

Årsrapport 2024

AKA

Årsrapport 2024

AKA AS konsern

Innhold:

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

Styrets årsberetning for 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

AKA AS er morselskap i AKA konsern og 2024 var selskapets 48. driftsår.

Konsernets forretningsområde er investering i fast eiendom, herunder kjøp og salg, utvikling, utleie, drift og forvaltning. Hovedkontoret ligger i Ringerike kommune.

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 180 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. AKA eier også aksjer i ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet 50 %), DK Retail Invest AS (tilknyttet selskap 49 %), Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap 41 %), DK Handelsinvest (tilknyttet selskap 40 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (tilknyttet selskap 40 %). 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 de største leietakerne er Reitan (34 %), NorgesGruppen (29 %), Coop (9 %) og Europris (8 %). Tilsvarende er eiendomsporteføljen i Danmark geografisk lokalisert i alle landsdelene med Rema 1000 som største leietaker (89 %), med tillegg av Netto (7 %) og Coop365 Discount (3 %).



Redgjørelse for årsregnskapet

(fjorårets tall i parentes)

Fortsatt drift

Årsregnskapet og konsernregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapslovens § 4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. regnskapslovens § 3-3.

Styret mener at årsregnskapet for 2024 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 2024 på 735,2 mill. kroner fordelt etter eiertid for eiendomsinvesteringer (698,9 mill. kroner). Leieinntektene utgjorde til sammen 726,7 mill. kroner (692,5 mill. kroner), en økning på 34,2 mill. kroner sammenlignet med fjoråret.

Årsresultat etter skattekostnad for konsernet viser et overskudd på 103,2 mill. kroner (99,3 mill. kroner). Økningen i resultatet mot i fjor er drevet av økte leieinntekter og nedskrivninger i 2023. Økte rentekostnader på lån ble delvis motvirket av positive effekter fra rentesikringsinstrumenter, mens det var negativ resultatandel fra investering i DK Retail Invest AS som følge av oppstartskostnader i 2024.

Den bokførte egenkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2024 på 1.867,6 mill. kroner (1.823,7 mill. kroner). Egenkapitalandelen var per 31.12.2024 på 23 %.

Selskapets likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 431,0 mill. kroner ved årsskiftet og konsernets likviditet vurderes som god.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra virksomheten var 294,9 mill. kroner i 2024, noe som var 13,0 mill. kroner høyere enn i 2023 (282,0 mill. kroner) som følge av at høyere innbetaling fra leieavtaler ble delvis motvirket av økte rentebetalinger.

Netto utbetaling i forbindelse med investeringer var 680,8 mill. kroner, herav investeringer i aksjer på til sammen 638,3 mill. kroner, investering i driftsmidler på 62,6 mill. kroner og 20,1 mill. kroner innbetalt fra salg av varige driftsmidler og aksjer.

Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter viser en netto innbetaling på 400,5 mill. kroner. Opptak av gjeld ved investeringer ble motvirket av nedbetaling av gjeld til aksjonærer.

Ved årsskiftet utgjorde bankinnskudd og kontanter 42,5 mill. kroner (27,9 mill. kroner), og med tillegg av langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde tilgjengelig likviditet 431,0 mill. kroner.

Finansiering og finansiell risiko

Total langsiktig gjeld i konsernet var ved årsskiftet 5.987 mill. kroner, herav 5.863 mill. kroner til kredittinstitusjoner og obligasjonseiere. I løpet av året har konsernet refinansiert gjeld pålydende 950 mill. kroner. Refinansiering ble gjort ved opptak av nytt banklån samt utstedelse av nye obligasjonslån.

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. Dette bidrar til å redusere den finansielle risikoen.

Finansieringen av nye eiendomsinvesteringer er basert på flytende rente og således er konsernets finansielle markedsrisiko knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere risikoen benyttes ulike rentesikringsinstrumenter og ved utgangen av året var 68 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente eller rentesikret. Driftsresultatet viser god betjeningsevne ovenfor finansielle forpliktelser og refinansieringsrisikoen anses som lav. Finansieringen til eiendomsselskapene i Danmark er 100 % sikret med fast rente i 5 år og endring i danske rentenivåer påvirker p.t ikke lønnsomheten til AKAs investering i DK Retail Invest AS og DK Handelsinvest AS.

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 2024 har AKA investert i to deleide selskap som i løpet av året har gjennomført overtakelse av til sammen 64 dagligvareeiendommer i Danmark, med henholdsvis 49 % eierandel i DK Retail Invest AS og 40 % i DK Handelsinvest AS. Samlet brutto eiendomsverdi for eiendommene i Danmark er om lag 2,8 mrd. kroner, og totalt areal er 78.000 m².

Eiendomsmarkedet

Sammenlignet med det historisk svake transaksjonsåret 2023, har det i 2024 vært en bedring. Totalt ble det omsatt næringseiendom for om lag 80 mrd. kroner, noe som er en økning på 45 % fra året før. Styringsrenten er uendret på 4,5 % ved utgangen av året. Aktiviteten i markedet er tett knyttet til utviklingen i lange renter, som det siste året har vært preget av høy volatilitet. Perioder med nedgang i lange renter har stimulert til økt aktivitet. Samtidig har redusert økonomisk usikkerhet bidratt til betydelig lavere risikopåslag i kredittmarkedet det siste året. 2024 var imidlertid preget av flere store transaksjoner som er noe av forklaringen til den solide økningen i transaksjonsvolumet. Totalt var det 18 milliardtransaksjoner i løpet av året og disse utgjorde omtrent halvparten av transaksjonsvolumet for fjoråret. Den største var Reitan sitt kjøp av Trondheimsporteføljen til Entra til 6,4 mrd. kroner.

Drift og utvikling

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

Aktiviteten når det gjelder investeringer i egne eiendommer var i 2024 noe lavere enn foregående år. Dette skyldes i all hovedsak at reguleringsprosessene har tatt lengre tid slik at det har ført til noen forsinkelser i oppstart av ulike prosjekter. Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne fortsetter vi operasjonaliseringen av arbeidet med bærekraft, både innenfor utvikling av egne eiendommer, og ved det løpende vedlikeholdet av porteføljen. Vedlikehold og videreutvikling av porteføljen vektlegges høyt, og selskapet brukte 70,0 mill. kroner til dette formålet gjennom driftsåret 2024. Utover generelt vedlikehold jobbes det spesielt med prosjekter med formål om å redusere eiendommenes klimaavtrykk og leietakers energiforbruk.

Arbeidsmiljø og organisasjon

(fjorårets tall i parentes)

AKA har ikke redegjøringsplikt 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 (23) ansatte. Av disse var 7 (8) 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 (6) menn og 2 (1) kvinner.

AKA har som målsetting å ha et sykefravær på under 2 %. Sykefraværet var 1,2 % (2,4 %) i 2024, hvorav langtidsfraværet var på 0,6 % (1,7 %) og korttidsfraværet var på 0,6 % (0,9 %). Fraværet følges opp av ledere og HR. Det har i 2024 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. I henhold til lov om årsregnskap plikter AKA å rapportere på Bærekraft fra og med 2025, og AKA har startet forberedelsene til rapportering. Rapporteringen skal skje i henhold til CSRD, men her forventes det å komme endringer i forhold til hvem som er rapporteringspliktige, omfang, innhold og tidsperspektiv. AKA 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 virksomhetens 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 2024.

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

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge oppleves som optimistisk ved inngangen til 2025. Markedet anses å være todelt, hvor de beste byggene med de tryggeste motpartene vil oppnå de skarpeste prisene da velkapitaliserte kjøpere i markedet ser gjennom dagens rentenivå og tar posisjoner igjen. Forskjellen mellom de beste og de nest beste eiendommene vil kunne være stor også gjennom 2025. Dagligvare- og BigBox-segmentet preges av ekspansive aktører og fremstår som spesielt attraktive segment for eiendomsinvesteringer i 2025, både i Norge og internasjonalt. Økt geopolitisk urolighet og uventet prisstigning per februar 2025 øker usikkerheten knyttet til renteutviklingen som kan dempe investeringslysten i markedet på kort sikt. Det er fortsatt betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonalisering av bærekraftstrategi i tett samarbeid med våre leietakere.

Eksposeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare og bredt vareutvalg innen lavprissegmentet. Høyere levekostnader og presset kjøpekraft i husholdningene har bidratt til at dette segmentet har tatt markedsandeler over tid. Etterspørselen etter primærvarer forventes å opprettholdes fremover og danner grunnlag for fortsatt solid omsetning for våre leietakere.

Den største risikoen finansielt er 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 organisasjonen er det et fokus på stadig kompetanseheving samt effektivisering og automatisering av interne prosesser. Forberedelse til bærekraftsrapportering og operasjonalisering av selskapets bærekraftstrategi er iverksatt. I tillegg investeres det betydelige ressurser i IT-struktur og forvaltningssystemer som vil legge til rette for ytterligere digitalisering og effektivisering av arbeidsprosesser.

Disponering av årets resultat i AKA AS

Årets regnskap viser et overskudd etter skatt på kr. 173.556.000 som foreslås anvendt således:

Overført til annen egenkapital	<u>kr. 173.556.000</u>
	kr. 173.556.000

Hønefoss, 30.04.2025
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>	
2023	2024		Note	2024	2023
		<i>Driftsinntekter</i>			
18	0	Leieinntekter	3	726 710	692 475
336	1 042	Gevinst ved salg av driftsmidler	2,3	1 042	430
38 906	42 174	Annen driftsinntekt	3,17	7 494	6 023
39 260	43 217	<i>Sum driftsinntekter</i>		735 246	698 927
		<i>Driftskostnader</i>			
36 168	37 201	Lønnskostnader	5	37 201	36 168
4 078	3 925	Avskrivning varige driftsmidler	8	173 906	172 063
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	8	0	8 000
25 153	25 381	Andre driftskostnader	5	68 972	72 566
65 399	66 507	<i>Sum driftskostnader</i>		280 079	288 797
-26 139	-23 290	Driftsresultat		455 167	410 130
		<i>Finansinntekter</i>			
326 327	338 451	Inntekt på investering i datterselskap	14	0	0
412	6 469	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	6 469	412
180 262	209 847	Renteinnt. fra foretak i samme konsern	17	0	0
2 414	2 665	Annen renteinntekt		2 775	2 259
478	2 787	Annen finansinntekt	2,13	2 971	2 159
509 893	560 219	<i>Sum finansinntekter</i>		12 214	4 830
		<i>Finanskostnader</i>			
0	12 174	Kostnad på investering i tilknyttet selskap		12 174	0
8 501	12 655	Rentekostn. til foretak i samme konsern	17	0	0
241 307	273 263	Annen rentekostnad	15,16	289 523	253 780
16 114	15 328	Annen finanskostnad		15 546	17 585
265 921	313 420	<i>Sum finanskostnader</i>		317 242	271 365
217 833	223 509	Ordinært resultat før skattekostnad		150 139	143 595
47 922	49 952	Skattekostnad på ordinært resultat	11	46 937	44 334
169 911	173 556	ÅRSRESULTAT		103 203	99 262
		<i>Overføringer:</i>			
169 911	173 556	Overført til/fra annen egenkapital	7		
169 911	173 556				

Balanse

(beløp i NOK 1 000)

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2023	2024	Note	2024	2023	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
36 854	36 294	Tomter, bygninger og fast eiendom	2,4,8,12	7 335 119	7 434 332
3 708	3 887	Anlegg under utførelse/prosjekt i arbeid	8	20 383	35 133
10 317	8 260	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	8	8 598	10 698
50 879	48 441	<i>Sum varige driftsmidler</i>		7 364 100	7 480 164
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
4 166 830	4 180 834	Investering i datterselskap	12,14	0	0
3 124 672	3 242 881	Lån til foretak i samme konsern	4,10,12,17	0	0
266 402	885 159	Investering i aksjer og andeler	13	835 621	216 863
1 502	1 502	Andre fordringer	10	11 136	12 142
7 559 406	8 310 376	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		846 757	229 005
7 610 285	8 358 818	Sum anleggsmidler		8 210 857	7 709 169
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
18	-204	Kundefordringer	10	987	1 586
343 032	357 661	Fordringer på konsernselskap	10,17	0	0
9 050	8 907	Andre fordringer	10,17	25 905	25 154
352 100	366 363	<i>Sum fordringer</i>		26 892	26 740
<i>Investeringer</i>					
47 731	33 001	Markedsbaserte aksjer	13	33 001	47 731
47 731	33 001	<i>Sum investeringer</i>		33 001	47 731
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
22 391	37 894	Bankinnskudd og kontanter	9	42 493	27 886
22 391	37 894	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		42 493	27 886
422 222	437 259	Sum omløpsmidler		102 387	102 357
8 032 507	8 796 077	SUM EIENDELER		8 313 244	7 811 525

(Beløp i NOK 1 000)

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2023	2024	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
12 303	12 179	6,7	12 179	12 303	
927 515	927 515	7	927 515	927 515	
939 817	939 693		939 693	939 817	
<i>Opptjent egenkapital</i>					
1 116 797	1 231 188	7	927 873	883 836	
1 116 797	1 231 188		927 873	883 836	
2 056 614	2 170 881		1 867 566	1 823 654	
Gjeld					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
1 307	1 925		1 925	1 307	
1 690	1 740	11	147 559	147 359	
2 996	3 665		149 484	148 666	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
1 579 217	1 575 000	12,15	1 575 000	1 579 217	
3 699 773	4 153 133	12,15,16	4 412 513	3 924 795	
146 774	190 331	4,15,17	0	0	
116 725	142 271	5,15,17	153 727	127 701	
5 542 490	6 060 735		6 141 240	5 631 713	
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
110 431	44 334		44 334	110 431	
2 266	1 260		11 449	11 065	
42 939	46 690	11	46 807	44 099	
18 156	21 021		21 021	18 156	
32 179	16 595	17	0	0	
211 655	408 143	9,17	0	0	
12 781	22 753	17,18	31 342	23 743	
430 406	560 796		154 954	207 494	
5 975 892	6 625 196		6 445 679	5 987 873	
8 032 507	8 796 077		8 313 244	7 811 525	

Hønefoss, 30.04.2025
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
Barboveien 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 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
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
Randberg Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	31.10.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Bamble AS	01.12.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Andenes AS	12.12.2016	100 %	Hønefoss
Eurobygg Stokmarknes AS	12.12.2016	100 %	Hønefoss
Nordfjordeid Handelseiendom AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Skistua Handelseiendom Narvik AS	28.02.2017	100 %	Hønefoss
Fauske Handelseiendom AS	01.07.2017	100 %	Hønefoss
AKA Handelseiendommer Nord AS	01.09.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Hakadal AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Mjøsa Vest AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Mjøsa Øst AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Molde AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Møre AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Nordland AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin Ringerike AS	15.12.2017	100 %	Hønefoss
Gasolin 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
Honningsvåg Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Flisa AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Manger Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Ranheim Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Finnsnes Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hesseng Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Bardufoss Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Nordkjosbotn Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Hesteskoen Alta AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Mysen AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Vadsø Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Mongstad Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Dragvoll Handelseiendom AS	10.07.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Fosnavåg AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Eurobygg Bjugn AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Namsos Handelsbygg AS	02.09.2019	100 %	Hønefoss
Tverlandet Handelseiendom AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss
Vikhammer Handelseiendom AS	01.10.2019	100 %	Hønefoss
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	31.10.2019	100 %	Hønefoss
Evje Handelsbygg AS	18.12.2019	100 %	Hønefoss
Vardø Handelseiendom AS	01.01.2020	100 %	Hønefoss
Melbu Handelseiendom AS	01.01.2020	100 %	Hønefoss
Raufoss Handelseiendom Syd AS	31.01.2020	100 %	Hønefoss
Jevnaker Handelseiendom AS	14.02.2020	100 %	Hønefoss
Barbroveien 2 AS	31.03.2020	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Valle AS	01.05.2020	100 %	Hønefoss
Alta Handelseiendom AS	01.07.2020	100 %	Hønefoss
Froland Butikkeiendom AS	01.08.2020	100 %	Hønefoss

Grenland Handespark AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Grenland Handespark Utvikling AS	31.08.2020	100 %	Hønefoss
Momarken Butikkeiendom AS	30.11.2020	100 %	Hønefoss
Rabekkgata 20 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Bjørkedalsvegen 4 AS	15.12.2020	100 %	Hønefoss
Askim Butikkeiendom AS	29.01.2021	100 %	Hønefoss
Heishuset Butikkeiendom AS	01.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen Handespark AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Mosjøen HAndespark II AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	26.03.2021	100 %	Hønefoss
Stord Handelsbygg AS	31.08.2021	100 %	Hønefoss
Stokmarknes Handelseiendom AS	30.11.2021	100 %	Hønefoss
Bergen Handelsbygg Ulset AS	01.12.2021	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 11 AS	15.12.2021	100 %	Hønefoss
Andenes Handelsbygg AS	20.12.2021	100 %	Hønefoss
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	20.12.2021	100 %	Hønefoss
Stord Grossistbygg AS	07.02.2022	100 %	Hønefoss
Askim Byggvarehus AS	01.04.2022	100 %	Hønefoss
Ski Handelsbygg AS	01.06.2022	100 %	Hønefoss
Bergsveien 6 AS	27.06.2022	100 %	Hønefoss
Aurdal Butikkeiendom AS	28.06.2022	100 %	Hønefoss
Lyngdal Handelsbygg AS	01.09.2022	100 %	Hønefoss
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	01.12.2022	100 %	Hønefoss
Andslimoen Butikkeiendom AS	01.02.2023	100 %	Hønefoss
Hvervenmoveien 29 AS	01.05.2023	100 %	Hønefoss
Vangsvegen Butikkeiendom AS	04.10.2023	100 %	Hønefoss

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter

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

Valuta

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

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Utbyttet inntektsføres i det året det avsettes. Der utbytte og konsernbidrag går utover opptjente resultater i eierperioden vil kostprisen på aksjen justeres.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet, deltakerlignede selskaper og tilknyttede selskaper bokføres iht egenkapitalmetoden både i selskapsregnskap og konsernregnskap.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter 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). Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon.

Renteinstrumenter

Selskapet anvender renteswapavtaler som sikringsforretning for å styre renterisikoen. Resultatet av sikringsforretningen blir bokført parallelt med resultatet av den underliggende post forretningen er øremerket for.

Skatter

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

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 2024 har AKA investert i to deleide selskap som i løpet av året har gjennomført overtakelse av til sammen 64 dagligvareeiendommer i Danmark, med henholdsvis 49 % eierandel i DK Retail Invest AS og 40 % i DK Handelsinvest AS. Samlet brutto eiendomsverdi for eiendommene i Danmark er om lag 2,8 mrd. kroner, og totalt areal er 78.000 m².

Note 3 Virksomhetsområde

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

	2024	2023
Leieinntekter	726 710	692 475
Annen driftsinntekt	7 494	6 023
Gevinst ved salg av driftsmidler	1 042	430
Sum	735 245	698 927

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	
	2024	2023	2024	2023
Lønn	24 554	24 265	24 554	24 265
Styrehonorar	3 300	3 250	3 300	3 250
Arbeidsgiveravgift	5 087	5 092	5 087	5 092
Pensjonskostnader	2 452	2 198	2 452	2 198
Andre ytelser	1 809	1 362	1 809	1 362
Sum	37 201	36 168	37 201	36 168

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 22 23 22 23

Ytelser til ledende personer

AKA AS	Lønn/ styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	3 034	183	311
Styrets leder	850	-	-
Øvrige styremedlemmer	3 926	170	504

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 141,1 mill. kroner. Lånene er i 2024 renteberegnet med 5,97 %.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Honorar eks. merverdiavgift	AKA AS		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Revisjon	491	464	3 232	3 324
Finansiell due diligence og bistand ved salg	-	82	-	82
Skatterådgivning inkl. ligningspapirer	107	97	930	899
Annen bistand	251	417	261	417
Sum	849	1 059	4 423	4 721

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	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	12 303	927 515	1 116 797	2 056 614
Kjøp av egne aksjer	-124	-	-59 166	-59 290
Årsresultat	-	-	173 556	173 556
Egenkapital pr 31.12	12 179	927 515	1 231 188	2 170 881

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	927 515	883 837	1 823 778
Kjøp av egne aksjer	-249	-	-59 166	-59 414
Årets resultat	-	-	103 203	103 203
Egenkapital pr 31.12	12 179	927 515	927 874	1 867 567

Note 8 Varige driftsmidler

AKA AS	Prosjekt i arbeid	Bygn. og annen fast eiendom	Driftsløse mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 708	43 526	29 151	76 385
Tilgang	179	240	1 704	2 123
Avgang	-	-	-3 112	-3 112
Anskaffelseskost 31.12	3 887	43 767	27 742	75 396
Akk. avskrivninger 01.01	-	6 672	18 834	25 506
Akk. avskrivninger avgang	-	-	-2 477	-2 477
Årets avskrivning	-	801	3 125	3 924
Akk. avskrivninger 31.12	-	7 473	19 482	26 954
Bokført verdi pr. 31.12	3 887	36 294	8 260	48 441

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

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	35 133	9 006 909	30 107	9 072 150
Tilgang	-14 750	75 506	1 704	62 460
Avgang	-	-4 153	-3 112	-7 265
Anskaffelseskost 31.12	20 383	9 078 262	28 699	9 127 345
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 561 806	19 409	1 581 215
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Akk. avskrivninger avgang	-	-399	-2 477	-2 876
Årets avskrivning	-	170 737	3 168	173 905
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	1 743 144	20 101	1 763 244
Bokført verdi pr. 31.12	20 383	7 335 119	8 598	7 364 101

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

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreksmidler med kr 1.748.015. Tilsvarende tall for 2023 var kr 1.722.839.

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:	2024	2023
Betalbar skatt	46 690	42 939
Endring i utsatt skatt	50	-482
Skatt på konsernbidrag (balanseført)	3 212	5 464
Skattekostnad ordinært resultat	49 952	47 922
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2024	2023
Betalbar skatt	46 690	42 939
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	46 690	42 939

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2024	2023
Årsresultat før skatt	223 509	217 833
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	49 172	47 923
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	244	181
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	1 304	317
Regnskapsmessig nedskrivning av aksjer	-	439
Skattefrie tap og gevinster ved aksjesalg	-1 264	-85
Skattefritt utbytte	-634	-415
Tapsføring ANS/TS andel	1 255	-438
Andre per.forkjell knyttet til invest (fritaksmetoden)	-125	-
Skattekostnad	49 952	47 922
Effektiv skattesats	22,3 %	22,0 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 012	-	1 120
Gevinst- og tapskonto	-	91	-	108
Andre forskjeller	-	636	-	461
Sum	-	1 740	-	1 690
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	1 740	-	1 690

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2024	2023
Betalbar skatt	46 807	44 099
Betalbar skatt før eierperioden	-	777
Betalbar skatt før salg	-	-
Sum betalbar skatt i resultat	46 807	44 876
Brutto endring utsatt skatt	129	-191
Utsatt skatt oppkjøpte og solgte selskaper	-	-350
Årets totale skattekostnad	46 937	44 334

Konsernets betalbare skatt:	2024	2024
Betalbar skatt ikke utlignet	46 807	44 099
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	46 807	44 099

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2024	2024
Årsresultat før skatt	150 139	143 595
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	33 031	31 591
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	244	181
Andre ikke skattepliktige inntekter	-	-
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmetoden	1 304	317
Skattefrie tap og gevinster ved salg av eiendom	-1 264	-85
Skattefritt utbytte	-634	-415
Inntektsføring ANS/TS andel	1 255	-438
Skatteeffekt av merverdiavskrivninger på konsernet	12 964	12 964
Andre poster	37	219
Skattekostnad	46 937	44 334
Effektiv skattesats	31,3 %	30,9 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	161 046	-	163 315
Gevinst- og tapskonto	689	-	861	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	1 576	-	1 984
Sum	689	162 622	861	165 299
Ikke balanseført utsatt skatt/skattefordel	-	14 375	-	17 079
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	147 559	-	147 359

Det er ikke beregnet utsatt skatt på mer/mindrev verdier 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	2024	2023
Obligasjonslån	1 575 000	1 579 217
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 153 133	3 699 773
Sum	5 728 133	5 278 990

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Investeringer i datterselskap	4 180 834	4 166 830
Lån til foretak i samme konsern	3 242 881	3 124 673
Totalt	7 423 715	7 291 502

I tillegg er datterselskapenes eiendommer stilt som sikkerhet for lånene.

Konsern

Bokført gjeld og kredittrammer som er sikret ved pant og lignende	2024	2023
Obligasjonslån	1 575 000	1 579 217
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 412 513	3 924 795
Sum	5 987 513	5 504 012

Bokført verdi av eiendeler i konsernregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Fast eiendom	7 271 807	7 379 826
Totalt	7 271 807	7 379 826

Note 13 Andre finansielle instrumenter

Anleggsmidler	AKA AS			Konsernet	
	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi	Kostpris	Balanseført verdi
Handelseiendommer Øst AS *	41 %	82 000	49 811	82 000	49 811
ABH Eiendom AS *	50 %	12 500	12 655	12 500	12 655
Jærhagen Eiendomsinvest AS	40 %	153 725	139 460	153 725	139 460
DK Retail Invest AS	49 %	585 830	574 242	585 830	574 242
DK Handelsinvest AS	40 %	52 453	52 453	52 453	52 453
Hønefoss Arena AS	36 %	-	-	7 000	7 000
Sum		886 508	828 621	893 508	835 621

*Investeringene er motregnet uopptjent gevinst ved salg ut av konsernet

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Handels				
	ABH Eiendom AS	eiendommer Øst AS	Jærhagen Eiendomsinvest AS	DK Retail Invest AS	DK Handelsinvest AS
Inngående balanse 01.01.	11 982	53 035	144 846	-	-
Anskaffelse	-	-	-	585 830	52 453
Andel årets resultat	673	5 796	-586	-11 588	-
Utbetaling av overkurs	-	-9 020	-4 800	-	-
Utgående balanse 31.12.	12 655	49 811	139 460	574 242	52 453

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	34 127	33 001	-5 928	5 758
Sum	34 127	33 001	-5 928	5 758

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 %	53 565
AKA Osloveien AS	Hønefoss	100 %	61 764
AKA Åssiden Eiendom AS	Hønefoss	100 %	67 461
Alta Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 666
Alta Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	2 048
Andenes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	8 827
Andslimoen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	22 453
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	49 401
Askim Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 007
Askim Byggevarerhus AS	Hønefoss	100 %	29 626
Aurdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	44 401
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 082
Averøy Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	17 182
Bamble Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	20 244

Barbroveien Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 356
Barbroveien 2 AS	Hønefoss	100 %	13 686
Bardufoss Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	25 647
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	Hønefoss	100 %	19 803
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	Hønefoss	100 %	30 345
Bergen Handelsbygg Ulset AS	Hønefoss	100 %	23 505
Bergen Butikkeiendom Valle AS	Hønefoss	100 %	21 358
Bergsveien 6 AS	Hønefoss	100 %	25 207
Bjørkedalsvegen 4 AS	Hønefoss	100 %	68 666
Bjørndal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 959
Bodø Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 559
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	Hønefoss	100 %	8 946
Bøler Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	7 187
Cellulosevegen 2 AS	Hønefoss	100 %	21 698
Dokka Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	11 738
DP Eiendom AS	Hønefoss	100 %	15 749
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 %	12 827
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
Fagermes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 334
Fauske Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	77 621
Forretningsgården Vikersund AS	Hønefoss	100 %	4 913
Finnsnes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	20 392
Flisa Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 260
Froland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 113
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	12 414
Gasolin Hakadal AS	Hønefoss	100 %	25 835
Gasolin Holding AS	Hønefoss	100 %	24 680
Gasolin Mjøsa Vest AS	Hønefoss	100 %	22 122
Gasolin Mjøsa Øst AS	Hønefoss	100 %	20 934
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 Rykkia AS	Hønefoss	100 %	12 090
Gasolin Sør AS	Hønefoss	100 %	23 871
Gasolin Ullensaker AS	Hønefoss	100 %	8 024
Gasolin Vestfold AS	Hønefoss	100 %	19 100
Gasolin Østfold AS	Hønefoss	100 %	31 500
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 %	43 810
Grenland Handespark Utvikling AS	Hønefoss	100 %	5 254
Gressvik Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 069
Grimstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 097
Grua Sør AS	Hønefoss	100 %	22 686
Hammerfest Handelseiendom Nord AS	Hønefoss	100 %	27 961
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	Hønefoss	100 %	20 824
Handelsbygg Eiendom AS	Hønefoss	100 %	77 253
Heishuset Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	14 139
Heistad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	32 509
Herøya Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	18 572
Hesseng Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	18 343
Hesteskoen Alta AS	Hønefoss	100 %	10 921
HM 49 Seksjon 1 AS	Hønefoss	100 %	5 807
HM 2 Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	91 716
Hokksund Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 008
Holmestrand Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	15 965
Honningsvåg Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	28 111
Hov Sør AS	Hønefoss	100 %	6 327
Hvervenmoveien 11 AS	Hønefoss	100 %	48 126
Hvervenmoveien 15 AS	Hønefoss	100 %	12 569
Hvervenmoveien 25 AS	Hønefoss	100 %	5 062
Hvervenmoveien 29 AS	Hønefoss	100 %	24 087
Hvervenmoveien 37 AS	Hønefoss	100 %	10 723
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 %	16 872
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 %	43 285
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 %	7 029
Melbu Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	5 318
Momarken Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	10 097
Mongstad Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	4 269
Mosjøen Handespark AS	Hønefoss	100 %	24 711
Mosjøen Handespark II AS	Hønefoss	100 %	14 165
Mysen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	19 772
Namsos Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	24 441
Nannestad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	9 498
Nedenes Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	17 717
Nesodden Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 277
Nittedal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	8 163
Nordfjordeid Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	27 188
Nordkjotsbotn Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	16 104
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 Handespark Steinkjer AS	Hønefoss	100 %	36 119
Ski Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	47 028
Skien Butikkeiendom Falkum AS	Hønefoss	100 %	7 519
Skriptvet Sør AS	Hønefoss	100 %	9 097
Skistua Handelseiendom Narvik AS	Hønefoss	100 %	14 749
Sokna Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 071
Sola Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	19 903
Sortland Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 483
Sortland Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	46 193
Stavern Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	20 081
Steinkjer Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	22 648
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	154 220
Stokmarknes Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	14 917
Stord Grossistbygg AS	Hønefoss	100 %	7 854
Stord Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	17 460
Storgata Notodden AS	Hønefoss	100 %	42 136
Strømmen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	24 387
Sundvollen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	3 000
Svolvær Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	38 246
Trøgstad Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	6 353
Trøgstad Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	5 205
Tverlandet Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	25 627
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	Hønefoss	100 %	44 935
Vadsø Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	32 911
Vangsvegen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	7 038
Vardø Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	9 267
Verdal Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	21 946
Vestnes Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	21 400
Vikhammer Handelseiendom AS	Hønefoss	100 %	31 250
Voiebyen Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	12 561
Våler Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 734
Ørje Butikkeiendom AS	Hønefoss	100 %	13 103
Ålesund Handelsbygg AS	Hønefoss	100 %	28 658
Åsane Butikkeiendom Sandefjord AS	Hønefoss	100 %	40 916
SUM			4 180 834

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

4 180 834

Datterselskap eies av AKA AS direkte og indirekte	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Arsresultat i følge siste årsregnskap
AKA Butikkeiendom AS	284 335	24 994
AKA Handelseiendommer AS	57 521	7 376
AKA Handelseiendommer Nord AS	19 527	2 754
AKA Osloveien AS	51 473	8 225
AKA Åssiden Eiendom AS	9 985	4 073
Alta Butikkeiendom AS	6 752	1 198
Alta Handelseiendom AS	814	-292
Andenes Handelsbygg AS	2 201	94
Andslimoen Butikkeiendom AS	3 387	-892
Ankenes Handelseiendom Narvik AS	10 780	2 169
Askim Butikkeiendom AS	945	76
Askim Byggevarerhus AS	3 504	270
Aurdal Butikkeiendom AS	349	2 116
Austerheimvegen Butikkeiendom AS	3 072	1 045
Averøy Handelsbygg AS	8 154	1 021
Bamble Handelsbygg AS	4 968	1 335
Barbroveien Butikkeiendom AS	10 203	1 720
Barbroveien 2 AS	6 786	556
Bardufoss Handelseiendom AS	1 879	1 004
Bergen Butikkeiendom Godvik AS	1 907	1 358
Bergen Butikkeiendom Ulset AS	959	1 176
Bergen Handelsbygg Ulset AS	7 895	170
Bergen Butikkeiendom Valle AS	1 454	1 040
Bergsveien 6 AS	12 539	1 712
Bjørkedalsvegen 4 AS	3 128	3 838
Bjørndal Butikkeiendom AS	3 310	1 354
Bodø Butikkeiendom AS	8 472	930
Bodø Butikkeiendom Hunstad AS	1 515	561
Bøler Butikkeiendom AS	1 259	429
Cellulosevegen 2 AS	2 425	2 145
Dokka Butikkeiendom AS	2 101	1 494
DP Eiendom AS	12 423	-328
Dragvoll Handelseiendom AS	3 573	666
Eide Handelsbygg AS	8 510	865
Ellingsrud Eiendom AS	3 797	1 700
Elvarheimgata Butikkeiendom AS	11 817	-1 559
Elverum Øst Butikkeiendom AS	6 851	1 489
Eurobygg Andenes AS	762	614
Eurobygg Bamble AS	1 048	459
Eurobygg Bjugn AS	1 366	281
Eurobygg Dale AS	2 262	1 301
Eurobygg Eiendom AS	17 346	5 419
Eurobygg Flisa AS	1 698	731
Eurobygg Fosnavåg AS	1 561	431
Eurobygg Grong AS	2 098	1 012
Eurobygg Larvik Nord AS	1 229	1 937
Eurobygg Mysen AS	2 344	810
Eurobygg Stokmarknes AS	380	336
Eurobygg Ørnes AS	982	120
Eurobygg Årdal AS	1 152	268
Evje Handelsbygg AS	1 645	120
Fagemes Butikkeiendom AS	1 624	1 173
Fauske Handelseiendom AS	64 452	4 506
Forretningsgården Vikersund AS	2 121	1 467
Finnsnes Handelseiendom AS	2 771	403
Flisa Butikkeiendom AS	750	716
Froland Butikkeiendom AS	1 122	930
Frydenlund Handelseiendom Narvik AS	4 043	475
Gasolin Hakadal AS	12 131	1 341
Gasolin Holding AS	10 180	2 171
Gasolin Mjøsa Vest AS	8 411	1 031
Gasolin Mjøsa Øst AS	71	1 795
Gasolin Molde AS	6 493	256
Gasolin Møre AS	5 009	562
Gasolin Nordland AS	10 091	1 166
Gasolin Ringerike AS	8 479	1 178
Gasolin Rykkinn AS	6 092	762
Gasolin Sør AS	805	1 355
Gasolin Ullensaker AS	165	377
Gasolin Vestfold AS	6 978	818
Gasolin Østfold AS	111	1 452
Gjøvik Nord AS	578	962
Glomma Butikkeiendom AS	1 494	1 618
Gran Butikkeiendom AS	40 005	2 710
Grenland Handespark AS	10 924	1 362
Grenland Handespark Utvikling AS	120	-1 906
Gressvik Butikkeiendom AS	3 728	1 167
Grimstad Butikkeiendom AS	1 629	739
Grua Sør AS	949	1 097

Hammerfest Handelseiendom Nord AS	2 502	1 270
Hammerfest Handelseiendom Syd AS	3 249	774
Handelsbygg Eiendom AS	57 427	6 463
Heishuset Butikkeiendom AS	3 646	197
Heistad Butikkeiendom AS	23 987	1 554
Herøya Butikkeiendom AS	2 847	1 013
Hesseng Handelseiendom AS	3 141	694
Hesteskoen Alta AS	1 212	1 657
HM 49 Seksjon 1 AS	3 716	-291
HM 2 Handelseiendom AS	54 095	6 297
Hokksund Butikkeiendom AS	25 919	1 685
Holmestrand Butikkeiendom AS	2 081	990
Honningsvåg Handelseiendom AS	975	1 317
Hov Sør AS	3 216	1 194
Hvervenmoveien 11 AS	23 796	1 314
Hvervenmoveien 15 AS	25 862	1 931
Hvervenmoveien 25 AS	4 970	1 930
Hvervenmoveien 29 AS	2 995	-339
Hvervenmoveien 37 AS	16 409	-387
Hvervenmoveien 60 AS	30 444	1 226
Hønefoss Stadion AS	27 002	-1 072
Indre Havn Eiendom AS	2 563	4 348
Iseveien AS	6 361	1 183
Jevnaker Butikkeiendom AS	2 627	-271
Jevnaker Handelseiendom AS	1 652	544
Jordeshagen 4 AS	4 718	1 037
Kambo Butikkeiendom AS	2 393	1 173
Kirkekrysset AS	8 669	1 686
Klekken Butikkeiendom AS	3 929	-152
Kongsberg Butikkeiendom AS	3 343	2 178
Kongsvinger Handelseiendom AS	1 097	1 240
Korsegårdsveien 22 AS	4 115	1 031
KV 2 Eiendom AS	6 543	-387
Kyrksæterøra Handelseiendom AS	2 039	639
Langmyrveien Butikkeiendom AS	2 590	766
Leira Butikkeiendom AS	26 250	2 181
Lillehammer Handelseiendom Syd AS	7 376	233
Lyngdal Handelsbygg AS	4 834	1 263
Mandal Vest AS	17 767	1 500
Manger Handelseiendom AS	1 668	-85
Melbu Handelseiendom AS	1 650	78
Momarken Butikkeiendom AS	2 745	114
Mongstad Handelseiendom AS	1 190	117
Mosjøen Handelspark AS	10 911	427
Mosjøen Handelspark II AS	1 381	614
Mysen Butikkeiendom AS	1 592	1 885
Namsos Handelsbygg AS	3 045	1 084
Nannestad Butikkeiendom AS	3 406	592
Nedenes Butikkeiendom AS	2 918	1 032
Nesodden Butikkeiendom AS	2 246	1 401
Nittedal Butikkeiendom AS	5 412	1 188
Nordfjordeid Handelseiendom AS	3 740	1 725
Nordkjøstbotn Handelseiendom AS	5 100	563
Notodden Handelsbygg AS	4 440	1 809
Nybø Eiendom AS	7 408	952
Rabekkgata 2 AS	3 425	1 790
Rabekkgata 20 AS	7 495	4 190
Randaberg Butikkeiendom AS	4 208	1 095
Ranheim Handelseiendom AS	3 795	916
Raufoss Handelseiendom Syd AS	2 899	2 402
Risør Butikkeiendom AS	1 872	981
Roa Syd Eiendom AS	1 363	998
Rådhusveien Eiendom Sarpsborg AS	18 632	2 369
Råholt Butikkeiendom AS	1 558	870
Sannan Handelspark Steinkjer AS	9 318	3 325
Ski Handelsbygg AS	35 243	1 014
Skien Butikkeiendom Falkum AS	2 342	164
Skiptvet Sør AS	1 973	1 247
Skistua Handelseiendom Narvik AS	4 912	1 045
Sokna Butikkeiendom AS	4 197	1 206
Sola Handelsbygg AS	10 288	2 595
Sortland Butikkeiendom AS	3 674	1 098
Sortland Handelseiendom AS	4 121	1 247
Stavern Butikkeiendom AS	3 198	1 025
Steinkjer Handelsbygg AS	16 379	990
Stokkamyrveien Handelsbygg AS	4 758	9 365

Stokmarknes Handelseiendom AS	286	1 098
Stord Grossistbygg AS	2 101	119
Stord Handelsbygg AS	4 719	1 141
Storgata Notodden AS	46 954	2 893
Strømmen Butikkeiendom AS	2 365	954
Sundvollen Butikkeiendom AS	4 463	840
Svolvær Butikkeiendom AS	19 330	2 314
Trøgstad Butikkeiendom AS	1 108	256
Trøgstad Handelsbygg AS	647	702
Tverlandet Handelseiendom AS	2 080	941
Tønsberg Butikkeiendom Eik AS	8 027	1 873
Vadsø Handelseiendom AS	4 636	2 376
Vangsvegen Butikkeiendom AS	2 080	-5 192
Vardø Handelseiendom AS	3 415	420
Verdal Butikkeiendom AS	2 073	1 361
Vestnes Handelsbygg AS	6 245	1 299
Vikhammer Handelseiendom AS	11 704	867
Voiebyen Butikkeiendom AS	3 609	1 354
Våler Butikkeiendom AS	2 585	1 224
Ørje Butikkeiendom AS	15 386	1 136
Ålesund Handelsbygg AS	17 391	1 460
Asane Butikkeiendom Sandefjord AS	10 609	1 901

AKA AS har i 2024 følgende inntekt på datterselskap:

Mottatt konsernbidrag	338 422
Total inntekt fra datterselskap	338 422

Note 15 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	AKA AS		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner rentebærende	4 153 133	3 699 773	4 412 513	3 924 795
Obligasjonslån	1 575 000	1 579 217	1 575 000	1 579 217
Annen langsiktig gjeld og konserngjeld	332 602	263 500	153 727	127 701
Sum	6 060 735	5 542 490	6 141 240	5 631 713

Avdragsstruktur morselskap	2025	2026	2027	2028	2029 og senere
Sum	1 742 000	1 447 566	1 037 000	615 000	886 566

Avdragsstruktur konsern	2025	2026	2027	2028	2029 og senere
Sum	1 742 000	1 493 666	1 037 000	615 000	1 099 846

Konsernets revolverende trekkfasilitet på 600 mill. kroner, hvor lånet har en løpetid på 365 dager som fornyes automatisk for ytterligere 365 dager om ikke annet er varslet, er gjort om til en kassekreditt. Det betyr at overskuddslikviditet kan brukes til å nedbetale på eksisterende gjeld, og kan trekkes opp igjen senere ved behov så lenge saldo på gjelden da ikke overstiger rammen på 600 mill. kroner. Konsernets lån nedbetales som hovedregel over 25 år (4% per år). For lån i DNB Bank ASA og Nordea Bank avhenger avdragsstrukturen av konsernets belåningsgrad, oppad begrenset til 4 % per år.

Note 16 Finansiell markedsrisiko

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Det er spredning i kredittrisiko knyttet til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med 6 mnd bankgaranti/depositum. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Per 31.12.2024 var 68 % 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	
	2024	2023	2024	2023
Motpart				
Datterselskap	357 661	343 032	3 242 881	3 124 672
Sum	357 661	343 032	3 242 881	3 124 672

Motpart	Kortsiktige gjeld		Langsiktige gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Datterselskap	16 595	32 179	190 331	146 774
Sum	16 595	32 179	190 331	262 282

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	22 753	31 342
Sum	22 753	31 342

Kontanstrømanalyse

(beløp i NOK 1 000)

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE	Konsern	
2023	2024		2024	2023
217 833	223 509	<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
-412	5 705	Resultat før skatt	150 139	143 595
-336	-994	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	5 705	-412
0	0	Gevinst/tap salg driftsmidler	- 994	3 062
1 441	170	Gevinst/tap ved salg av datterselskap	0	0
-44 377	-42 939	Realisert/urealisert aksjegevinst/tap	170	1 441
-328 273	-341 393	Betalbar skatt	- 44 099	-44 551
4 078	3 925	Inntektsført konsernbidrag og utbytte	- 2 971	-1 951
0	0	Ordinære avskrivninger	173 906	172 063
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Nedskrivning av driftsmiddel	0	8 000
1 250	-783	Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og varer	-983	-5 734
16 776	10 500	Endring i andre tidsavgrensingsposter	14 047	6 445
-132 021	-142 299	<i>Netto likviditetsendring fra virksomheten</i>	294 921	281 957
		<i>Likvider tilført / brukt på investeringer:</i>		
-38 891	0	Investeringer i datterselskaper	0	0
0	0	Salg av datterselskap (salgssum)	0	0
-4 817	-2 123	Investering i driftsmidler	-62 592	-213 483
1 490	1 629	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	5 579	1 640
0	-638 282	Investeringer i aksjer og andeler	-638 282	0
	14 530	Salg aksjer og andeler (salgssum)	14 530	0
-42 218	-624 246	<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-680 765	-211 843
		<i>Likvider tilført / brukt på finansiering:</i>		
-763 353	-490 857	Nedbetaling gjeld	-502 599	-775 109
757 000	940 000	Opptak av ny gjeld	986 100	757 000
-2 468	-66 097	Endring kassakreditt	-66 097	-2 468
-135 896	-74 652	Endring lån konsernselskap	0	0
-52 967	-33 744	Endring gjeld til aksjonær	-33 744	-52 967
-87	0	Netto endring kortsiktig konsernmellomværende	0	0
0	0	Utbytte (utbetalt)	0	0
12 201	16 791	Utbytte/innbetalt kapital (mottatt)	16 791	12 201
361 499	326 299	Konsernbidrag (mottatt)	0	0
-15 285	-32 179	Konsernbidrag (utbetalt)	0	0
160 645	585 561	<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	400 451	-61 342
-13 594	-180 984	<i>Netto endring i likvider i året</i>	14 607	8 772
23 662	196 488	Konsernkonto, datterselskaper	0	0
0	0	Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	0	959
12 323	22 391	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	27 885	18 155
22 391	37 894	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	42 493	27 885

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



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

Til generalforsamlingen i Aka AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aka AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen, 30. april 2025
Deloitte AS

Marianne Lund Eriksrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eriksrud, Marianne Lund

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1362554

IP: 79.161.xxx.xxx

2025-04-30 13:39:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 48TIQ-1IYEZ-37P0A-01W00-EGCF4-HX5LJ

Penneo Dokumentnøkkel: 7OYBC-U567K-6CV1X-HWFFQE-7OH0P-EN6WO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gravbråten, Jane Kim

Adm.dir.

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-868069

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-30 15:44:51 UTC



Thoresen, Guro Catrine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1679672

IP: 85.167.xxx.xxx

2025-04-30 17:34:35 UTC



Wibe, Pål

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2998509

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-04-30 18:20:23 UTC



Djoudat, Saloume

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1356183

IP: 85.165.xxx.xxx

2025-04-30 19:01:56 UTC



Ruzicka, Peter Arne

Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1463282

IP: 85.165.xxx.xxx

2025-05-01 09:28:59 UTC



Thoresen, Aage

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1969000

IP: 79.160.xxx.xxx

2025-05-02 06:59:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 70YBC-U567K-6CV1X-HWFQE-70H0P-ENGWO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.