

Delårsrapport

1. tertial 2026

AKA

Delårsrapport 1. tertial 2026

AKA AS konsern

Innhold:

Delårsberetning	side	3
Resultatregnskap og balanse	side	10
Endring i egenkapital og kontantstrømanalyse	side	11
Noter	side	12

OM AKA KONSERN

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 168 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 30.04.2026 22 ansatte som har i hovedoppgave å drifte og utvikle alle eiendommene som selskapet forvalter, og kjøp og salg av handelsnæringsseiendommer. Konsernets visjon er å være ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklases 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 (26 %), Norgesgruppen (25 %), Coop (11 %) og Europris (7 %). Eiendomsporteføljen i Danmark består i sin helhet av dagligvareeiendommer med REMA 1000 som største leietaker (85 %), med tillegg av Lidl (6 %), Netto (6 %) og Coop365 Discount (3 %).

HOVEDPUNKTER 1. TERTIAL 2026

- Økte husleieinntekter og forlengelse av et stort antall kontrakter.
- Kjøp av 1 dagligvareeiendom (Lidl) i Danmark.
- Gjennomført salg av 1 eiendom i Norge.
- Ferdigstillelse av siste byggetrinn for utviklingsprosjekt på Hvervenmoen.
- Vellykket refinansiering av banklån på til sammen 0,5 mrd. kroner.

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2025)

- Leieinntekter i 1. tertial på 238,6 mill. kroner (246,4 mill. kroner).
- I 1. tertial var ordinært resultat før skatt på 68,7 mill. kroner (62,6 mill. kroner).
- Likviditetsreserve per april var 610,2 mill. kroner inkl. 434,6 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (445,1 mill. kroner inkl. 424,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – EIENDOMSPORTEFØLJE

(alle tall i parentes er fra 2025)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 713,0 mill. kroner per 30.04.2026 (736,9 mill. kroner).
- 214 eiendommer og 390.000 m² i konsernet per 30.04.2026.
- Vektet gjenværende leietid 7,4 år (7,4 år).
- Utleid areal utgjør 98 % (99 %) av totalt areal.
- Konsernet drifter og forvalter til sammen 298 eiendommer i Norge og Danmark.
 - 222 eiendommer og 437.000 m² i Norge
 - 76 eiendommer og 93.000 m² i Danmark

TRANSAKSJONSMARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Norge

Norges Bank holdt styringsrenten relativt høy gjennom årets første fire måneder, og 5-års swap renten steg gjennom perioden fra 4,1 % ved utgangen av 2025 til 4,7 % ved utgangen av april 2026. Den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) viste en nær sagt identisk utvikling i samme periode, med økning fra 4,1 % til 4,6 %.

Utviklingen reflekterte forventninger i markedet om høyere styringsrente fremover for å få bukt med den vedvarende høye inflasjonen. Norges Bank økte styringsrenten 9. mai og markedet priser inn forventning om fortsatt 1-2 økninger i 2026. Dette øker finansieringskostnaden og avkastningskravet, slik at verdiutvikling innen næringseiendom forventes å måtte komme fra leieøkninger fremfor yield-kompresjon den nærmeste tiden.

De første fire månedene av 2026 har vært preget av et transaksjonsmarked som fortsatt er påvirket av høye langsiktige renter, og hvor 5-års swap renten steg gjennom perioden fra 4,1 % til 4,7 %. Utviklingen reflekterer forventninger i markedet om høyere styringsrente fremover for å dempe den vedvarende høye inflasjonen. Det samlede transaksjonsvolumet ved utgangen av april var ca 17 mrd. kroner, hvorav kontor fortsatt utgjorde den største andelen med 30 %. Men dette er fortsatt synkende sammenlignet med tidligere perioder år. Markedet er fortsatt selektivt, hvor prime-eiendommer og sterke lokasjoner tiltrekker seg kapital, mens sekundære objekter opplever svakere etterspørsel. Med stabil fysisk handel, begrenset påvirkning fra netthandel og økt fokus på diversifisering fra investorer, forventes det at handelssegmentet generelt og kjøpesentre, dagligvare og big-box spesielt vil få økt investorinteresse fremover.

Danmark

Det danske transaksjonsmarkedet har hatt en treg start på 2026 målt i volum, men underliggende aktivitet og investoretterspørsel er bedre enn overskriftene tilsier. Handelssegmentet er blant de klare vinnerne så langt i år, drevet av sterk interesse for dagligvareeiendommer, retailparker og prime handelslokasjoner. Samtidig holder høye markedsrenter avkastningskravene stabile og begrenser foreløpig muligheten for bred yieldkompresjon.

DAGLIGVAREMARKEDET

Norge

I 2025 var totalomsetningen i det norske dagligvaremarkedet ca. 242 mrd. kroner, en økning på ca. 6 % fra året før. Veksten var hovedsakelig drevet av økte priser, og trenden fortsetter inn i 2026. I 1. tertial 2026 økte omsetningen til dagligvaremarkedet med 4,1 %, sammenlignet med samme periode i 2025. Prisen økte med 3,9 % og volumet økte med 0,2 %.

Lavprissegmentet har en andel på over 70 % av dagligvaremarkedet, der KIWI (24,3 %), REMA 1000 (23,5 %) og Coop Extra (18,0 %) står i front. Lavprissegmentet er bredt representert i AKAs eiendomsportefølje, og den største delen av omsetningen kommer fra utleie til lavprisaktørene. Lavprisaktørene jobber aktivt med konseptutvikling og utvidelse av varesortiment, inkludert utvikling av egne merkevarer for å styrke markedsandel i forhold til andre bransjer/markeder.

Grensehandelen med mat- og dagligvarer utgjorde 920 millioner kroner i 1. kvartal 2026, en nedgang på 18,7 % fra samme kvartal året før. Netthandel med dagligvarer er fortsatt beskjeden, selv om den er økende. I 2025 var omsetningen på 6,5 mrd. kroner, en økning på 11,3 % fra året før.

Konsumprisindeksens totalindeks viser en 12-månedersendring per april 2026 på 3,4 %. Matvarer og alkoholfrie drikkevarer viser endring på 6,6 % for samme periode.

Danmark

I 2025 var totalomsetningen i det danske dagligvaremarkedet ca. 212 mrd. kroner (DKK/NOK 1,59), en økning på 2 % målt i DKK fra året før. Markedet preges av hard priskonkurransen, høy lavprisandel, strukturell konsolidering og investeringer i butikknett, digitale løsninger, egne merkevarer og effektiv drift. Lavprissegmentet er i vekst med en markedsandel på 48 % i 2025, en økning på 1 % fra året før.

I 1. tertial økte dagligvareomsetningen i Danmark anslagsvis med rundt 4 %, sammenlignet med samme periode året før. Økningen var hovedsakelig drevet av prisvekst.

Innen lavprissegmentet er aktørene Reitan/REMA 1000, Salling Group/Netto, Coop Danmark/365discount og Lidl representert i AKAs eiendomsportefølje. Disse styrket alle sin markedsandel i 2025, REMA 1000 med 0,6 %-poeng til 18,2 %, Netto med 0,5 %-poeng til 18,2 %, 365discount med 0,1 %-poeng til 6,7 % og Lidl med 0,2 %-poeng til 4,8 %.

Den danske samlede konsumprisindeksen viser en 12-månedersendring per april 2026 på 1,4 %. Mat og alkoholfrie drikkevarer viser en endring på 2,7 % for samme periode.

FAGHANDELSMARKEDET I NORGE

I 2025 økte omsetningen til bredt vareutvalg med 6,7 % fra året før. Volumet økte med 4,1 % og prisen økte med 2,6 %. I 1. tertial 2026 økte omsetningen til bredt vareutvalg med 4,7 %, sammenlignet med samme periode i 2025. Økningen i volum var 2,8 %. Bredt vareutvalg er en bransje som har vært godt posisjonert i møte med økte levekostnader og mer prisbevisste forbrukere. Bransjen har hatt vekst i alle enkeltår siden finanskrisen, med kampanjer og forbruksvarer som drivere.

De norske byggevarekjedene omsatte for til sammen 57,4 mrd. kroner i 2025, en økning på 3,9 % fra året før. Selv med noe vekst, var de underliggende volumene svært lave. I 1. tertial 2026 økte omsetningen i byggevarehandelen med 4,0 %, sammenlignet med samme periode i 2025. Proffmarkedet økte for fjerde tertial på rad, med 2,9 %. Salget til privatmarkedet økte med 6,3 %. En bedring i husholdningenes kjøpekraft og høyere aktivitet i bruktboligmarkedet bidrar til oppgangen i privatsegmentet. Coop Obs Bygg, der ca. 95 % av salget er til privatmarkedet, utgjør hovedvekten av dette segmentet i AKAs eiendomsportefølje.

Energistasjoner har hatt en nedadgående trend i lang tid blant annet som følge av overgangen til elbiler. For 2025 falt omsetningen med 8,0 % fra året før, hvorav en volumnedgang på 5,2 %. I 1. tertial 2026 fortsetter omsetningsnedgangen, med en nedgang på 2,0 %. Volumnedgangen var 8,4 %, og prisøkningen var 6,4 %. Prisøkningen skyldes hovedsakelig krigen i Iran.

INVESTERINGER OG SALG

I løpet av årets første tertial har konsernet investert i ytterligere én dagligvareeiendom i Danmark. Ved utgangen av april bestod eiendomsporteføljen i Danmark av 76 eiendommer og en estimert eiendomsverdi på 3,6 mrd. kroner. Per april har konsernet gjennomført salg av en handelseiendom i Skien kommune samt inngått budaksept om salg av to eiendommer i Narvik.

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. I tertialet er det slutført prosjektering av flere utviklingsprosjekter som omhandler utvidelser og oppgraderinger som vil starte opp i nærmeste fremtid.

Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne har vi videreført operasjonalisering av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk. Per april 2026 er det etablert solcelleanlegg ved 13 % av de eiendommene som har potensial for solcelleanlegg i Norge, tilsvarende er tallet 52 % for eiendomsporteføljen AKA forvalter i Danmark.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2025)

I 1. tertial 2026 var resultat før skatt 68,7 mill. kroner (62,6 mill. kroner). Målt mot samme periode i fjor var det lavere leieinntekter som følge av salg av eiendom etter 1. tertial i 2025, noe som ble motvirket av lavere rentekostnader og tap knyttet til rivning av bygg i 2025. Konsernet har en betydelig andel av gjelden sikret med fast rente, noe som reduserer følsomheten for endringer i rentenivå og bidrar til stabil lønnsomhet.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2025)

Konsernet hadde per april en gjeld på 5.940 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.785 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 1. tertial 2026 har konsernet refinansiert ca. 0,5 mrd. kroner i banklån. Per 30.04.2026 er 81 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 2,6 år.

Konsernets likviditet er solid og per april var likviditetsreserven inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer 610,2 mill. kroner (445,1 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Etter balansedagen per 30.04.2026 har konsernet gjennomført salg av 2 eiendommer i Norge.

Økt geopolitisk uro og ustabil tilgang til viktige råvarer påvirker i stor grad rentemarkedene som tidvis er veldig volatile, og i Norge ventes det nå høyere rente fremover. Konsernet har en langsiktig strategi som omfatter bruk av rentesikringer for å redusere sensitiviteten for svingninger i rentenivå. Det er inngått avtaler om et stort volum rentesikringer til fast rente som en del av konsernets strategi for stabil inntjening og risikoreduserende tiltak.

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 gjennom realkredittproduktet gir fortsatt et attraktivt yield gap. AKA vil hovedsakelig fortsette å prioritere vekst i Danmark hvis de finansielle forutsetningene forblir gunstige, men vil alltid være interessert i å gjøre langsiktige og lønnsomme investeringer i dagligvareeiendommer på gode beliggenheter i Norge også.

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 i Norge og Danmark. Inntektssiden til konsernet kommer i all hovedsak fra leieavtaler med aktører innen lavprissegmentet for dagligvare og bredt vareutvalg. Våre leietakere har vist seg å være meget tilpasningsdyktige til endrede markedsforhold og har gode forutsetninger for fortsatt lønnsom drift i tiden fremover.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 1. tertial 2026 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Hønefoss, 12.06.2026
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 OG BALANSE

RESULTATREGNSKAP		Konsern	
		01.01. - 30.04.2026	01.01. - 30.04.2025
	Note		
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		238 582	246 391
Annen driftsinntekt		2 714	2 794
Sum driftsinntekter	3	241 296	249 185
Varekostnader		0	0
Lønnskostnader		13 880	12 712
Avskrivning på varige driftsmidler	6	55 085	57 899
Andre driftskostnader		21 729	28 651
Sum driftskostnader		90 694	99 262
Driftsresultat		150 602	149 923
Finansinntekter		31 679	38 662
Finanskostnader		113 586	126 017
Sum finansposter		-81 907	-87 355
Ordinært resultat før skattekostnad		68 695	62 568
Skattekostnad på ordinært resultat		15 126	13 648
PERIODERESULTAT		53 569	48 920

BALANSE		Konsern	
		30.04.2026	31.12.2025
EIENDELER			
Varige driftsmidler	6	6 870 110	6 918 038
Finansielle anleggsmidler		936 370	946 392
Konsernets største virksomhetsområde er utl		7 806 481	7 864 430
Andre fordringer		23 022	31 317
Markedsbaserte investeringer		28 691	28 905
Bankinnskudd og kontanter		173 189	148 620
Sum omløpsmidler		224 901	208 843
SUM EIENDELER		8 031 382	8 073 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		764 693	864 693
Annen egenkapital		1 193 595	1 140 025
Sum egenkapital	4,5	1 958 288	2 004 718
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		136 006	136 227
Langsiktig rentebærende gjeld		5 783 586	5 813 420
Annen kortsiktig gjeld		138 389	118 907
Sum gjeld		6 057 981	6 068 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 016 269	8 073 272

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

	30.04.2026	31.12.2025
Egenkapital per 01.01.	2 004 718	1 867 566
Resultat	53 569	211 314
Kjøp av egne aksjer	0	0
Kapitalnedsettelse	- 100 000	-75 000
Egenkapital per 31.12	1 958 289	2 003 881

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

	30.04.2026	31.12.2025
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt ekskl. av- og nedskrivninger	123 780	435 623
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 3 042	-22 592
Periodens betalte skatter	- 46 690	- 46 807
Tidsavgrensningsposter mv	71 461	-78 531
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>145 509</i>	<i>287 692</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-19 344</i>	<i>252 323</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>-101 546</i>	<i>-433 608</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>24 618</i>	<i>106 408</i>
Tilgang/avgang bankinnskudd	-50	-279
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	148 621	42 492
Sum kontanter og bankinnskudd	173 189	148 620

Hønefoss, 12.06.2026
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

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

AKA anvender regnskapslovens regler og god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet. Det innebærer blant annet at eiendommer regnskapføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger. Delårsregnskapet vises sammendratt og er presentert i samsvar med regnskapsprinsipper som følges ved avleggelse av årsregnskapet.

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Eiendomstransaksjoner

I løpet av 1. tertial 2026 har konsernet gjennomført salg av én handelseiendom.

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.

Per virksomhetsområde:	30.04.2026	30.04.2025
Leieinntekter	238 582	246 391
Gevinst ved salg av driftsmidler	0	210
Annen driftsinntekt	2 714	2 584
Sum	241 296	249 185

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

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

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet 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 %

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.04.2026

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-249	852 515	1 140 025	2 004 718
Kapitalnedsetteelse	-	-	-100 000	-	-100 000
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	53 569	53 569
Egenkapital pr 30.04.2026	12 427	-249	752 515	1 193 593	1 958 288

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	67 300	8 634 953	28 757	8 731 010
Tilgang	21 613	923	226	22 762
Avgang	-	-21 694	-	-21 694
Anskaffelseskost 30.04.	88 913	8 614 183	28 983	8 732 078
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 782 019	19 953	1 801 971
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Årets avskrivning	-	54 161	923	55 085
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-6 088	-	-6 088
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04.	-	1 841 092	20 876	1 861 968
Bokført verdi pr. 30.04.2026	88 913	6 773 091	8 107	6 870 110

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan

0 - 50 år
lineær

3-10 år
lineær

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



Kontaktpersoner:
Adm.dir. Jane K. Gravbråten | jane@aka.no | 992 36 673
Finansdirektør Thomas A. Simonsen | thomas@aka.no | 970 81 382