Delårsrapport

2. tertial 2022

Delårsrapport 2. tertial 2022

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

(alle tall i parentes er fra 2021)

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 179 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. AKA eier også aksjer i ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet, 50 %), Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (tilknyttet selskap 35 %), men disse fullkonsolideres ikke i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.08.2022 24 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 (34 %), NorgesGruppen (28%), Europris (8 %) og Coop (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

- Leieinntekter på 418,1 mill. kroner (403,3 mill. kroner) per 2. tertial 2022.
- Ordinært resultat før skatt på 104,4 mill. kroner (186,4 mill. kroner) per 2. tertial 2022.
- Likviditetsreserve per august var 309,9 mill. kroner inkl. 235,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (326,2 mill. kroner inkl. 223,3 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

- Årlige leieinntekter i konsernet på 630,5 mill. kroner per 31.08.2022 (613,7 mill. kroner).
- 224 eiendommer og 403.900 m2 i konsernet per 31.08.2022, og drifter og forvalter til sammen 232 eiendommer og 451.300 m2.
- Vektet gjenværende leietid 7,4 år (7,8 år).
- Ledig areal på 1,0 % (0,4 %) målt i andel av totalt utleieareal.

EIENDOMSMARKEDET

Etter et rekordhøyt transaksjonsvolum i 2021 ble farten videreført inn i starten av 2022 og samlet sett har det vært relativt høy aktivitet i transaksjonsmarkedet hittil i år. Generelt er markedet mer selektivt og det er eiendommer med solid kontantstrøm og gode beliggenheter som er forventet å stå seg best fremover. Fortsatt høye prisforventninger og økte renter har ført til økt avstand mellom selger og kjøper, noe som har resultert i mer avventende stemning i markedet, samtidig som det observeres at flere avtaler blir avbrutt.

Eiendommer innen dagligvare- og bigbox-segmentet er fortsatt meget attraktive kjøpsobjekter, men også her er yield-nivåene på vei opp sammen med rentene. Samtidig har segmentet vist seg mer motstandsdyktig for konjunkturendringer enn andre bransjer, noe som kan bidra til økt differensiering mellom de ulike eiendomssegmentene og hvordan eiendomsprisene blir påvirket av økte rentenivåer. Dette vil også kunne bli en mer tydelig differensiering sett opp mot finansiering og tilgang på kapital. Videre er det bred enighet om at ESG blir et viktig fokusområde for å lykkes i markedet frem i tid.

DAGLIGVAREMARKEDET

Per august viste dagligvarebransjen en reduksjon i omsetning på 5,8 % sammenlignet med samme periode i 2021. Volumene har gått ned som følge av økt grensehandel og høyere omsetning i serveringsbransjen, men økte priser bidrar til at omsetningen i løpende kroner fortsatt viser positiv vekst mot «normalåret» 2019. Vekst i omsetning per august 2022 mot samme periode i 2019 er 11,4 %.

Normalt sett er det råvareprisene som driver matvareprisene, men nå ser vi økte kostnader i alle ledd i verdikjeden, inkl. råvarer, gjødsel, transport og energi. Dette har ført til ekstraordinær prisvekst i dagligvarehandelen. Prisene på mat- og alkoholfrie drikkevarer gikk opp 10,3 % fra august 2021 til august 2022 og bidro til at konsumprisindeksen steg 6,5 % i samme periode. Bare i juli i år økte prisene på mat- og alkoholfrie drikkevarer med 7,6 %, noe som er den største forbrukerprisveksten registrert de siste 25 årene. De sterke prisøkningene på dagligvarer påvirker levekostnadene, og norske forbrukere endrer kjøpsatferd og prioriteringer med blant annet å velge flere lavprisprodukter.

AKAs største andel av omsetningen kommer fra utleie til dagligvarebransjen. Våre leietakere er ansvarlige og tilpasningsdyktige, og bransjen har vist seg solid når det er usikre fremtidsutsikter. I tillegg er lavpris-segmentet veldig bredt representert i eiendomsporteføljen.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg har per august 2022, sammenlignet med samme periode i 2021, hatt en økning i omsetning på 1,1 %. Sammenlignet med samme periode i «normalåret» 2019 var omsetningen 15,8 % høyere. Bransjen har stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer – noe som også har gjort bransjen sårbar for leveringsproblemer.

Byggevarehandelen har i 2. tertial opplevd fallende privatomsetning og lavere vekst i proffmarkedet. Per august 2022 var nedgangen i omsetning på - 3,1 %, sammenlignet med samme periode i 2021. Per august 2022 sammenlignet med «normalåret» 2019, var omsetningen 18,5 % høyere. Etter at salget i forbrukermarkedet slo alle rekorder i 2020, har proffmarkedet vært vekstdriveren. Økte priser ligger bak mye av veksten det siste halvannet året. Fremover vil økte renter og svak kjøpekraft kunne påvirke omsetningen i byggevarehandelen.

Energistasjoner/bensinstasjoner har per august 2022 hatt en økning i omsetning på 30,5 %, sammenlignet med samme periode i 2021. Omsetningen hos energistasjoner løftes av økte bensin- og drivstoffpriser. Per august 2022 var omsetningen 27,0 % høyere enn i samme periode i «normalåret» 2019. Aktiviteter knyttet til etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud er høyaktuelt for bransjen.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet per 2. tertial investert i fire nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 234 mill. kroner.

DRIFT OG UTVIKLING

Arbeidet med den løpende driften og forvaltningen av eiendommene er tilbake på normalnivå. Det er god etterspørsel og investeringsvilje hos leietakerne til å samarbeide om videreutvikling av eksisterende eiendommer, samtidig som AKA ser potensiale til ytterligere utviklingsprosjekter på eksisterende tomtearealer. Økte materialpriser gir utslag i prosjektkalkylene, men det forventes ikke forsinkelser i fremdriftsplanene for utviklingsprosjekter grunnet dette. I tillegg til videreutvikling av eksisterende eiendom er det stort fokus på bærekraft, både fra leietakers og AKAs side. Det er forventet at konkrete prosjekter som blir definert ut fra et bærekraftperspektiv vil kunne materialisere seg i løpet av det kommende året.

Vektet gjenværende leietid på kontraktene i konsernet var per august 7,4 år (7,8 år) og ledig areal utgjorde 1,0 % (0,4 %) av totalarealet.

RESULTAT

Totale leieinntekter var 418,1 mill. kroner per august 2022 mot 403,3 mill. kroner for tilsvarende periode i 2021. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2021 og 2022 samt årlig oppregulering av husleier.
Driftsresultatet var 236,9 mill. kroner (298,5 mill. kroner) og resultat før skatt var 104,4 mill. kroner (186,4 mill. kroner). Nedgangen i driftsresultat og resultat før skatt mot i fjor er relatert til resultatført gevinst fra salg av eiendom i 2021. Utviklingen i den underliggende eiendomsdriften er solid.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernet hadde per august en gjeld på 5.807 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.675 mill. kroner var rentebærende. Per 31.08.2022 er 72,2 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 5,1 år. Konsernets finansiering er veldiversifisert med ulike finansieringskilder og AKA opplever lånemarkedet som likvid og refinansieringsrisiko anses som lav.
AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 309,9 mill. kroner per august 2022 (326,2 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

I tillegg til virkningene tilknyttet normalisering etter pandemien er den globale økonomien sterkt preget av usikre fremtidsutsikter som følge av blant annet krigen i Ukraina, knapphet på grunnleggende ressurser og arbeidskraft samt svak økonomisk utvikling i Kina. I Norge opplever vi, som i Europa generelt, betydelig prisvekst. Virkemiddelet for å kjøle ned inflasjonen er å øke styringsrenten, som nå gjennomføres i et tempo som er betydelig høyere enn det som tidligere var forventet som en naturlig vei tilbake til normale nivåer. Dette medfører økt press på konsumentenes kjøpekraft, da en større andel av husholdningenes midler må benyttes til høyere boligutgifter, økte energipriser og matvarepriser.

Etter normalisering av aktivitetsnivået innen reise-, kultur og serveringsvirksomhet er det nå spenning knyttet til effekten som redusert kjøpekraft i husholdningene vil ha på omsetningen i de ulike vare- og tjenestesegmentene. 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, men fortsatt betydelig over «normalåret» 2019. Økte matvarepriser har allerede begynt å påvirke konsumentenes handlemønster og det er lavprisbutikker og lavprisprodukter som er ventet å stå sterkest i tiden fremover. Videre er det forventet god etterspørsel etter primærvarer, noe som gir grunnlag for at våre leietakere også fremover vil levere solid omsetning.

AKA har ved avleggelsen av tertialregnskapet gjennomført overtakelse av nok en handelseiendom og har inngått avtale om overtakelse av ytterligere én eiendom. Samlet er eiendomsverdien til disse to eiendommene 113 mill. kroner. Det er i tillegg avhendet en kontorseksjon på Ringerike. Konsernet drifter og forvalter nå 232 eiendommer - en solid eiendomsportefølje som totalt sett består av velholdte bygg på attraktive handelspunkter med solide leietakere i langsiktige leieforhold. Videre gir langsiktig finansiering, aktiv styring av renterisiko og god likviditet et godt utgangspunkt for AKA til å fortsette å være en synlig aktør i eiendomsmarkedet i tiden fremover. Dette underbygger virksomhetens evne til og ambisjon om videre vekst ved kjøp av nye handelseiendommer. Det jobbes nå aktivt med å integrere ESG i selskapets strategi på tvers av alle virksomhetsområdene.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm. dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 2. tertial 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Hønefoss, 20.10.2022
I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder

Aage Thoresen
Styremedlem

Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem

Hallvard Thoresen
Styremedlem

Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem

Finn Grøstad
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Jane Kim Gravbråten
Adm. dir.

Resultatregnskap og balanse

RESULTATREGNSKAP			***Konsern***			
	Note	**01.01. - 31.08.2022**	**01.01 - 31.08.2021**	**01.05. - 31.08.2022**	**01.05 - 31.08.2021**	**2021**
Driftsinntekter						
Leieinntekter		418 129	403 280	209 480	206 892	610 366
Annen driftsinntekt		4 455	57 336	1 919	11 363	287 774
Sum driftsinntekter	3	**422 584**	**460 616**	**211 399**	**218 255**	**898 140**
Lønnskostnader		23 971	23 215	11 956	12 747	38 631
Avskrivning på varige driftsmidler	6	109 065	106 467	54 832	53 641	159 669
Andre driftskostnader		52 639	32 444	33 680	17 732	70 356
Sum driftskostnader		**185 674**	**162 126**	**100 467**	**84 120**	**268 657**
Driftsresultat		**236 910**	**298 490**	**110 932**	**134 135**	**629 484**
Finansinntekter		9 082	13 291	3 106	0	28 002
Finanskostnader		141 601	125 367	74 721	55 656	190 512
Sum finansposter		**-132 520**	**-112 076**	**-71 616**	**-55 656**	**-162 510**
Ordinært resultat før skattekostnad		**104 390**	**186 414**	**39 316**	**78 479**	**466 974**
Skattekostnad på ordinært resultat		18 722	32 746	8 649	0	40 995
PERIODERESULTAT		**85 668**	**153 668**	**30 667**	**78 479**	**425 978**
Majoritetsandel		85 668	88 411	30 667	88 411	425 978

BALANSE		***Konsern***	
		31.08.2021	**31.12.2021**
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 324 001	7 177 943
Finansielle anleggsmidler		224 197	225 538
Sum anleggsmidler		**7 548 198**	**7 403 480**
Andre fordringer		38 238	28 245
Markedsbaserte investeringer		40 777	43 022
Bankinnskudd og kontanter		78 603	40 498
Sum omløpsmidler		**157 618**	**111 765**
SUM EIENDELER		**7 705 816**	**7 515 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 089 942	1 089 942
Annen egenkapital		661 295	725 531
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	**1 751 237**	**1 815 473**
Gjeld			
Utsatt skatt		147 171	146 736
Langsiktig rentebærende gjeld		5 675 322	5 045 336
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		132 086	507 700
Sum gjeld		**5 954 579**	**5 699 773**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 705 816**	**7 515 246**

Endring i egenkapital og kontanstrømanalyse

ENDRING I EGENKAPITAL

		2022	2021
Egenkapital per 01.01.		1 815 473	1 418 189
Resultat		85 665	425 977
Minoritet (endring)		0	-26 880
Kapitalnedsetteelse		- 150 000	
Annen endring		0	-1 813
Egenkapital per 31.08	5	**1 751 137**	**1 815 473**

KONTANTSTRØMANALYSE

	Konsern	
	31.08.2021	**31.12.2021**
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet	213 455	624 642
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 6 283	-14 837
Periodens betalte skatter	- 40 646	- 42 422
Tidsavgrenisningsposter mv	-42 082	-292 606
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	124 444	274 777
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-155 603	-458 636
Kontantstrøm fra finansieringsaktivteter	67 096	175 267
Netto endring i likvider i året	35 937	-8 592
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	2 168	2 460
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	40 498	46 630
Sum kontanter og bankinnskudd	**78 603**	**40 498**

Hønefoss, 20.10.2022
I styret for AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder

Aage Thoresen
Styremedlem

Guro Cathrine Thoresen
Styremedlem

Hallvard Thoresen
Styremedlem

Carl-Oscar Victor Felldin
Styremedlem

Finn Grøstad
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Jane Kim Gravbråten
Adm. dir.

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

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Kjøp av nye eiendomsselskaper
Konsernet har i løpet av 2022 investert i 4 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 234 mill. kroner. Samlet sett økte dette utleiearealet som driftes og forvaltes med 7.653 m2.

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:	31.08.2022	31.08.2021
Leieinntekter	418 129	403 280
Annen driftsinntekt	3 148	3 326
Gevinst ved salg av driftsmidler	1 308	54 010
Sum	**422 584**	**460 616**

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.08.2022 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 31.04.2022 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
AM Management AS	Ordinær aksjer	124 395 271	10,01 %	10,01 %
Stærkebye AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Mct AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,00 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	21,84 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,47 %
Sum		1 242 710 000	100,00 %	100 %

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkaptial 01.01 - 31.08.2022

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	725 531	1 815 473
Kapitalnedsettelse	-	-	-150 000	-150 000
Periodens resultat etter skatt	-	-	85 665	85 665
Egenkapital pr 31.08.2021	**12 427**	**1 077 515**	**661 196**	**1 751 137**

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	20 772	8 365 005	28 882	8 414 659
Tilgang	5 268	265 322	1 295	271 885
Avgang	-	-18 503	-1 148	-19 651
Anskaffelseskost 31.08	26 040	8 611 824	29 030	8 666 893
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 217 031	16 684	1 233 716
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000		3 000
Årets avskrivning		105 974	2 393	108 367
Akk. avskrivninger tilgang/avgang		-1 176	-1 015	-2 191
Reversering av tidligere års nedskrivning		-		-
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.08	-	1 324 829	18 063	1 342 892
Bokført verdi pr. 31.08	**26 040**	**7 286 994**	**10 967**	**7 324 001**
Økonomisk levetid:		0 - 50 år	3-10 år	
Avskrivningsplan		lineær	lineær	

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere

AKA

aka.no