

Årsrapport 2025

AKA

Årsrapport 2025

AKA AS konsern

Innhold:

Styrets årsberetning	side	3
Resultatregnskap	side	11
Balanse	side	12
Noter	side	14
Kontantstrømsanalyse	side	27
Revisjonsberetning	side	28

Styrets årsberetning for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives

AKA AS er morselskap i AKA konsern og 2025 var selskapets 49. 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 169 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS), ABH Eiendom AS (FKV, 50 %), DK Retail Invest AS (TS, 49 %), Handelseiendommer Øst AS (TS, 41 %), DK Handelsinvest AS (TS, 40 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (TS, 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.12.25 22 ansatte som har i hovedoppgave å drifte og utvikle alle eiendommene som selskapet forvalter, og kjøp og salg av handelsnæringseiendommer. Konsernets visjon er å være ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklasses handelseiendommer, med hovedvekt på dagligvare.

Eiendomsporteføljen er lokalisert i alle landsdeler i Norge og i Danmark. I Norge består eiendomsporteføljen av en overvekt dagligvareeiendommer, med tillegg av faghandelseiendommer innen bredt vareutvalg, byggevare og energistasjoner. De største leietakerne i den norske porteføljen er Reitan (29 %), NorgesGruppen (28 %), Coop (10 %) og Europris (8 %). Eiendomsporteføljen i Danmark består i sin helhet av dagligvareeiendommer med REMA 1000 som største leietaker (86 %), med tillegg av Netto (6 %), Lidl (4 %) og Coop365 Discount (3 %).



Redegjørelse 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 2025 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen en oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Resultat og nøkkeltall

For AKA konsern var de samlede driftsinntekter for 2025 på 818,5 mill. kroner fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer (735,2 mill. kroner). Leieinntektene utgjorde til sammen 733,7 mill. kroner (726,7 mill. kroner), en økning på 7,0 mill. kroner sammenlignet fjoråret.

Årsresultat etter skattekostnad for konsernet viser et overskudd på 212,2 mill. kroner (103,2 mill. kroner). Økningen i resultat før skatt var i stor grad grunnet betydelig gevinst fra salg av eiendom og inntekter fra investeringer i deleide selskap i Danmark. I tillegg bidro rentesikringsinstrumenter positivt gjennom året.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2025 på 2.004,7 mill. kroner (1.867,6 mill. kroner). Egenkapitalandelen var per 31.12.2025 på 24,8 %. Selskapets likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 580,4 mill. kroner ved årsskiftet og konsernets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Kontantstrøm

Netto endring i likvider for konsernet i 2025 var en økning med 106,4 mill. kroner. Økningen var drevet av positiv likviditetseffekt fra virksomheten samt salg av eiendommer i løpet av 2025.

Netto kontantstrøm fra virksomheten var 287,7 mill. kroner i 2025, noe som var 7,2 mill. kroner lavere enn i 2024 (294,9 mill. kroner), hovedsaklig som følge av at høyere innbetaling fra leieavtaler på ca. 8,8 mill. kroner ble motvirket av høyere driftskostnader på ca. 14,9 mill. kroner.

Netto var det positiv likviditetstilførsel fra investeringer på 252,3 mill. kroner da likviditet fra salg av eiendom ble delvis motvirket av investeringer i deleide selskap i Danmark og investeringer i utvikling av eksisterende eiendomsportefølje.

Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter viser en netto utbetaling på 433,6 mill. kroner som følge av nedkvikting av ekstern gjeld ifm salg av eiendom og nedbetaling av gjeld til aksjonærer.

Ved årsskiftet utgjorde bankinnskudd og kontanter 148,6 mill. kroner (42,5 mill. kroner), og med tillegg av langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde tilgjengelig likviditet 580,4 mill. kroner.

Finansiering og finansiell risiko

Konsernet hadde per desember en gjeld på 5.936 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.813 mill. kroner var rentebærende. Konsernets finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansieringskilder. AKA opplever god tilgang på fremmedkapital og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt som lav. I løpet av 2025 har konsernet refinansiert ca. 1,7 mrd. kroner i banklån og nedkvittert ca. 325 mill. kroner på gjeld ifm. salg av eiendom.

Selskapets og konsernets risiko er primært knyttet til resultat- og likviditetseffekt av rente og marginendringer, svingninger i leietakermarkedet og leietakers soliditet. Leieinntektene er sikret med minimumsleie og blir i henhold til kontraktene årlig regulert basert på endring i konsumprisindeksen. I tillegg er leiekontraktene uoppsigelige i leieperioden og har i gjennomsnitt lang varighet. Dette bidrar til å redusere den finansielle risikoen.

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

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

Investeringer og salg

I 2025 har konsernet investert ytterligere i Danmark, og med 49 % eierandel i DK Retail Invest AS og 40 % eierandel i DK Handelsinvest AS ble det gjennomført overtakelse av 11 dagligvareeiendommer i Danmark med en brutto eiendomsverdi på ca. 0,6 mrd. kroner. Per 31.12.2025 består eiendomsporteføljen i Danmark av totalt 75 dagligvareeiendommer og en brutto eiendomsverdi på ca. 3,6 mrd. kroner.

I løpet av 3. tertial har konsernet gjennomført salg av til sammen 13 eiendommer, hvorav 12 eiendommer beliggende i Nord-Norge ble solgt samlet. Totalt utgjorde disse transaksjonene en brutto eiendomsverdi på ca. 530 mill. kroner.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom

Norge

Norges Bank kuttet styringsrenten siste gang i september, og den var 4 % ved årsslutt. Norske markedsrenter falt moderat gjennom 3. tertial. Pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) viste en svak nedgang gjennom perioden og lå ved utgangen av året rundt 4 %. Også swaprentene falt noe, særlig i korte og mellomlange løpetider, med 5- og 10- års swaprenter rundt 3,7–3,9 % ved årsslutt. Utviklingen reflekterte forventninger i markedet om lavere styringsrente fremover og en gradvis normalisering av rentenivået.

Transaksjonsvolumet tok seg opp mot slutten av året og samlet transaksjonsvolum for 2025 anslås til om lag 90 milliarder kroner. Dette er en økning på over 13 % sammenlignet med 2024. Det var en økning i transaksjonsvolumet i de fleste segmenter i 2025. Unntaket er kontor, som ikke har hatt en lavere markedsandel siden 2010. Det største segmentet i fjor var logistikk, med rundt 22 % av det totale transaksjonsvolumet. De tre største transaksjonene i 2025 utgjorde om lag 20 % av det totale transaksjonsvolumet, noe som er den høyeste andelen siden 2012. To av disse tre transaksjonene knytter seg til KLPs etablering i nye segmenter – logistikk og boligutleie. Økende markedsandel for de tre største transaksjonene, samt en segmentvridning innebærer at markedet på aggregert nivå fremstår normalisert, mens en del aktører fremdeles opplever markedet som litt trått. Den dominerende kjøpergruppen i år har vært egenkapitalsterke aktører, liv- og pensjonsselskaper, som nå står for rundt 70 % av transaksjonene innen kontor i Oslo i fjor, men kun 4 % av alle transaksjoner. Samtidig har flere liv- og pensjonsselskaper søkt mot nye segmenter der man oppnå litt høyere yield (kontor og handel). At ubelånte kjøpere vrir seg mot flere segmenter kan bidra til økt prispress på de beste eiendommene også utenfor kontor.

Danmark

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Danmark viste økende aktivitet mot slutten av 2025, i tråd med en bredere oppgang i de nordiske eiendomsmarkedene. For året samlet anslås transaksjonsvolumet til om lag DKK 72 milliarder, en økning på rundt 35 % sammenlignet med 2024, noe som indikerer en tydelig bedring i markedet etter en svak periode.

Økt aktivitet i andre halvår av året ble støttet av bedre finansieringsforhold, større samsvar mellom kjøper- og selgerforventninger og en stabil makroøkonomisk utvikling i Danmark. Investormarkedet var særlig preget av sterk etterspørsel etter boligeiendommer i større byer, samtidig som internasjonale investorer stod for en betydelig andel av transaksjonsvolumet.

Samlet sett fremstod det danske transaksjonsmarkedet mot slutten av 2025 som i gradvis bedring, med økende investeringsaktivitet, fortsatt selektivitet blant investorer og et særlig fokus på eiendommer med stabile kontantstrømmer og god beliggenhet.

Drift, utvikling og investering i egne eiendommer

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.

Aktivitetsnivået knyttet til investeringer i egne eiendommer er fortsatt høyt og det gjennomføres en rekke tiltak for å videreutvikle eiendommene i porteføljen. Det største enkeltprosjektet er pågående ombygging og transformasjon av en tidligere industrihall i Hvervenmoen Næringspark som utvikles til nye moderne og energieffektive lokaler for Montér og Brødrene Dahl. På samme eiendom bygges det et nytt bygg for Flisekompaniet, slik at det leveres en samlet lokalisering for aktørene i Saint Gobain-konsernet. Åpningen av de to førstnevnte var i november/ desember, og åpning av Flisekompaniet er i april 2026. Samlet areal vil være 7.500 m², og etter transformasjon vil industrihallen forbedre sin energikarakter fra D til A. Vi ser også at prosjektet gir store synergier i forhold til sambruk av arealer både ute og inne, samt at fokuset på gjenbruk i prosjektet har vært stort.

Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne fortsetter vi operasjonaliseringen av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk. Det er installert og satt i drift solcelleanlegg på flere eiendommer, og det er i løpet av året idriftssatt 16.000 m² solcellepaneler i Hvervenmoen Næringspark med en samlet estimert årsproduksjon på 2,6 GWH pr år. Per desember 2025 er det etablert solcelleanlegg ved 12 % av de eiendommene som har potensial for solcelleanlegg i Norge, tilsvarende er tallet 53 % i Danmark.

Samlet gir effekten av tiltakene ovenfor, sammen med reforhandlinger og leietakers utøvelse av opsjoner ved ca. 60 leieforhold gjennom 2025 en solid effekt på porteføljens vektede gjenværende leietid.

Arbeidsmiljø og organisasjon

(fjorårets tall i parentes)

AKA har ikke redegjørelsesplikt etter Likestillings- 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 22 (22) ansatte. Av disse var 7 (7) kvinner og 15 (15) menn. Det tilstrebes balanse mellom kvinner og menn på alle stillingsnivåer. Antall ledende stillinger var 4 (4), hvorav 2 (2) var kvinner. Ved utgangen av året bestod styret av 3 (3) menn og 2 (2) kvinner.

AKA har som målsetting å ha et sykefravær på under 2 %. Sykefraværet var 0,6 % (1,2 %) i 2025, hvorav langtidsfraværet var på 0 % (0,6 %) og korttidsfraværet var på 0,6 % (0,6 %). Fraværet følges opp av ledere og HR. Det har i 2025 ikke vært noen arbeidsrelaterte skader/ulykker.

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.

Finansdepartementet har lagt frem et høringsforslag om gjennomføring av forenklinger av bærekraftsrapportering fra regnskapsåret 2027. Forenklingene innebærer at AKA ikke blir pålagt å rapportere i henhold til CSRD, men kan bli pålagt alternativ rapportering (VSME). AKA vil fortsette forberedelsene til rapportering og vil følge kommende norske lovendringer når det gjelder bærekraftsrapporteringen.

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 selskapets nettside innen lovens frist.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2025.

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

Etter balansedagen per 31.12.2025 har konsernet inngått avtale om salg av 3 eiendommer i Norge. I tillegg har konsernet investert i ytterligere 1 Lidl eiendom i Danmark gjennom DK Handelsinvest AS der AKA AS har 40 % eierandel.

Tiltakende grad av geopolitisk uro, væpnede konflikter og ustabil tilgang til viktige råvarer påvirker de internasjonale finansmarkedene og øker usikkerheten for fremtidige økonomiske forutsetninger. Dette påvirker i stor grad rentemarkedene som tidvis er veldig volatile og i Norge har de lange rentene steget den siste tiden.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet for næringseiendom er tett knyttet til utviklingen i rentenivå og utsikter til fortsatt høye renter i det norske markedet medfører fortsatt lavt yield gap på tross av fallende bankmarginer. Lavere finansieringskostnad i Danmark gir fortsatt et attraktivt yield gap og AKA vil hovedsakelig fortsette å prioritere vekst i Danmark hvis de finansielle forutsetningene forblir gunstige.

Finansielt er den største risikoen til konsernet knyttet til endring i rentenivå. Virksomheten er langsiktig finansiert og vi har et aktivt forhold til renterisiko som gir forutsigbare forutsetninger. I tillegg gir en solid likviditet et godt utgangspunkt for AKA til fortsatt å gjøre lønnsomme eiendomsinvesteringer og prosjekter i samarbeid med leietakere. Inntektssiden til konsernet kommer i all hovedsak fra leieavtaler med aktører innen lavprissegmentet for dagligvare og bredt vareutvalg. Høyere levekostnader og presset kjøpekraft i husholdningene har bidratt til at dette segmentet har tatt markedsandeler over tid, og våre leietakere har gode forutsetninger for fortsatt solid omsetning i tiden fremover.

Disponering av årets resultat i AKA AS

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr 277.492. 679 som foreslås anvendt således:

Overført til annen egenkapital	<u>kr. 277.492.679</u>
	kr. 277.492.679

Hønefoss, 23.04.2026
I styret for AKA AS

Peter A. Ruzicka
Styrets leder
(sign.)

Saloume Djoudat
Styremedlem
(sign.)

Pål Wibe
Styremedlem
(sign.)

Guro C. Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Jane K. Gravbråten
Adm.dir.
(sign.)

Resultatregnskap

(beløp i NOK 1 000)

<i>Morselskap</i>		RESULTATREGNSKAP	<i>Konsern</i>		
2024	2025		2025	2024	
		<i>Driftsinntekter</i>			
0	0	Leieinntekter	3	733 709	726 710
1 042	753	Gevinst ved salg av driftsmidler	2,3	77 327	1 042
42 174	42 332	Annen driftsinntekt	3,17	7 445	7 494
43 217	43 085	<i>Sum driftsinntekter</i>		818 482	735 246
		<i>Driftskostnader</i>			
37 201	40 531	Lønnskostnader	5	40 531	37 201
3 925	3 718	Avskrivning varige driftsmidler	8	171 915	173 906
25 381	26 171	Andre driftskostnader	5	78 565	68 972
66 507	70 421	<i>Sum driftskostnader</i>		291 012	280 079
-23 290	-27 336	Driftsresultat		527 470	455 167
		<i>Finansinntekter</i>			
338 451	367 044	Inntekt på investering i datterselskap	14	0	0
6 469	23 401	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	23 401	6 469
209 847	203 254	Renteinnt. fra foretak i samme konsern	17	0	0
2 665	3 543	Annen renteinntekt		3 574	2 775
0	0	Andel resultat investering i TS			
0	0	Utbytte fra selskap i konsern			
2 787	64 371	Annen finansinntekt	2,13	10 412	2 971
560 219	661 614	<i>Sum finansinntekter</i>		37 386	12 214
		<i>Finanskostnader</i>			
12 174	809	Kostnad på investering i tilknyttet selskap		809	12 174
12 655	12 445	Rentekostn. til foretak i samme konsern	17	0	0
273 263	282 227	Annen rentekostnad	15,16	285 633	289 523
15 328	12 575	Annen finanskostnad		19 846	15 546
313 420	308 055	<i>Sum finanskostnader</i>		306 288	317 242
223 509	326 223	Ordinært resultat før skattekostnad		258 568	150 139
49 952	48 731	Skattekostnad på ordinært resultat	11	46 416	46 937
173 556	277 492	ÅRSRESULTAT		212 152	103 203
		<i>Overføringer:</i>			
173 556	277 492	Overført til/fra annen egenkapital	7		
173 556	277 492				

Balanse

(beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2024	2025		Note	2025	2024
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		<i>Varige driftsmidler</i>			
36 294	35 686	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	6 779 613	7 335 119
3 887	4 537	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	129 621	20 383
8 260	8 507	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	8 804	8 598
48 441	48 729	<i>Sum varige driftsmidler</i>		6 918 038	7 364 100
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
4 180 834	4 005 979	Investering i datterselskap	12,14	0	0
3 242 881	3 251 854	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
885 159	986 808	Investering i aksjer og andeler	13	937 270	835 621
1 502	1 502	Andre fordringer	10	9 122	11 136
8 310 376	8 246 143	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		946 392	846 757
8 358 818	8 294 872	Sum anleggsmidler		7 864 430	8 210 857
		Omløpsmidler			
		<i>Fordringer</i>			
-204	65	Kundefordringer	10	2 993	987
357 661	365 886	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
8 907	8 384	Andre fordringer	10,17	28 324	25 905
366 363	374 336	<i>Sum fordringer</i>		31 317	26 892
		<i>Investeringer</i>			
33 001	28 905	Markedsbaserte aksjer	13	28 905	33 001
33 001	28 905	<i>Sum investeringer</i>		28 905	33 001
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
37 894	145 291	Bankinnskudd og kontanter	9	148 620	42 493
37 894	145 291	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		148 620	42 493
437 259	548 531	Sum omløpsmidler		208 843	102 387
8 796 077	8 843 403	SUM EIENDELER		8 073 272	8 313 244

<i>Morselskap</i>		BALANSE PR. 31.12		<i>Konsern</i>	
2024	2025		Note	2025	2024
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
12 179	12 179	Aksjekapital	6,7	12 179	12 179
927 515	852 515	Overkurs	7	852 515	927 515
939 693	864 693	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		864 693	939 693
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
1 231 188	1 508 960	Annen egenkapital	7	1 140 025	927 873
1 231 188	1 508 960	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		1 140 025	927 873
2 170 881	2 373 653	Sum egenkapital		2 004 718	1 867 566
		Gjeld			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
1 925	2 569	Pensjonsforpliktelse		2 569	1 925
1 740	1 269	Utsatt skatt	11	133 658	147 559
3 665	3 838	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		136 227	149 484
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
1 575 000	1 452 943	Obligasjonslån	12,15	1 452 943	1 575 000
4 153 133	3 944 975	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15,16	4 174 313	4 412 513
190 331	155 776	Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,15,17	0	0
142 271	169 191	Øvrig langsiktig gjeld	5,15,17	186 164	153 727
6 060 735	5 722 885	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		5 813 420	6 141 240
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
44 334	603	Gjeld til kredittinstitusjoner		603	44 334
1 260	3 525	Leverandørgjeld		17 221	11 449
46 690	46 153	Betalbar skatt	11	46 153	46 807
21 021	21 152	Skyldig offentlige avgifter		20 304	21 021
16 595	15 600	Kortsiktig gjeld konsernselskap	17	0	0
408 143	630 985	Gjeld konsernkonto	9,17	0	0
22 753	25 010	Annen kortsiktig gjeld	17,18	34 627	31 342
560 796	743 027	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		118 908	154 954
6 625 196	6 469 751	Sum gjeld		6 068 555	6 445 679
8 796 077	8 843 403	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 073 272	8 313 244

Hønefoss, 23.04.2026
I styret for AKA AS

Peter A. Ruzicka
Styrets leder
(sign.)

Saloume Djoudat
Styremedlem
(sign.)

Pål Wibe
Styremedlem
(sign.)

Guro C. Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Jane K. Gravbråten
Adm.dir.
(sign.)

Noter til regnskapet

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AKA AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
AKA Osloveien AS	12.11.1997	100 %	Hønefoss
Forretningsgården Vikersund AS	26.05.2006	100 %	Hønefoss
Hønefoss Stadion AS	19.12.2007	100 %	Hønefoss
DP Eiendom AS	10.09.2009	100 %	Hønefoss
Cellulosevegen 2 AS	01.03.2010	100 %	Hønefoss
Roa Syd Eiendom AS	01.02.2011	100 %	Hønefoss
Bjørndal Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
Elverum Øst Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
Jevnaker Butikkeiendom AS	01.03.2011	100 %	Hønefoss
AKA Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Barbroveien Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Brandbu Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
E-18 Lillesand Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Iseveien AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Korsegårdsveien 22 AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Myreneveien 6 Eiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Nittedal Butikkeiendom AS	01.07.2011	100 %	Hønefoss
Sokna Butikkeiendom AS	10.10.2011	100 %	Hønefoss
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Grua Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Hov Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
Skiptvet Sør AS	01.12.2011	100 %	Hønefoss
AKA Åssiden Eiendom AS	02.01.2012	100 %	Hønefoss
Skien Butikkeiendom Falkum AS	18.01.2012	100 %	Hønefoss
AKA Handelseiendommer AS	01.04.2012	100 %	Hønefoss
Indre Havn Eiendom AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Jordeshagen 4 AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Kirkekrysset AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Mandal Vest AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Nybø Eiendom AS	01.07.2012	100 %	Hønefoss
Kambo Butikkeiendom AS	15.09.2012	100 %	Hønefoss
Mysen Butikkeiendom AS	25.09.2012	100 %	Hønefoss
Gjøvik Nord AS	01.02.2013	100 %	Hønefoss
Nesodden Butikkeiendom AS	31.05.2013	100 %	Hønefoss
Ellingsrud Eiendom AS	27.06.2013	100 %	Hønefoss
Grimstad Butikkeiendom AS	02.07.2013	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 15 AS	25.10.2013	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 25 AS	25.10.2013	100 %	Hønefoss
Holmestrand Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Råholt Butikkeiendom AS	02.12.2013	100 %	Hønefoss
Ørje Butikkeiendom AS	04.12.2013	100 %	Hønefoss
Fagernes Butikkeiendom AS	01.01.2014	100 %	Hønefoss
Sundvollen Butikkeiendom AS	19.06.2014	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 37 AS	18.08.2014	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 60 AS	18.08.2014	100 %	Hønefoss
Heistad Butikkeiendom AS	01.09.2014	100 %	Hønefoss
Handelsbygg Eiendom AS	01.10.2014	100 %	Hønefoss
Strømmen Butikkeiendom AS	01.11.2014	100 %	Hønefoss
Rabekkgata 2 AS	01.12.2014	100 %	Hønefoss
Gran Butikkeiendom AS	03.12.2014	100 %	Hønefoss
Kongsberg Butikkeiendom AS	15.12.2014	100 %	Hønefoss
Storgata Notodden AS	15.12.2014	100 %	Hønefoss
Nedenes Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Flisa Butikkeiendom AS	27.03.2015	100 %	Hønefoss
Våler Butikkeiendom AS	30.04.2015	100 %	Hønefoss
Gasolin Holding AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Kongsvinger Handelseiendom AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Dokka Butikkeiendom AS	30.06.2015	100 %	Hønefoss
Averøy Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Bamble Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Eide Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Eurobygg Eiendom AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Notodden Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Sola Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Steinkjer Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
Vestnes Handelsbygg AS	01.10.2015	100 %	Hønefoss
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
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Skistua Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	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
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
Eurobygg Fiisa 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
Finnsnes Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Bardufoss 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
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
Raufoss Handelseiendom Syd AS	31.01.2020	100 %	Hønefoss
Jevnaker Handelseiendom AS	14.02.2020	100 %	Hønefoss
Barbroveien 2 AS	31.03.2020	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Valle AS	01.05.2020	100 %	Hønefoss
Alta Handelseiendom AS	01.07.2020	100 %	Hønefoss
Froland Butikkeiendom AS	01.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handelspark AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handelspark Utvikling AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Momarken Butikkeiendom AS	30.11.2020	100 %	Hønefoss
Rabekkgata 20 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Bjørkedalsvegen 4 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Askim Butikkeiendom AS	29.01.2021	100 %	Hønefoss
Heishuset Butikkeiendom AS	01.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen Handelspark AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen HAndelspark II AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss

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 Byggevarerhus 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
Vangsvægen Butikkeiendom AS	04.10.2023	100 %	Hønefoss

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter

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

Valuta

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

Aktiverte renter

Bygglånsrenter 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 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 renterisikoen. Resultatet av sikringsforretningen blir bokført parallelt med resultatet av den underliggende post forretningen er øremerket for.

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Kjøp og salg av eiendomsselskaper

I løpet av 3. tertial har konsernet investert ytterligere i Danmark, og med 49 % eierandel i DK Retail Invest AS og 40 % eierandel i DK Handelsinvest AS ble det gjennomført overtakelse av 11 dagligvareeiendommer i Danmark med en brutto eiendomsverdi på ca 0,6 mrd. kroner. Konsernet har i samme periode gjennomført salg av til sammen 13 eiendommer, hvorav 12 eiendommer beliggende i Nord-Norge ble solgt samlet. Totalt utgjorde disse transaksjonene en brutto eiendomsverdi på ca 530 mill. kroner.

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 og Danmark.

	2025	2024
Leieinntekter	733 709	726 710
Annen driftsinntekt	77 327	7 494
Gevinst ved salg av driftsmidler	7 445	1 042
Sum	818 482	735 245

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	
	2025	2024	2025	2024
Lønn	27 777	24 554	27 777	24 554
Styrehonorar	3 542	3 300	3 542	3 300
Arbeidsgiveravgift	5 132	5 087	5 132	5 087
Pensjonskostnader	2 726	2 452	2 726	2 452
Andre ytelser	1 355	1 809	1 355	1 809
Sum	40 531	37 201	40 531	37 201

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 22 22 22 22

Ytelser til ledende personer

AKA AS	Lønn/ styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	3 441	195	295
Styrets leder	975	-	-
Øvrige styremedlemmer	4 298	180	500

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 168,0 mill. kroner. Lånene er i 2025 renteberegnet med en snitt rente på 6,35 % - 3 mnd NIBOR + margin.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte og Cedra Norge AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2025	2024	2025	2024
Revisjon	503	491	3 053	3 232
Finansiell due diligence og bistand ved salg	22	-	22	-
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	72	107	901	930
Annen bistand	57	251	99	261
Sum	655	849	4 075	4 423

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	99 541 071	8,01 %	8,17 %
AKA AS	Ordinær aksjer	24 854 200	2,00 %	0,00 %
Stærkebye AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,06 %
Mct AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,06 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,06 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,29 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,29 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,29 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,79 %
Sum		1 242 710 000	100,00 %	100,00 %

Note 7 Egenkapital

AKA AS	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	12 427	-249	927 515	1 231 188	2 170 880
Kapitalnedsettelse	-	-	-75 000	-	-75 000
Årsresultat*	-	-	-	277 771	277 771
Egenkapital pr 31.12	12 427	-249	852 515	1 508 959	2 373 651

*) inkl. korrigerings av feil konsernbidrag i 2024.

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-249	927 515	927 873	1 867 566
Kapitalnedsettelse	-	-	-75 000	-	-75 000
Årets resultat	-	-	-	212 152	212 152
Egenkapital pr 31.12	12 427	-249	852 515	1 140 024	2 004 718

Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløseøve mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 887	43 767	27 175	74 829
Tilgang	650	194	3 948	4 792
Avgang	0	-	-3 891	-3 891
Anskaffelseskost 31.12	4 537	43 961	27 233	75 730
Akk. avskrivninger 01.01	0	7 473	18 914	26 387
Akk. avskrivninger avgang	0	0	-3 104	-3 104
Årets avskrivning	0	802	2 915	3 717
Akk. avskrivninger 31.12	0	8 275	18 725	27 001
Bokført verdi pr. 31.12	4 537	35 686	8 507	48 730

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan

Avskrives ikke

50 år
lineær

3-10 år
lineær

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	20 383	9 078 262	28 699	9 127 345
Tilgang	109 238	41 876	3 948	155 062
Avgang		-547 507	-3 891	-551 398
Anskaffelseskost 31.12	129 621	8 572 631	28 756	8 731 010
Akk. avskrivninger 01.01	0	1 732 144	20 101	1 752 245
Akk. nedskrivninger 01.01	0	11 000	0	11 000
Akk. avskrivninger avgang	0	-119 085	-3 104	-122 189
Årets avskrivning	0	168 959	2 956	171 915
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	0	1 793 018	19 953	1 812 971
Bokført verdi pr. 31.12	129 621	6 779 613	8 803	6 918 038

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

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 2.844.018. Tilsvarende tall for 2024 var kr 1.748.015.

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:	2025	2024
Betalbar skatt	46 153	46 690
Endring i utsatt skatt	-470	50
Skatt på konsernbidrag (balanseført)	3 048	3 212
Skattekostnad ordinært resultat	48 732	49 952
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2025	2024
Betalbar skatt	46 153	46 690
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	46 153	46 690
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2025	2024
Arsresultat før skatt	326 223	223 509
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	71 769	49 172
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	203	244
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	-517	1 304
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-12 779	-1 264
Skattefritt utbytte	-4 974	-634
Tapsføring ANS/TS andel	-4 970	1 255
Andre forskjeller	-	-125
Skattekostnad	48 732	49 952
Effektiv skattesats	14,9 %	22,2 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2025		2024	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	994	-	1 012
Gevinst- og tapskonto	-	73	-	91
Andre forskjeller	-	203	-	636
Sum	-	1 269	-	1 740
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	1 269	-	1 740

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2025	2024
Betalbar skatt	46 153	46 807
Betalbar skatt før eierperioden	-	-
Betalbar skatt før salg	609	-
Sum betalbar skatt i resultat	46 762	46 807
Brutto endring utsatt skatt	-13 901	129
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	13 555	-
Arets totale skattekostnad	46 416	46 937

Konsernets betalbare skatt:	2025	2024
Betalbar skatt ikke utlignet	46 153	46 807
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	46 153	46 807

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2025	2024
Arsresultat før skatt	258 568	150 139
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	56 885	33 031
Skatteeffekten av følgende poster:		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	203	244
Andre ikke skattepliktige inntekter	-	-
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	-517	1 304
Skattefrie tap og gevinster ved salg av eiendom	-12 779	-1 264
Skattefritt utbytte	-640	-634
Inntektsføring ANS/TS andel	-4 970	1 255
Skatteeffekt av merverdiavskrivninger på konsernet	13 433	12 964
Andre forskjeller	-5 198	37
Skattekostnad	46 416	46 937
Effektiv skattesats	18,0 %	31,3 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2025		2024	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	144 802	-	161 045
Gevinst- og tapskonto	585	-	689	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 418	-	1 576
Sum	585	146 220	689	162 621
Ikke balanseført utsatt skatt/skattefordel	-	11 977	-	14 375
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	133 658	-	147 559

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 kredittammer som er sikret ved pant og lignende	2025	2024
Obligasjonslån	1 452 943	1 575 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 944 975	4 153 133
Sum	5 397 918	5 728 133

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2025	2024
Investeringer i datterselskap	4 005 979	4 180 834
Lån til foretak i samme konsern	3 251 854	3 242 881
Totalt	7 257 833	7 423 715

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

Konsern

Bokført gjeld og kredittammer som er sikret ved pant og lignende	2025	2024
Obligasjonslån	1 452 943	1 575 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 174 313	4 412 513
Sum	5 627 255	5 987 513

Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2025	2024
Fast eiendom	6 825 174	7 271 807
Totalt	6 825 174	7 271 807

Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi	Kostpris	Balanseført verdi
Handelseiendommer Øst AS *	41 %	82 000	45 472	82 000	45 472
ABH Eiendom AS *	50 %	12 500	13 478	12 500	13 478
Jærhagen Eiendomsinvest AS	40 %	153 725	134 910	153 725	134 910
DK Retail Invest AS	49 %	653 356	657 775	653 356	657 775
DK Handelsinvest AS	40 %	79 444	78 635	79 444	78 635
Hønefoss Arena AS	36 %	-	-	7 000	7 000
Sum		981 025	930 270	988 025	937 270

*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Handels eiendommer Øst				
	ABH Eiendom AS	Jærhagen Eiendomsinvest AS	DK Retail Invest AS	DK Handelsinvest AS	
Inngående balanse 01.01.	12 655	49 811	139 460	574 242	52 453
Anskaffelse	-	-	-	67 526	26 992
Andel årets resultat	824	6 321	250	16 007	-809
Utbetaling av overkurs	-	-10 660	-4 800	-	-
Utgående balanse 31.12.	13 478	45 472	134 910	657 775	78 635

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	27 678	28 905	-2 352	5 076
Sum	27 678	28 905	-2 352	5 076

Note 14 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av AKA AS	Forretnings-kontor	Stemme/ eier-andel	Bokført verdi
AKA Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	299 823
AKA Handelseiendommer AS	Hønefoss	100 %	85 939
AKA Handelseiendommer Nord AS	Hønefoss	100 %	44 625
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 %	12 884
Andenes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	9 306
Andslimoen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	40 332
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	49 401
Askim Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 863
Askim Byggevarerhus AS	Hønefoss	100 %	33 073
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 %	16 142
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 %	14 123
Elverum Øst Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 230
Eurobygg Andenes AS	Hønefoss	100 %	6 408
Eurobygg Bamble AS	Hønefoss	100 %	4 761
Eurobygg Bjugn AS	Hønefoss	100 %	5 403
Eurobygg Dale AS	Hønefoss	100 %	17 846
Eurobygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	70 388
Eurobygg Flisa AS	Hønefoss	100 %	10 170
Eurobygg Fosnavåg AS	Hønefoss	100 %	6 332
Eurobygg Grong AS	Hønefoss	100 %	10 707
Eurobygg Larvik Nord AS	Hønefoss	100 %	29 281

Eurobygg Mysen AS	Hønefoss	100 %	16 037
Eurobygg Stokmarknes AS	Hønefoss	100 %	2 773
Eurobygg Ørnes AS	Hønefoss	100 %	3 389
Eurobygg Årdal AS	Hønefoss	100 %	3 963
Evje Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	4 729
Fagernes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 334
Forretningsgården Vikersund AS	Hønefoss	100 %	4 913
Finnsnes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	21 360
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 %	21 535
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 %	8 138
Gasolin Vestfold AS	Hønefoss	100 %	19 100
Gasolin Østfold AS	Hønefoss	100 %	32 528
Gjøvik Nord AS	Hønefoss	100 %	5 597
Glomma Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 739
Gran Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	39 649
Grenland Handespark AS	Hønefoss	100 %	44 238
Grenland Handespark Utvikling AS	Hønefoss	100 %	25 977
Gressvik Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 069
Grimstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 097
Grua Sør AS	Hønefoss	100 %	22 686
Handelsbygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	77 253
Heishuset Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	14 422
Heistad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	32 509
Herøya Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	18 572
Hesteskoen Alta AS	Hønefoss	100 %	10 921
HM 49 Seksjon 1 AS	Hønefoss	100 %	6 168
HM 2 Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	91 716
Hokksund Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 008
Holmestrand Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 965
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 %	32 618
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	11 107
Hvervenmoveien 60 AS	Hønefoss	100 %	25 967
Hønefoss Stadion AS	Hønefoss	100 %	23 223
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 %	24 017
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 %	43 417
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 %	9 818
Momarken Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 285
Mongstad Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	5 354
Mosjøen Handespark AS	Hønefoss	100 %	26 849
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
Notodden Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	15 299
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 Handelspark Steinkjer AS	Hønefoss	100 %	36 119
Ski Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	47 028
Skien Butikkeiendom Falkum AS	Hønefoss	100 %	7 519
Skiptvet Sør AS	Hønefoss	100 %	9 097
Skistua Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	14 749
Sokna Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 071
Sola Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	19 903
Sortland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 483
Sortland Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	46 193
Stavern Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 081
Steinkjer Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	22 648
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	153 194
Stokmarknes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	14 917
Stord Grossistbygg AS	Hønefoss	100 %	11 233
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
Vangsvegen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	23 399
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
Alesund Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	28 658
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	Hønefoss	100 %	40 916
SUM			4 005 979

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

4 005 979

Datterselskap eies av AKA AS direkte og indirekte	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
AKA Butikkeiendom AS	284 412	26 571
AKA Handelseiendom AS	58 004	7 811
AKA Handelseiendommer Nord AS	17 477	3 421
AKA Osloveien AS	51 168	8 595
AKA Åssiden Eiendom AS	10 270	4 506
Alta Butikkeiendom AS	6 717	1 275
Alta Handelseiendom AS	11 317	-332
Andenes Handelsbygg AS	2 878	198
Andslimoen Butikkeiendom AS	21 333	67
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	10 949	1 970
Askim Butikkeiendom AS	2 879	200
Askim Byggevarhus AS	7 730	1 125
Aurdal Butikkeiendom AS	362	1 959
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 019	1 129
Averøy Handelsbygg AS	7 356	1 013
Bamble Handelsbygg AS	4 941	1 462
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 103	1 854
Barbroveien 2 AS	6 777	540
Bardufoss Handelseiendom AS	1 843	1 088
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 857	1 489
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	1 074	1 266
Bergen Handelsbygg Ulset AS	7 933	467
Bergen Butikkeiendom Valle AS	1 535	1 170
Bergsveien 6 AS	12 499	1 507
Bjørkedalsvegen 4 AS	3 091	3 215
Bjørndal Butikkeiendom AS	2 324	338
Bodø Butikkeiendom AS	8 439	911
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 526	572
Brandbu Eiendom AS	7 133	1 426
Bøler Butikkeiendom AS	1 248	396
Cellulosevegen 2 AS	2 373	2 222
Dokka Butikkeiendom AS	2 074	1 638
DP Eiendom AS	12 488	-329
Dragvoll Handelseiendom AS	3 509	737
E-18 Lillesand Eiendom AS	2 402	808
Eide Handelsbygg AS	8 484	845
Ellingsrud Eiendom AS	3 787	1 732
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	11 970	-1 142

Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 804	1 353
Eurobygg Andenes AS	764	671
Eurobygg Bamble AS	1 073	521
Eurobygg Bjugn AS	1 431	309
Eurobygg Dale AS	2 302	1 479
Eurobygg Eiendom AS	17 279	5 644
Eurobygg Flisa AS	1 675	774
Eurobygg Fosnavåg AS	1 616	458
Eurobygg Grong AS	2 160	1 093
Eurobygg Larvik Nord AS	1 191	1 957
Eurobygg Mysen AS	2 323	881
Eurobygg Stokmarknes AS	373	354
Eurobygg Ørnes AS	1 028	221
Eurobygg Årdal AS	1 184	307
Evje Handelsbygg AS	1 708	131
Fagernes Butikkeiendom AS	1 611	1 220
Forretningsgården Vikersund AS	2 081	1 507
Finnsnes Handelseiendom AS	2 804	-935
Flisa Butikkeiendom AS	726	713
Froland Butikkeiendom AS	1 196	1 083
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	4 049	539
Gasolin Hakadal AS	11 809	1 375
Gasolin Holding AS	10 089	2 226
Gasolin Mjøsa Vest AS	7 979	1 142
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 418
Gasolin Molde AS	6 388	254
Gasolin Møre AS	4 906	572
Gasolin Nordland AS	9 788	1 202
Gasolin Ringerike AS	8 174	1 198
Gasolin Rykkinn AS	6 111	746
Gasolin Sør AS	602	1 627
Gasolin Ullensaker AS	31	388
Gasolin Vestfold AS	6 803	844
Gasolin Østfold AS	111	1 734
Gjøvik Nord AS	619	1 115
Glomma Butikkeiendom AS	1 498	1 916
Gran Butikkeiendom AS	39 953	2 696
Grenland Handelspark AS	11 315	1 924
Grenland Handelspark Utvikling AS	19 180	-1 662
Gressvik Butikkeiendom AS	3 744	1 256
Grimstad Butikkeiendom AS	1 616	755
Grua Sør AS	909	909
Handelsbygg Eiendom AS	57 330	6 602
Heishuset Butikkeiendom AS	4 065	348
Heistad Butikkeiendom AS	23 912	1 873
Herøya Butikkeiendom AS	2 838	996
Hesteskoen Alta AS	1 179	1 728
HM 49 Seksjon 1 AS	3 703	-373
HM 2 Handelseiendom AS	54 694	7 436
Hokksund Butikkeiendom AS	25 907	1 629
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 057	1 032
Hov Sør AS	3 189	1 154
Hvervenmoveien 11 AS	23 770	1 310
Hvervenmoveien 15 AS	26 090	2 268
Hvervenmoveien 25 AS	7 180	-4 254
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	-383
Hvervenmoveien 60 AS	31 166	2 081
Hønefoss Stadion AS	25 960	-829
Indre Havn Eiendom AS	2 522	4 864
Iseveien AS	1 354	1 718
Jevnaker Butikkeiendom AS	2 901	597
Jevnaker Handelseiendom AS	1 812	776
Jordeshagen 4 AS	4 802	1 146
Kambo Butikkeiendom AS	2 365	1 180
Kirkekrysset AS	8 639	1 655
Klekken Butikkeiendom AS	11 170	96
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 292	2 120
Kongsvinger Handelseiendom AS	1 041	1 262
Korsegårdsveien 22 AS	4 062	304
KV 2 Eiendom AS	6 454	-221
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	1 933	696
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 574	703
Leira Butikkeiendom AS	26 195	2 313
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	7 386	249
Lyngdal Handelsbygg AS	4 823	1 380
Mandal Vest AS	17 683	1 512
Manger Handelseiendom AS	4 464	115
Momarken Butikkeiendom AS	4 028	282
Mongstad Handelseiendom AS	2 310	237
Mosjøen Handelspark AS	13 080	1 149
Mosjøen Handelspark II AS	1 486	657
Myreneveien 6 Eiendom AS	3 532	271
Mysen Butikkeiendom AS	1 436	1 918

Namsos Handelsbygg AS	3 254	1 364
Nannestad Butikkeiendom AS	3 452	824
Nedenes Butikkeiendom AS	2 911	1 057
Nesodden Butikkeiendom AS	2 208	1 386
Nittedal Butikkeiendom AS	5 445	1 498
Notodden Handelsbygg AS	3 788	620
Nybø Eiendom AS	7 399	1 553
Rabekkgata 2 AS	3 413	1 946
Rabekkgata 20 AS	7 361	1 574
Randaberg Butikkeiendom AS	4 112	295
Ranheim Handelseiendom AS	3 813	1 262
Raufoss Handelseiendom Syd AS	2 819	2 426
Risør Butikkeiendom AS	1 837	985
Roa Syd Eiendom AS	1 568	678
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 530	2 390
Råholt Butikkeiendom AS	1 540	960
Sannan Handespark Steinkjer AS	9 439	3 979
Ski Handelsbygg AS	35 323	1 430
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 315	118
Skiptvet Sør AS	1 944	1 240
Skistua Handelseiendom Narvik AS	4 887	1 116
Sokna Butikkeiendom AS	3 901	1 262
Sola Handelsbygg AS	10 210	3 009
Sortland Butikkeiendom AS	3 656	1 128
Sortland Handelseiendom AS	4 264	1 710
Stavern Butikkeiendom AS	3 186	1 038
Steinkjer Handelsbygg AS	16 372	1 513
Stokkamyrvæien Handelsbygg AS	4 492	11 122
Stokmarknes Handelseiendom AS	369	608
Stord Grossistbygg AS	5 666	285
Stord Handelsbygg AS	5 030	1 273
Storgata Notodden AS	47 010	2 462
Strømmen Butikkeiendom AS	2 300	1 132
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 478	868
Svolvær Butikkeiendom AS	19 288	2 272
Trøgstad Butikkeiendom AS	1 123	411
Trøgstad Handelsbygg AS	639	729
Tverlandet Handelseiendom AS	2 019	921
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	8 362	1 993
Vangsvegen Butikkeiendom AS	17 551	-890
Verdal Butikkeiendom AS	2 024	1 359
Vestnes Handelsbygg AS	6 219	1 324
Vikhammer Handelseiendom AS	11 712	1 359
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 611	1 499
Våler Butikkeiendom AS	2 548	1 267
Ørje Butikkeiendom AS	15 369	1 174
Ålesund Handelsbygg AS	17 395	1 454
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	10 523	2 065

AKA AS har i 2025 følgende inntekt på datterselskap:

Mottatt konsernbidrag	347 344
Total inntekt fra datterselskap	347 344

Note 15 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2025	2024	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	3 944 975	4 153 133	4 174 313	4 412 513
Obligasjonslån	1 452 943	1 575 000	1 452 943	1 575 000
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	324 967	332 602	186 164	153 727
Sum	5 722 885	6 060 735	5 813 420	6 141 240

Avdragsstruktur morselskap	2026	2027	2028	2029	2030 og senere
Sum	1 618 470	1 263 197	1 185 470	499 527	831 253

Avdragsstruktur konsern	2026	2027	2028	2029	2030 og senere
Sum	1 629 012	1 322 437	1 198 610	512 667	964 531

Konsernets revolverende trekkfasilitet på 600 mill. kroner er en kassekreditt som fornyes årlig med fleksibilitet som tillater opptrekk og nedkvittering løpende innenfor omforent lånebeløp for pantstillelsen. Amortisering av konsernets banklån er i hovedsak regulert ut fra en avdragsstruktur som avhenger av konsernets belåningsgrad, oppad begrenset til 4 % per år. Øvrige banklån nedbetales i utgangspunktet over 25 år (4 % per år), mens obligasjonslån løper uten avdrag.

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 31.12.2025 var 80 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente eller rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid fra 1 til 8 år.

Note 17 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter:

Morselskap	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Motpart				
Datterselskap	365 886	357 661	3 251 854	3 242 881
Sum	365 886	357 661	3 251 854	3 242 881

Morselskap	Kortsiktige gjeld		Langsiktige gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Motpart				
Datterselskap	15 600	16 595	155 776	190 331
Sum	15 600	16 595	155 776	190 331

Selskapets kortsiktige fordringer og gjeld inkluderer også konsernet konsernkontoordningen.
 Selskapets mellomværende med datterselskaper er renteberegnet med 6,65 % ihht avtale.
 Årets renteinntekt utgjør kr 209.847.186, mens rentekostnadene utgjør kr 12.655.281.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Bokført kortsiktig gjeld fordeler seg som følger:	AKA AS	Konsernet
Andre periodiseringsposter	25 010	34 627
Sum	25 010	34 627

Kontanstrømanalyse

(beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2024	2025		2025	2024
		<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
223 509	326 223	Resultat før skatt	258 568	150 139
5 705	-22 592	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 22 592	5 705
-994	-543	Gevinst/tap salg driftsmidler	- 80 157	-994
0	-79 335	Gevinst/tap salg datterselskap	0	0
170	-7 428	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	- 7 428	170
-42 939	-46 690	Betalbar skatt	- 46 690	-44 099
-341 393	-350 344	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	- 3 000	-2 971
3 925	3 718	Ordinære avskrivninger	171 915	173 906
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5 139	0
-783	1 995	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	3 766	-983
10 500	5 987	Endring i andre tidsavgrensningsposter	8 169	14 047
-142 299	-169 008	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	287 691	294 921
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
0	0	Investeringer i datterselskaper	0	0
0	487 962	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-2 123	-4 792	Investering i driftsmidler	-154 207	-62 592
1 629	1 540	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	489 571	5 579
-638 282	-94 517	Investeringer i aksjer og andeler	-94 517	-638 282
14 530	11 476	Salg aksjer og andeler (salgssum)	11 476	14 530
-624 246	401 669	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	252 323	-680 765
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-490 857	-1 569 843	Nedbetaling gjeld	-1 599 885	-502 599
940 000	1 239 628	Opptak av ny gjeld	1 239 628	986 100
-66 097	-43 731	Endring kassakreditt	-43 731	-66 097
-74 652	-266 370	Endring lån konsernselskap	0	0
-33 744	-48 080	Endring gjeld til aksjonær	-48 080	-33 744
0	0	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
0	0	Utbytte (utbetalt)	0	0
16 791	18 460	Utbytte/innbetalt kapital (mottatt)	18 460	16 791
326 299	338 422	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-32 179	-16 595	Konsernbidrag (utbetalt)	0	0
585 561	-348 108	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	-433 608	400 451
-180 984	-115 448	<i>Netto endring i likvider i året</i>	106 406	14 607
196 488	222 842	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
0	0	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	-279	0
22 391	37 894	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	42 493	27 885
37 894	145 289	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	148 620	42 493

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



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

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

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 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 23. april 2026
Cedra Norge AS

Marianne Lund Eriksrud

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.