernet har i all hovedsak inngått langsiktige leiekontrakter med solide leietakere.

Utvikling av eiendom

Konsernet har i 2018 ferdigstilt byggeprosjektet i selskapet HM33 Kontoreiendom AS hvorav AKA AS har en eierandel på 51 %. Etter salg av en seksjon utgjør utleiearealet 7.147 kvm.

Fisjon

Datterselskapet AKA Butikkeiendom har i 2018 fisjonert ut en eiendom i selskapet Vebjørnsvei 1 AS.

Salg av aksjer

AKA AS har i 2018 solgt alle aksjene i følgende selskaper:

- Breivassbu AS
 - Vebjørnsvei 1 AS (utfisjonert fra AKA Butikkeiendom AS)
 - Kirkenær Handelseiendom AS*
 - Schjongslunden Næring AS*
- * aksjene er solgt til ett selskap hvor AKA AS har en eierandel på 50 %.

Salget av aksjene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 31 955 402.

For konsernet har dette gitt en gevinst ved salg av driftsmiddel på kr 36 196 738.

Avvikling

Peder Castbergsgate 9 AS har i løpet av 2018 blitt likvidert.

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:	2018	2017
Leieinntekter	449 393	404 337
Salgsinntekter	15 533	-
Annen driftsinntekt	2 310	1 239
Gevinst ved salg av driftsmidler	37 236	80 710
Sum	504 473	486 286

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, godtgørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	AKA AS		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Lønn	22 196	21 183	22 196	21 183
Styrehonorar	1 900	1 767	1 900	1 767
Arbeidsgiveravgift	3 976	3 727	3 976	3 727
Pensjonskostnader	753	788	753	788
Andre ytelser	1 102	1 151	1 102	1 151
Sum	29 927	28 725	29 927	28 725

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:	20	23	20	23
--	----	----	----	----

Ytelser til ledende personer

AKA AS	Lønn	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	2 172	46	182
Styrets leder	583	-	-
Øvrige styremedlemmer	5 640	114	1 544

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

Det er gitt lån til daglig leder og personer i ledergruppen. Lånet renteberegnes i henhold til markedsmessige vilkår. Det er stillet tilstrekkelig sikkerhet for utlån til ledende ansatte og nærstående. 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 22.875.647. Lånene er i 2018 renteberegnet med 2,4 %.

Note 5 forts.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Revisjon	355	371	2 047	1 893
Bistand omorganisering	-	208	-	248
Finansiell due diligence og bistand ved salg	175	1 253	175	1 253
Attestasjoner	25	14	25	14
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	175	330	734	838
Annen bistand	222	258	358	268
Sum	952	2 434	3 340	4 514

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	0,10	124 271	12 427
Sum	0,10		12 427

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
AM Management AS	A	32 120	25,85 %	51,12 %
AM Management AS	B	6	0,01 %	0,00 %
Stærkebye AS	B	26 987	21,72 %	14,32 %
Mct AS	B	26 987	21,72 %	14,32 %
Hallvard Thoresen Holding AS	B	26 987	21,72 %	14,32 %
Stærkebye 3 AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Mct 3 AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Hallvard Thoresen Holding 3 AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Sum		124 271	100,00 %	100 %

Note 7 Egenkapital

AKA AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	217 354	1 307 296
Årsresultat	-	-	133 020	133 020
Tilleggsutbytte	-	-	-20 000	-20 000
Egenkapital pr 31.12	12 427	1 077 515	330 372	1 420 314

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Min. int. andel av EK	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	135 567	22 215	1 247 724
Tilleggsutbytte	-	-	-20 000	-	-20 000
Korreksjon feil tidligere år	-	-	-16	-	-16
Årets resultat	-	-	123 710	562	124 271
Egenkapital pr 31.12	12 427	1 077 515	239 261	22 777	1 351 979

Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløseere mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 330	41 166	25 357	68 853
Tilgang	445	-	2 708	3 153
Avgang	-	-	4 595	4 595
Anskaffelseskost 31.12	2 774	41 166	23 470	67 411
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 949	10 780	12 729
Akk. avskrivninger avgang	-	-	-2 523	-2 523
Årets avskrivning	-	784	4 290	5 074
Akk. avskrivninger 31.12	-	2 733	12 547	15 280
Bokført verdi pr. 31.12	2 774	38 433	10 922	52 129

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

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløseere	Sum
Anskaffelseskost 01.01	82 631	5 667 591	26 061	5 776 283
Tilgang	15 393	274 974	2 769	293 136
Overført fra prosjekter i arbeid	-93 120	93 120	-	-
Avgang	-	194 538	4 859	199 397
Anskaffelseskost 31.12	4 904	5 841 147	23 971	5 870 022
Akk. avskrivninger 01.01	-	446 898	11 345	458 243
Akk. nedskrivninger 01.01	-	37 160	-	37 160
Årets avskrivning	-	115 253	4 409	119 662
Akk. avskrivninger avgang	-	-17 001	-2 719	-19 720
Årets nedskrivning	-	3 000	-	3 000
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-267	-	-267
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	585 043	13 035	598 078
Bokført verdi pr. 31.12	4 904	5 256 105	10 934	5 271 943

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

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 1 152 121.
Tilsvarende tall for 2017 var kr 1 179 470.

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.

Morselskapet AKA AS har ytt lån til ledende ansatte i forbindelse med deres investering i HM 2 Handelseiendom AS.
Lånet renteberegnes i henhold til markedsmessige vilkår og nedbetales etter nærmere avtale.

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

Note 11 Skattekostnad

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	28 369	16 491
Endring i utsatt skatt	2 103	1 859
For mye avsatt tidligere år	-	-
Effekt endring i skattesats	-122	-77
Skattekostnad ordinært resultat	30 351	18 272

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2018	2017
Betalbar skatt	29 448	16 491
Skatt på avgitt konsernbidrag	-1 351	-21 631
Skatt på mottatt konsernbidrag	272	5 140
Betalbar skatt i balansen	28 369	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2018	2017
Årsresultat før skatt	163 370	279 921

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (24%/25%)	37 575	67 181
---	--------	--------

Skatteeffekten av følgende poster:

Andre ikke fradragsberettigede kostnader	100	394
Regnskapsmessig nedskrivning av aksjer	-	-
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-5 871	-37 551
Utbytteeffekt	-137	-11 060
Inntektsføring ANS/TS andel	-	-170
Effekt av endring i skattesats	-122	-77
Andre poster	-1 194	-443
Skattekostnad	30 351	18 272
Effektiv skattesats	18,6 %	6,5 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 065	-	1 271
Gevinst- og tapskonto	-	384	-	505
Periodisert inntektsført utbytte	-	-	-	6
Andre forskjeller	-	1 234	-	-
Sum	-	2 683	-	1 782
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%/23%)	-	2 683	-	1 782

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2018	2017
Betalbar skatt	30 023	22 754
Effekt på betalbar skatt av rentebegrensningsregel	-	-1 563
For mye/lite avsatt tidligere år	-	1 713
Betalbar skatt før eierperioden	-373	-
Betalbar skatt før salg	1 362	4 460
Sum betalbar skatt i resultat	31 013	27 364
Brutto endring utsatt skatt	5 895	49 557
Effekt endring av skattesats	-5 829	-5 671
Effekt av rentebegrensningsregelen	-	23
For lite avsatt tidligere år	-	280
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	174	-44 166
Årets totale skattekostnad	31 253	27 387

Konsernets betalbare skatt:	2018	2017
Betalbar skatt ikke utlignet	31 013	22 754
Effekt på betalbar skatt av rentebegrensningsregel	-	-1 563
Feil tidligere år	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-13 634
Betalbar skatt i balansen	31 013	7 558

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	128 499	-	133 202
Gevinst- og tapskonto	-	395	-	1 487
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 589	-	246
Avskåret rentefradrag	171	-	198	-
Underskudd til fremføring	1 474	-	794	-
Sum	1 645	130 483	992	134 934
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	9 485	-	9 721
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%/23%)	-	119 353	-	124 222

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	2018	2017
Obligasjonslån	500 000	500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 918 380	3 197 007
Sum	3 418 380	3 797 007

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2018	2017
Investeringer i datterselskap	2 896 448	2 845 724
Lån til foretak i samme konsern	1 716 723	1 817 047
Totalt	4 613 171	4 662 771

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

Konsern

Bokført gjeld og kredittrammer som er sikret ved pant og lignende	2018	2017
Obligasjonslån	500 000	500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 391 683	3 652 429
Sum	3 891 683	4 252 429

Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2018	2017
Fast eiendom	5 079 151	4 967 207
Totalt	5 079 151	4 967 207

Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi	Kostpris	Balanseført verdi
HM 2 Handelseiendom AS	30,0 %	12 000	13 836	12 201	3 030*
Handelseiendommer Øst AS	41 %	82 000	85 235	82 000	32 656*
ABH Eiendom AS	50 %	12 500	12 514	12 500	8 554*
Tide Forsikring AS		10 000	3 600	10 000	3 600
Audiomoda AS		2 850	-	2 850	-
Normandie 1026 SLU	100 %	-	-	28 125	28 125
Hønefoss Arena AS	36,27 %	-	-	7 000	7 000
Sum			115 185		82 966

*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Omløpsmidler

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

	Anskaffelses-kost	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendr.	Periodens realiserte gevinst
Børsnoterte aksjer	45 628	19 278	-4 525	-
Sum	45 628	19 278	-4 525	-

Note 14 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av AKA AS	Forretnings- kontor	Stemme/ eier- andel	Bokført verdi
AKA Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	418 981
AKA Handelseiendomer AS	Hønefoss	100 %	85 939
AKA Handelseiendommer Nord AS	Hønefoss	100 %	92 673
AKA Osloveien AS	Hønefoss	100 %	61 764
AKA Åssiden Eiendom AS	Hønefoss	100 %	67 461
Aslak Boltsgate Eiendom AS	Hønefoss	100 %	25 019
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
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	Hønefoss	100 %	19 803
Bjerke Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 469
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 %	13 295
Eide Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	14 777
Ellingsrud Eiendom AS	Hønefoss	100 %	12 955
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 500
Elverum Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 540
Elverum Øst Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 230
Eurobygg Andenes AS	Hønefoss	100 %	6 213
Eurobygg Bamle AS	Hønefoss	100 %	4 761
Eurobygg Dale AS	Hønefoss	100 %	17 605
Eurobygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	70 388
Eurobygg Grong AS	Hønefoss	100 %	10 608
Eurobygg Stokke AS	Hønefoss	100 %	674
Eurobygg Stokmarknes AS	Hønefoss	100 %	2 491
Eurobygg Ørnes AS	Hønefoss	100 %	3 339
Eurobygg Årdal AS	Hønefoss	100 %	3 956
Fagemes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 334
Fauske Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	77 621
Flatåsen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 683
Flisa Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 260
Forretningsgården Vikersund AS	Hønefoss	100 %	4 913
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	11 084
Gasolin Hakadal AS	Hønefoss	100 %	24 774
Gasolin Holding AS	Hønefoss	100 %	24 680
Gasolin Mjøsa Vest AS	Hønefoss	100 %	23 651
Gasolin Mjøsa Øst AS	Hønefoss	100 %	17 992
Gasolin Molde AS	Hønefoss	100 %	5 152
Gasolin Møre AS	Hønefoss	100 %	9 457
Gasolin Nordland AS	Hønefoss	100 %	21 135
Gasolin Ringerike AS	Hønefoss	100 %	21 104
Gasolin Rykkinn AS	Hønefoss	100 %	11 444
Gasolin Sør AS	Hønefoss	100 %	17 564
Gasolin Ullensaker AS	Hønefoss	100 %	8 252
Gasolin Vestfold AS	Hønefoss	100 %	18 291
Gasolin Østfold AS	Hønefoss	100 %	29 313
Gjøvik Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	1 100
Gjøvik Nord AS	Hønefoss	100 %	5 597
Glomma Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 739
Gran Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	39 649
Gressvik Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 069
Grimstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 097
Grua Sør AS	Hønefoss	100 %	22 686
Halden Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	2 577
Handelsbygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	77 325
Heistad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	32 509

Note 14 Forts.

Herøya Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	18 572
HM 33 Kontoreiendom AS	Hønefoss	51 %	22 950
HM 49 Seksjon 1 AS	Hønefoss	100 %	5 324
Hokksund Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 008
Holmestrand Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 965
Hov Sør AS	Hønefoss	100 %	6 327
Hvervenmoveien 15 AS	Hønefoss	100 %	12 569
Hvervenmoveien 25 AS	Hønefoss	100 %	5 062
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	9 952
Hvervenmoveien 60 AS	Hønefoss	100 %	23 247
Hverenmoveien Eiendom X AS	Hønefoss	100 %	10 544
Hverenmoveien Eiendom XIII AS	Hønefoss	100 %	12 587
Hønefoss Stadion AS	Hønefoss	100 %	21 960
Indre Havn Eiendom AS	Hønefoss	100 %	46 498
Iseveien AS	Hønefoss	100 %	5 082
Jevnaker Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 473
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 %	11 632
Kongsberg Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	22 220
Kongsvinger Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	17 589
Korsegårdsveien 22 AS	Hønefoss	100 %	3 874
KV2 Eiendom AS	Hønefoss	100 %	42 963
Langmyrveien Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	16 850
Leira Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 733
Løten Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	4 443
Mandal Vest AS	Hønefoss	100 %	21 219
Moflata Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 875
Mysen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 772
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 %	8 016
Nordfjordeid Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	27 188
Notodden Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 811
Notodden Butikkeiendom II AS	Hønefoss	100 %	4 915
Notodden Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	9 612
Nybø Eiendom AS	Hønefoss	100 %	11 957
Ottestad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 201
Rabekkgata 2 AS	Hønefoss	100 %	21 875
Randaberg Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 430
Risør Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 128
Roa Syd Eiendom AS	Hønefoss	100 %	16 805
Romsåsveien 6 AS	Hønefoss	100 %	18 537
Ryggeveien 367 AS	Hønefoss	100 %	6 973
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	Hønefoss	100 %	26 085
Råholt Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	6 273
Sandefjord Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 899
Sannan Handespark Steinkjer AS	Hønefoss	100 %	35 879
Sarpsborgveien 2 AS	Hønefoss	100 %	1 160
Skedsmo Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 730
Skien Butikkeiendom Falkum AS	Hønefoss	100 %	7 504
Skiptvet Sør AS	Hønefoss	100 %	9 097
Skistua Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	14 749
Skullerud Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	7 980
Sokna Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 071
Sola Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	19 903
Sortland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 483
Stavern Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 081
Steinkjer Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	22 648
Storgata Notodden AS	Hønefoss	100 %	42 136
Storlinna AS	Hønefoss	100 %	968
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
Veierød Eiendom AS	Brandbu	100 %	6 500
Verdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	21 946
Vestnes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	21 400
Voiebyen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 561
Våler Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 734
Ørje Butikkeiendom	Hønefoss	100 %	13 103
Ålesund Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	28 658
SUM			2 868 324

Note 14 Forts.**Datterselskap i Utlandet**

Normandie 1026 SLU	Hønefoss	100 %	28 125
--------------------	----------	-------	--------

Normandie 1026 SLU er 100% eiet av AKA AS men er ikke konsolidert inn i konsernregnskapet, se note 1.

Ansvarlig selskap eiet av AKA AS

Stasjonsveien 3A og 5A ANS	Hønefoss	100 %	0
Ringveien II ANS	Hønefoss	100 %	0
Grindalsveien 1 ANS	Hønefoss	100 %	0
Dagligvare Hønefoss Eiendom ANS	Hønefoss	100 %	0
Dagligvare Askim Eiendom ANS	Hønefoss	100 %	0
Dagligvare Råde Eiendom ANS	Hønefoss	100 %	0
			0

Sum investering i datterselskap og ansvarlig selskap **2 896 448**

Datterselskap eies av AKA AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Arsresultat i følge siste årsregnskap
AKA Butikkeiendom AS	291 230	24 054
AKA Handelseiendommer AS	54 201	6 010
AKA Handelseiendommer Nord AS	40 270	7 056
AKA Osloveien Eiendom ANS	51 395	6 053
AKA Åssiden Eiendom AS	10 839	3 496
Aslak Boltsgate Eiendom AS	5 610	2 380
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 429	1 008
Averøy Handelsbygg AS	8 037	836
Bamble Handelsbygg AS	4 959	1 214
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 150	1 641
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 956	1 240
Bjerke Butikkeiendom AS	1 492	1 179
Bjørndal Butikkeiendom AS	3 378	1 529
Bodø Butikkeiendom AS	8 141	878
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 291	1 003
Brandbu Eiendom AS	3 385	1 221
Bøler Butikkeiendom AS	994	699
Cellulosevegen 2 AS	2 435	1 923
Dokka Butikkeiendom AS	1 752	1 537
DP Eiendom AS	11 637	-26
E-18 Lillesand Eiendom AS	2 514	604
Eide Handelsbygg AS	8 402	750
Ellingsrud Eiendom AS	3 430	1 795
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	15 098	1 927
Elverum Butikkeiendom AS	3 173	-16
Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 855	1 498
Eurobygg Andenes AS	502	710
Eurobygg Bamle AS	688	553
Eurobygg Dale AS	1 485	1 206
Eurobygg Eiendom AS	17 059	4 493
Eurobygg Grong AS	1 027	1 151
Eurobygg Stokke AS	539	253
Eurobygg Stokmarknes AS	214	573
Eurobygg Ørnes AS	316	103
Eurobygg Årdal AS	587	560
Fagemes Butikkeiendom AS	1 427	1 269
Fauske Handelseiendom AS	61 800	2 953
Flatåsen Butikkeiendom AS	2 569	915
Flisa Butikkeiendom AS	753	778
Forretningsgården Vikersund AS	2 443	1 200
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	3 642	1 148
Gasolin Hakadal AS	13 776	913
Gasolin Holding AS	8 930	1 744
Gasolin Mjøsa Vest AS	10 576	948
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 143
Gasolin Molde AS	6 862	271
Gasolin Møre AS	5 582	309
Gasolin Nordland AS	11 903	753
Gasolin Ringerike AS	10 157	852
Gasolin Rykkinn AS	5 899	449
Gasolin Sør	58	1 140
Gasolin Ullensaker AS	1 552	452
Gasolin Vestfold AS	7 854	509
Gasolin Østfold AS	3 984	1 396
Gjøvik Butikkeiendom AS	7 442	346
Gjøvik Nord AS	1 254	1 059
Glomma Butikkeiendom AS	993	1 817
Gran Butikkeiendom AS	40 040	1 652
Gressvik Butikkeiendom AS	3 265	1 118
Grimstad Butikkeiendom AS	1 497	907
Grua Sør AS	1 132	1 294
Halden Butikkeiendom AS	700	765

Handelsbygg Eiendom AS	57 685	4 231
Heistad Butikkeiendom AS	24 069	1 822
Herøya Butikkeiendom AS	2 719	1 021
HM 33 Kontoreiendom AS	46 568	-939
HM 49 Seksjon 1 AS	3 718	-27
Hokksund Butikkeiendom AS	25 516	1 159
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 042	1 074
Hov Sør AS	3 092	1 184
Hvervenmoveien 15 AS	21 958	1 956
Hvervenmoveien 25 AS	4 754	1 065
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	7
Hvervenmoveien 60 AS	15 790	-35
Hvervenmoveien Eiendom X AS	11 268	322
Hvervenmoveien Eiendom XIII AS	13 391	46
Hønefoss Stadion AS	33 595	-202
Indre Havn Eiendom AS	2 956	3 773
Iseveien AS	6 431	1 118
Jevnaker Butikkeiendom AS	3 865	1 022
Jordeshagen 4 AS	5 655	1 100
Kambo Butikkeiendom AS	2 366	759
Kirkekrysset AS	8 604	1 488
Klekken Butikkeiendom AS	5 252	435
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 286	2 239
Kongsvinger Handelseiendom AS	977	1 571
Korsegårdsveien 22 AS	4 150	869
KV2 Eiendom AS	6 668	1 696
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 511	996
Leira Butikkeiendom AS	26 064	1 492
Løten Butikkeiendom AS	6 760	652
Mandal Vest AS	17 918	1 605
Moflata Butikkeiendom AS	2 296	846
Myreneveien 6 Eiendom AS	3 020	-1 624
Mysen Butikkeiendom AS	1 449	1 699
Nannestad Butikkeiendom AS	2 567	819
Nedenes Butikkeiendom AS	2 679	1 283
Nesodden Butikkeiendom AS	2 282	1 134
Nittedal Butikkeiendom AS	5 019	1 074
Nordfjordeid Handelseiendom AS	4 247	1 474
Notodden Butikkeiendom AS	3 334	728
Notodden Butikkeiendom II AS	4 464	224
Notodden Handelsbygg AS	1 225	910
Nybø Eiendom AS	6 790	1 221
Nyli Eiendom AS	4 803	877
Ottestad Butikkeiendom AS	1 361	1 445
Rabekkgata 2 AS	3 123	1 755
Randaberg Butikkeiendom AS	4 469	1 422
Risør Butikkeiendom AS	1 940	883
Roa Syd Eiendom AS	1 868	1 122
Romsåsveien 6 AS	5 185	1 625
Ryggeveien 367 AS	5 070	1 191
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 857	1 645
Råholt Butikkeiendom AS	1 359	1 038
Sandefjord Butikkeiendom AS	3 367	877
Sannan Handelspark Steinkjer AS	6 546	4 168
Sarpsborgveien 2 AS	1 880	69
Skedsmo Butikkeiendom AS	6 281	1 646
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 210	584
Skiptvet Sør AS	1 954	1 177
Skistua Handelseiendom AS	4 800	1 180
Skullerud Butikkeiendom AS	5 860	765
Sokna Butikkeiendom AS	3 741	1 099
Sola Handelsbygg AS	10 318	3 182
Sortland Butikkeiendom AS	3 479	1 048
Stavern Butikkeiendom AS	3 032	1 062
Steinkjer Handelsbygg AS	16 339	1 200
Storgata Notodden AS	45 317	1 713
Storlinna AS	1 836	-236
Strøm og Kleiv AS	4 467	1 112
Strømmen Butikkeiendom AS	2 639	1 652
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 007	910
Svolvær Butikkeiendom AS	19 442	1 592
Thorshov Dagligvare AS	25 696	1 340
Trøgstad Butikkeiendom AS	662	727
Trøgstad Handelsbygg AS	517	803
Veierød Eiendom AS	7 886	560
Verdal Butikkeiendom AS	2 105	1 326
Vestnes Handelsbygg AS	6 184	1 152
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 360	938
Våler Butikkeiendom AS	2 715	787
Ørje Butikkeiendom	15 083	1 072
Ålesund Handelsbygg AS	17 099	1 515

Forts. note 14

AKA AS har i 2018 følgende inntekt på datterselskap:

Mottatt konsernbidrag	234 862
Inntektsført utbytte	-
Total inntekt fra datterselskap	234 862

Note 15 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	2 918 149	3 197 007	3 391 683	3 652 429
Obligasjonslån	500 000	500 000	500 000	500 000
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	124 649	85 877	49	59 736
Sum	3 542 798	3 782 884	3 891 732	4 212 165

Avdragsstruktur morselskap	2019	2020	2021	2022	2023 og senere
Sum	1 240 299	769 341	587 354	6 639	100 206

Avdragsstruktur konsern	2019	2020	2021	2022	2023 og senere
Sum	1 259 454	788 496	733 464	606 509	370 965

Konsernet har fra og med 2016 inngått en revolverende trekkefasilitet, hvor lånet har en løpetid på 364 dager og da utløper på forfallsdagen. Lånet fornyes automatisk for ytterligere 364 dager om ikke annet er varslet.

Ved opptak av øvrige nye lån har konsernet 1 års avdragsfrihet. Deretter nedbetales lånet over 24 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 31.12.2018 var 57,2 % 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	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Motpart				
Datterselskap	250 290	204 859	1 716 723	1 817 047
Tilknyttede selskaper	1 350	825	-	-
Eierselskaper	8 194	-	-	-
Sum	259 834	204 859	1 716 723	1 817 047

Motpart	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Datterselskap	67 853	157 656	124 649	32 645
Eierselskaper	33 829	77 632	-	-
Aksjonærer	22 876	-	-	53 232
Sum	124 558	235 287	124 649	85 877

Selskapets kortsiktige fordringer og gjeld inkluderer også konsernet konsernkontoordningen.

Selskapets mellomværende med datterselskaper er renteberegnet med 2,36 % ihht avtale.

Årets renteinntekt utgjør kr 43 485 958, mens rentekostnadene utgjør kr 700 307.

Transaksjoner med nærstående parter

AKA AS fakturerer forretningsførerhonorar til datterselskaper for kr 22 505 371.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Bokført kortsiktig gjeld fordeler seg som følger:

	AKA AS	Konsernet
Andre periodiseringsposter	18 325	24 224
Gjeld til aksjonærer	22 876	22 876
Sum	41 201	47 100

AKA AS Konsern

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2017	2018		2018	2017
		<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
279 921	163 370	Resultat før skatt	155 525	186 882
-708	-3 837	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 3 837	-708
-102	-690	Gevinst/tap salg driftsmidler	- 37 236	-80 710
-158 005	-30 058	Gevinst/tap ved salg av datterselskap	0	0
4 304	4 525	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	4 525	4 304
-20 624	0	Betalbar skatt	- 7 558	-20 639
-216 164	-234 862	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	0	-1 030
4 916	5 074	Ordinære avskrivninger	119 662	104 781
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0
0	0	Nedskrivning av driftsmiddel	2 733	-844
-1 689	887	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	-17 846	2 946
5 913	-10 212	Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 422	19 384
-102 240	-105 804	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	218 389	214 366
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
-522 194	-120 182	Investeringer i datterselskaper	0	0
363 308	104 820	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-17 879	-3 153	Investering i driftsmidler	-293 136	-1 144 625
16 241	2 767	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	107 587	366 736
-89 750	-12 500	Investeringer i aksjer og andeler	-12 500	-89 750
1 887	0	Salg aksjer og andeler (salgssum)	0	1 887
-248 386	-28 248	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-198 049	-865 752
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-2 199 064	-278 858	Nedbetaling gjeld	-260 746	-2 224 409
2 903 594	0	Opptak av ny gjeld	0	2 962 577
-13 902	98 459	Endring gjeld konsernselskaper	33 829	-4 851
-27 732	-2 981	Endring gjeld til aksjonær	-36 811	-27 732
-249 091	54 274	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
0	0	Oppgjort fordring ifm salg av enhet i konsernet	102 971	171 935
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	0	12
-7 536	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Kapitalforhøyelse minoritet	0	17 150
-48 000	-20 000	Utbytte (utbetalt)	-20 000	-48 000
9 113	37 900	Utbytte (mottatt)	0	1 013
154 657	191 459	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-3 913	-111 181	Konsernbidrag (utbetalt)	-77 631	0
518 126	-30 928	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	-258 388	847 695
167 500	-164 980	<i>Netto endring i likvider i året</i>	-238 047	196 309
43 629	-62 233	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
24	66	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	2 674	14 429
82 602	293 753	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	312 594	101 856
293 753	66 605	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	77 221	312 594