

Delårsrapport

2. tertial 2023

AKA

Delårsrapport 2. tertial 2023

AKA AS konsern

Innhold:

Delårsberetning	side	3
Resultatregnskap og balanse	side	8
Endring i egenkapital og kontantstrømanalyse	side	9
Noter	side	10

OM AKA KONSERN

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 182 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet, 50 %), Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (tilknyttet selskap 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.08.23 23 ansatte som har i hovedoppgave å drifte, forvalte og utvikle alle eiendommene som selskapet har en eierandel i, og kjøp og salg av handelsnæringseiendommer. Konsernets visjon er å være landets 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 (32 %), NorgesGruppen (26 %), Coop (9 %) og Europris (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2022)

- Leieinntekter på 455,4 mill. kroner (418,1 mill. kroner) per 2. tertial 2023.
- Ordinært resultat før skatt på 101,5 mill. kroner (104,4 mill. kroner) per 2. tertial 2023.
- Likviditetsreserve per august var 358,3 mill. kroner inkl. 316,1 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (309,9 mill. kroner inkl. 235,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2022)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 687,3 mill. kroner per 31.08.2023 (630,5 mill. kroner).
- 227 eiendommer og 413.000 m² i konsernet per 31.08.2023, og drifter og forvalter til sammen 235 eiendommer og 460.400 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,5 år (7,4 år).
- Utleid areal utgjør 98,7 % (99,0 %) av totalt areal.

EIENDOMSMARKEDET

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom har vært påvirket av økende renter over de to siste årene, og spesielt inneværende år. Norges Banks styringsrente samt korte og lange markedsrenter er ved utgangen av tertialet over 4 prosentpoeng, noe som har medført en vesentlig lavere aktivitet i transaksjonsmarkedet. Samlet omsetning hittil i år ligger på omtrent 28 milliarder kroner, noe som er det laveste siden 2014, og en vesentlig reduksjon fra fjorårets transaksjonsvolum i samme periode på ca. 63 milliarder kroner. Hovedforklaringen til den kraftige nedgangen er fortsatt stor avstand mellom kjøper og selger når det gjelder prisforventninger på kontantstrømseiendommer. I lys av dette har det i perioden vært større interesse for "value-add" eiendommer. Det synes å være konsensus i markedet om et forventet samlet transaksjonsvolum for året på mellom 55 - 60 milliarder kroner, noe som tilsier at aktiviteten skal ta seg opp i siste tertial når forhåpentligvis rentetoppen er nådd og de makroøkonomiske utsiktene er mer stabile.

DAGLIGVAREMARKEDET

Vi er inne i en tid hvor inflasjonen øker, renta går opp, og hele verdikjeden i dagligvarehandelen får økte kostnader – som igjen påvirker kundens lommebok og gjør de mer prisbevisste. Dagligvareaktørene totalt sett har holdt omsetningen oppe, men en sterk trend preger det norske dagligvaremarkedet; nordmenn handler i stadig større grad hos lavprisbutikker, der KIWI, REMA 1000 og Coop Extra står i front.

Lavprissegmentet er bredt representert i AKAs eiendomsportefølje, der den største delen av omsetningen kommer fra utleie til lavprisaktørene i dagligvarebransjen. Kjeden har økt fokus på egne merkevarer for å møte etterspørselen etter billigere produkter. Våre leietakere innen dagligvarebransjen er ansvarlige og tilpasningsdyktige, og etablerer også egne konsepter innen bredt vareutvalg som et virkemiddel mot ytterligere bransjegliding.

Volumnedgangen i dagligvarehandelen, som startet andre halvår 2021, fortsetter inn i 2. tertial 2023. Det samme gjør prisveksten. Per 2. tertial 2023 hadde bransjen en omsetningsøkning på 7,8 %. Bak tallet ligger det en nedgang i salgsvolum på -1,1 %, og en prisøkning på 8,9 %. August 2023 sammenlignet med august 2022 viser en omsetningsvekst på 7,9 %, der 0,1 % er vekst i salgsvolum og 7,8 % er prisøkning.

Grensehandelen har ikke kommet tilbake til gamle høyder, delvis som følge av høy prisvekst i Sverige og veiarbeid på nye Svinesund som har redusert trafikken. Per juni 2023 hadde nordmenn handlet for 4,5 milliarder kroner på grensen, der 44 % var mat og dagligvarer. Til sammenligning ble det brukt 16 milliarder på grensehandel tilbake i 2019. Det vil si 8 milliarder på et halvår, som er nesten det dobbelte, uten at prisinflasjon fra 2019 til 2023 er regnet med.

Nettbutikker med dagligvarer er primært tilgjengelig i sentrale strøk og områder der avstanden mellom sentrallagre og kunden ikke er for stor. 39 % av dagligvarekjedene hadde nettbutikk i 2022, mot et gjennomsnitt norsk handel på 79 %. Samtlige av dagligvarekjedene med nettbutikk tilbyr hjemlevering, mens 71 % tilbyr klikk-og-hent.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg har over tid vært en av vinnerbransjene i norsk varehandel. Veksten har i stor grad vært drevet av etablering av nye butikker, og bransjen er godt posisjonert i møte med økningen i levekostnader og mer prisbevisste forbruker. Bransjen får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer. Viktigheten av å tilpasse seg kundenes behov til enhver tid og evne til å skifte fokus, er sentralt i kategorien. Per 2. tertial 2023 hadde bredt vareutvalg en omsetningsvekst på 3,7 %, som i sin helhet var drevet av en prisøkning på 6,4 %. Nedgang i salgsvolum var 2,7 %. Dette er en bedring fra 1. tertial, der omsetningsveksten var 1,9 % fordelt på prisøkning 6,1 % og volumnedgang 4,2 %. August 2022 sammenlignet med august 2023 viser en omsetningsvekst på 3,9 %.

Byggenæringen befinner seg i en krisesituasjon og antall offentlige og private utviklingsprosjekter har falt kraftig gjennom 2022 og 2023. I 2. tertial 2023 falt omsetningen i byggevarehandelen med 7,3 % sammenlignet med samme periode i 2022 (omsetningsvektet sum). I proffmarkedet har nedgangen vært kraftig så langt i år, med et fall i omsetning på 13,2 %. Noe bedre går det for privatmarkedet, som steg med 1,1 % i samme periode. Salget av kapitaltunge varer går ned, men vi fortsetter å bruke penger på vedlikehold.

Energistasjoner/bensinstasjoner har en tilbakegang i omsetningen per 2. tertial på 8,9 %. Både volum og pris har falt, med henholdsvis 8,4 % og 0,5 %. I august hadde bransjen en tilbakegang på 9,9 %, sammenlignet med august i fjor. Salget av drivstoff isolert i august sammenlignet med august i fjor har en nedgang på 6,2 %. Omsetningen måles i løpende priser, så variasjoner i bensinprisene påvirker tallene. I august økte snittprisene på bensin og diesel igjen. Samtidig som prisene øker, går salget av drivstoff ned. Flere elbiler i bilparken kan være med å forklare nedgangen. Bransjen preges av kontinuerlig utvikling av produkter og konsepter.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har per 2. tertial overtatt to nye handelseiendommer. Det er i tillegg påbegynt og ferdigstilt flere utviklingsprosjekter på egne eiendommer.

DRIFT OG UTVIKLING

Den daglige driften og forvaltningen av eiendomsporteføljen går som normalt, og det er fortsatt høyt fokus på ytterligere forbedring av driftsrutiner og IT-systemer for å i størst mulig grad være en proaktiv og effektiv gårdeier i tett relasjon med leietakerne. Også i år som i fjor er aktiviteten høy også når det gjelder investeringer i egne eiendommer. Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne har vi påbegynt operasjonaliseringen av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk, og flere avtaler om etablering av solceller på tak har blitt inngått. I tillegg fortsetter arbeidet med å videreutvikle eiendommene med attraktive servicekonsepter, blant annet er det strategisk etablert ytterligere flere hurtigladere for lading av el-bil ved selskapets typiske handelsdestinasjoner og på eiendommer som ligger «til og fra» utfartsområder.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2022)

Totale leieinntekter var 455,4 mill. kroner per 2. tertial 2023 mot 418,1 mill. kroner i 2022. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2022 og 2023, men også i stor grad grunnet årlig oppregulering av husleier. Driftsresultatet var 274,2 mill. kroner (236,9 mill. kroner) og resultat før skatt var 101,5 mill. kroner (104,4 mill. kroner). Nedgangen i resultat før skatt mot i fjor er grunnet økte finanskostnader som følge av høyere rente, noe som ble delvis motvirket av økning i leieinntekter.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2022)

Konsernet hadde per april en gjeld på 6.037 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.749 mill. kroner var rentebærende. Per 31.08.2023 er 64 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 3,8 år. Konsernets finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansieringskilder. I et finansieringsmarked som har blitt strammere opplever AKA fortsatt god tilgang på fremmedkapital og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt som lav.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 358,3 mill. kroner per august 2023 (309,9 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

AKA har ved avleggelsen av tertialregnskapet gjennomført overtakelse av nok en handelseiendom og konsernet drifter og forvalter nå 236 eiendommer. Transaksjonsmarkedet for næringseiendom er fortsatt rolig, og selgers forventninger til pris samsvarer ikke med kjøpers betalingsvilje. Dog observeres det tendenser til noe økende aktivitet i innenfor AKAs investeringssegmenter. Det er fortsatt betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonalisering av bærekraftstrategi i tett samarbeid med våre leietakere.

Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Innen dagligvare er omsetningen på vei ned fra et særskilt høyt nivå i 2021 og er i stor grad normalisert. Høyere levekostnader forsterker fremgangen til lavprissegmentet og dagligvarekjedenes egne varemerker. Etterspørselen etter primærvarer er ventet å opprettholdes på et høyt nivå, noe som gir grunnlag for at våre leietakere også fremover vil levere solid omsetning.

Finansielt er den største risikoen knyttet til endring i rentenivå. Virksomheten er langsiktig finansiert og 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. Det jobbes nå aktivt med å videreutvikle organisasjonen og interne prosesser samt operasjonalisering av selskapets bærekraftstrategi.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 2. tertial 2023 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, 20.10.2023

I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Hallvard Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem
(sign.)

Finn Grøstad
Styremedlem
(sign.)

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem
(sign.)

Jane Kim Gravbråten
Adm.dir.
(sign.)

RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

RESULTATREGNSKAP

Konsern

Note	01.01. - 31.08.2023	01.01. - 31.08.2022	01.05. - 31.08.2023	01.05. - 31.08.2022	01.01. - 31.12.2022
Driftsinntekter					
Leieinntekter	455 433	418 129	228 007	209 480	631 040
Annen driftsinntekt	3 395	4 455	1 729	1 919	12 630
Sum driftsinntekter	458 828	422 584	229 736	211 399	643 670
Varekostnader					
Lønnskostnader	23 091	23 971	10 294	11 956	36 917
Avskrivning på varige driftsmidler	113 687	109 065	57 309	54 832	164 775
Andre driftskostnader	47 877	52 639	28 303	33 680	76 361
Sum driftskostnader	184 654	185 674	95 906	100 467	278 052
Driftsresultat	274 173	236 910	133 830	110 932	365 617
Finansinntekter					
Finansinntekter	28 371	9 082	14 383	3 106	16 243
Finanskostnader	201 084	141 601	108 784	74 721	220 913
Sum finansposter	-172 713	-132 520	-94 401	-71 616	-204 670
Ordinært resultat før skattekostnad	101 461	104 390	39 429	39 316	160 947
Skattekostnad på ordinært resultat	22 285	18 722	8 633	8 649	44 704
PERIODERESULTAT	79 176	85 668	30 796	30 667	116 244

BALANSE

Konsern

	31.08.2023	31.12.2022
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler	7 479 289	7 446 744
Finansielle anleggsmidler	235 415	240 004
Sum anleggsmidler	7 714 703	7 686 748
Andre fordringer	33 993	35 477
Markedsbaserte investeringer	47 537	49 172
Bankinnskudd og kontanter	44 362	18 155
Sum omløpsmidler	125 892	102 804
SUM EIENDELER	7 840 596	7 789 552
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	939 817	939 942
Annen egenkapital	863 750	841 774
Minoritetsinteresse	0	0
Sum egenkapital	1 803 568	1 781 716
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser	148 549	148 429
Langsiktig rentebærende gjeld	5 663 364	5 638 153
Avsatt utbytte/KB	0	0
Annen kortsiktig gjeld	225 115	221 254
Sum gjeld	6 037 028	6 007 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 840 596	7 789 552

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

		31.08.2023	31.12.2022
Egenkapital per 01.01.		1 781 716	1 815 473
Resultat		79 176	116 244
Kjøp av egne aksjer		- 57 324	0
Kapitalnedsetteelse		0	-150 000
Egenkapital per 31.12	5	1 803 568	1 781 716

KONTANTSTRØMANALYSE

Konsern

		31.08.2023	31.12.2022
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>			
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet		215 147	325 722
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		- 790	-12 688
Periodens betalte skatter		- 39 863	- 39 863
Tidsavgrensningsposter mv		57 681	8 725
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		<i>232 176</i>	<i>281 896</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		<i>-144 810</i>	<i>-472 169</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		<i>-61 311</i>	<i>164 979</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>		<i>26 054</i>	<i>-25 294</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd		153	2 951
Konter og bankinnskudd per 01.01		18 155	40 498
Sum konter og bankinnskudd		44 362	18 155

Hønefoss, 20.10.2023

I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Hallvard Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem
(sign.)

Finn Grøstad
Styremedlem
(sign.)

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem
(sign.)

Jane Kim Gravbråten
Adm.dir.
(sign.)

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 regnskapes til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger. Delårsregnskapet vises sammendrett og er presentert i samsvar med regnskapsprinsipper som følges ved avleggelse av årsregnskapet.

Note 2 Vesentlige transaksjoner**Eiendomstransaksjoner**

Konsernet har hittil i 2023 investert i to ny handelseiendom, noe økte utleiearealet som driftes og forvaltes med 3.700 m2.

Note 3 Virksomhetsområde

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

Per virksomhetsområde:	31.08.2023	31.08.2022
Leieinntekter	455 433	418 129
Annen driftsinntekt	3 155	3 148
Gevinst ved salg av driftsmidler	240	1 308
Sum	458 828	422 584

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.08.2023 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 pr 31.08.2023 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
AM Management AS	Ordinær aksjer	111 968 171	9,01 %	9,10 %
AKA AS	Ordinær aksjer	12 427 100	1,00 %	0,00 %
Stærkeby AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Mct AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,63 %
Sum		1 242 710 000	100,00 %	100 %

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 31.08.2023

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-	927 515	841 775	1 781 716
Kjøp av egne aksjer	-	-124	-	-57 200	-57 324
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	79 176	79 176
Egenkapital pr 31.08.2023	12 427	-124	927 515	863 751	1 803 567

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	45 749	8 771 883	29 714	8 847 346
Tilgang	-27 280	194 281	2 316	169 318
Avgang	-	-4 819	-1 978	-6 797
Anskaffelseskost 31.08	18 469	8 961 346	30 052	9 009 867
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 380 313	17 289	1 397 602
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000	-	3 000
Årets avskrivning	-	111 446	2 242	113 687
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	17 114	-824	16 289
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-	-	-
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04	-	1 511 873	18 707	1 530 579
Bokført verdi pr. 31.08	18 469	7 449 473	11 345	7 479 289

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan

0 - 50 år
lineær

3-10 år
lineær

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



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