

Delårsrapport

3. tertial 2024

AKKA

Delårsrapport 3. tertial 2024

AKA AS konsern

Innhold:

Delårsberetning	side	3
Resultatregnskap og balanse	side	9
Endring i egenkapital og kontantstrømanalyse	side	10
Noter	side	11

OM AKA KONSERN

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 180 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felles kontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS), ABH Eiendom AS (FKV, 50 %), DK Retail Invest AS (TS, 49 %), Handelseiendommer Øst AS (TS, 41 %), Jærhagen Eiendomsinvest AS (TS, 40 %) og DK Handelsinvest AS (TS 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.12.24 22 ansatte som har i hovedoppgave å drifte og utvikle alle eiendommene som selskapet forvalter, og kjøp og salg av handelsnæringseiendommer. Konsernets visjon er å være ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklasses handelseiendommer, med hovedvekt på dagligvare. Eiendomsporteføljen i Norge er lokalisert i alle landsdeler 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 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Leieinntekter i 3. tertial på 245,5 mill. kroner (237,0 mill. kroner). For hele 2024 var leieinntektene 726,7 mill. kroner (692,5 mill. kroner).
- I 3. tertial var ordinært resultat før skatt på 56,3 mill. kroner (42,1 mill. kroner). Resultat før skatt for helår 2024 var 150,1 mill. kroner (143,6 mill. kroner).
- Likviditetsreserve per desember var 431,0 mill. kroner inkl. 390,3 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (352,1 mill. kroner inkl. 324,2 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 736,9 mill. kroner per 31.12.2024 (717,8 mill. kroner).
- 228 eiendommer og 416.000 m² i konsernet per 31.12.2024, og driftet og forvaltet til sammen 300 eiendommer og 541.000 m².
- Vektet gjenværende leietid var 7,4 år (7,8 år).
- Utleid areal utgjorde 99 % (99 %) av totalt areal.

TRANSAKSJONSMARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

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 milliardstransaksjoner 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.

DAGLIGVAREMARKEDET

Norge

Totalomsetningen i dagligvaremarkedet for 2024 var anslagsvis 230 mrd. kroner, og det har vært vesentlig prisøkning gjennom året. Volumet i bransjen har vært positivt påvirket av økt innvandring (særlig Ukraina), men bransjeglidning, grensehandel og taxfree har trukket volumet ned.

Lavprissegmentet har en andel på over 70 % av dagligvaremarkedet, 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. Lavprisaktørene jobber aktivt med konseptutvikling, utvidelse av varesortiment inkludert utvikling av egne merkevarer for å styrke markedsandel i forhold til andre bransjer/markeder.

Målinger viser økt optimisme blant nordmenn vedrørende egen økonomi og kjøpekraft. Dette er bl.a drevet av lav arbeidsledighet, reallønnsvekst og forventning om nedgang i inflasjon og rentenivå. Dog er prissensitiviteten hos forbrukere fortsatt vesentlig. Årsveksten i KPI 2024 på 2,2 % var den laveste siden desember 2020.

Danmark

Den totale omsetningen i det danske dagligvaremarkedet var ca 205 mrd. kroner (DKK/NOK 1,57) i 2024, også her har det vært betydelig prisøkning ila. året. Dagligvaremarkedet i Danmark er dominert av flere aktører enn i Norge. Lavprissegmentet er i vekst og har en omsetningsandel på 47 % av det totale dagligvaremarkedet. Innen lavprissegmentet er de største aktørene Salling Group (Netto), REMA 1000 og COOP Danmark (Coop365 discount) som alle er representert i AKAs eiendomsportefølje. REMA 1000 er den kjeden som har høyest omsetning pr. butikk.

I 2024 har utviklingen i dansk økonomi vært sterk, med lav arbeidsledighet, lav inflasjon og økt kjøpekraft grunnet fallende renter og reallønnsvekst. Selv om de danske husholdningene har en god sparerate og mulighet til å øke forbruket, så var det nedgang i privatforbruket i første halvdel av 2024. I andre halvår har privatforbruket steget, og totalt for året var det en vekst på 0,3 %. Årsveksten i KPI 2024 var på 1,9 %.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg er en bransje som har vært godt posisjonert i møte med økningen i levekostnadene hvor forbrukerne er blitt stadig mer prisbevisste. Bransjen får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer, men aktørene melder om svakt salg i de høyere priskategoriene. Bransjen hadde i 2024 en omsetningsvekst på 3,9 %, sammenlignet med året før, hovedsakelig drevet av økte priser.

Byggevarerbransjen har de siste årene vært preget av konsolideringer gjennom strategiske oppkjøp for å øke konkurranseevnen, også gjennom bransjeglidning. Omsetningsfallet etter pandemien har vært betydelig, og i 2024 var nedgangen 3,1 %. Nedgangen i 2024 var drevet av fall i proffmarkedet, mens privatmarkedet hadde en moderat verdivekst. Den eneste kjeden med vekst i 2024 var Coop Obs Bygg, hvor 95 % av salget er til privatmarkedet. Coop Obs Bygg utgjør hovedvekten av dette segmentet i AKAs portefølje.

Energistasjoner/bensinstasjoner fortsetter omsetningsnedgangen fra tidligere år med en nedgang på 9,2 % i 2024. Tilnærmet hele nedgangen var drevet av volum, hvor 80 % av omsetningen er relatert til drivstoff. For å kompensere for denne nedgangen satser bransjen på ytterligere etablering av ladestasjoner og bredere servicetilbud som følge av den økende elbilandelen i Norge.

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. Det er i tillegg påbegynt og ferdigstilt flere utviklingsprosjekter på egne eiendommer, se nærmere redegjørelse under Drift og utvikling.

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 eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2023)

I 3. tertial 2024 var resultat før skatt på 56,3 mill. kroner (42,1 mill. kroner). Økte leieinntekter sammenlignet med fjoråret ble motvirket av økte netto rentekostnader på lån. I tillegg ble verdien på en av eiendommene i konsernet nedskrevet med 8 mill. kroner i 3. tertial 2023.

For helår 2024 var de totale leieinntektene på 726,7 mill. kroner (692,5 mill. kroner). Økningen mot fjoråret er i stor grad grunnet årlig oppregulering av husleier, med tillegg av økt bidrag fra omsetningsbasert leie. Driftsresultatet var 455,2 mill. kroner (410,1 mill. kroner) og resultat før skatt var 150,1 mill. kroner (143,6 mill. kroner). Økningen i resultat før skatt mot i fjor er drevet av økte leieinntekter og nedskrivninger i 2023. Økte rentekostnader 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.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2023)

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. Konsernet hadde ved utgangen av 2024 en gjeld på 6.134 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.990 mill. kroner var rentebærende. Per 31.12.2024 var 68 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 3,8 år. Det er i tillegg inngått ytterligere rentebytteavtaler med start i 2025. Konsernets finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansieringskilder. Finansieringsmarked oppleves som likvid og med god tilgang på fremmedkapital, og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt 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.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 431,0 mill. kroner per desember 2024 (352,1 mill. kroner).

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.

Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare og bredt vareutvalg innen lavprissegmentet. Høyere levekostnader og kresset 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.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 3. tertial 2024 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, 21.03.2025
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 OG BALANSE

RESULTATREGNSKAP		Konsern			
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.09. - 31.12.2024	01.09. - 31.12.2023
	Note				
<i>Driftsinntekter</i>					
Leieinntekter		726 710	692 475	245 504	237 042
Annen driftsinntekt		8 536	6 453	3 367	3 058
Sum driftsinntekter	3	735 246	698 928	248 871	240 100
<i>Lønnskostnader</i>					
Lønnskostnader		37 201	36 168	13 101	13 077
Avskrivning på varige driftsmidler	6	173 906	180 063	58 673	66 377
Andre driftskostnader		68 972	72 566	25 364	24 689
Sum driftskostnader		280 079	288 798	97 137	104 143
I løpet av tredje tertial har konsernet gjennom					
		455 167	410 130	151 734	135 957
<i>Finansinntekter</i>					
Finansinntekter		78 230	49 555	29 704	21 184
<i>Finanskostnader</i>					
Finanskostnader		383 257	316 090	125 122	115 006
Sum finansposter		-305 028	-266 535	-95 419	-93 822
Ordinært resultat før skattekostnad					
		150 139	143 595	56 315	42 135
Skattekostnad på ordinært resultat					
		46 937	44 334	26 546	22 048
PERIODERESULTAT		103 203	99 262	29 769	20 087

BALANSE		Konsern	
		31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	6	7 364 100	7 480 164
Finansielle anleggsmidler		846 757	229 005
Sum anleggsmidler		8 210 857	7 709 169
Andre fordringer		26 892	26 740
Markedsbaserte investeringer		33 001	47 731
Bankinnskudd og kontanter		42 493	27 886
Sum omløpsmidler		102 387	102 357
SUM EIENDELER		8 313 244	7 811 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		939 693	939 817
Annen egenkapital		927 873	883 836
Sum egenkapital	4,5	1 867 566	1 823 654
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		149 484	148 666
Langsiktig rentebærende gjeld		6 141 240	5 631 713
Annen kortsiktig gjeld		154 953	207 493
Sum gjeld		6 445 678	5 987 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 313 244	7 811 525

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital per 01.01.	1 823 654	1 781 716
Resultat	103 203	99 262
Kjøp av egne aksjer	- 59 290	-57 324
Egenkapital per 31.12	1 867 566	1 823 654

KONTANTSTRØMANALYSE

Konsern

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt ekskl. av- og nedskrivninger	324 045	323 658
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	5 705	-412
Periodens betalte skatter	- 44 099	- 44 551
Tidsavgrensingsposter mv	9 270	3 262
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>294 921</i>	<i>281 957</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-680 765</i>	<i>-211 843</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>400 451</i>	<i>-61 342</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>14 607</i>	<i>8 772</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	0	959
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	27 885	18 155
Sum kontanter og bankinnskudd	42 493	27 885

Hønefoss, 21.03.2025
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

(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**

I løpet av tredje tertial har konsernet gjennomført to kapitalinnskudd i deleide selskaper. Medio desember gjennomførte DK Retail Invest AS, hvor AKA har 49 % eierandel, overtakelse av ytterligere 18 Rema 1000-butikker i Danmark. Dette var den tredje deltransaksjonen av totalt 58 eiendommer som er blitt overtatt av DK Retail Invest AS ilt. 2024. I tillegg overtok DK Handelsinvest AS, hvor AKA har 40 % eierandel, 8 dagligvarebutikker i Danmark.

Note 3 Virksomhetsområde

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

Per virksomhetsområde:	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter	726 710	692 475
Gevinst ved salg av driftsmidler	1 042	430
Annen driftsinntekt	7 494	6 023
Sum	735 246	698 927

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 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 31.12.2024 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eierandel	Stemmeandel
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 - 31.12.2024**

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-124	927 515	883 837	1 823 654
Kjøp av egne aksjer	-	-124	-	-59 166	-59 290
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	103 203	103 203
Egenkapital pr 31.12.2024	12 427	-249	927 515	927 873	1 867 566

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	35 133	9 006 910	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	9 078 263	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
Årets avskrivning	-	170 737	3 168	173 905
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-399	-2 477	-2 876
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-	1 743 144	20 101	1 763 244
Bokført verdi pr. 31.12.2024	20 383	7 335 119	8 598	7 364 101

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