

Delårsrapport

1. tertial 2022

AKKA

Delårsrapport 1. 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 174 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 30.04.2022 25 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 (35 %), Norgesgruppen (28%), Europris (8 %) og Coop (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

- Leieinntekter på 208,6 mill. kroner (196,4 mill. kroner) per 1. tertial 2022.
- Ordinært resultat før skatt på 65,1 mill. kroner (107,9 mill. kroner) per 1. tertial 2022.
- Likviditetsreserve per april var 343,5 mill. kroner inkl. 250,9 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (220,5 mill. kroner inkl. 147,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

- Årlige leieinntekter i konsernet på 626,3 mill. kroner per 30.04.2022 (610,4 mill. kroner).
- 221 eiendommer og 399.800 m² i konsernet per 30.04.2022, og drifter og forvalter til sammen 229 eiendommer og 447.200 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,4 år (7,8 år).
- Ledig areal på 0,5 % (0,4 %) målt i andel av totalt utleieareal.

EIENDOMSMARKEDET

Etter et rekordhøyt transaksjonsvolum i 2021 har farten blitt videreført inn i starten av 2022, spesielt innen handels- og logistikksegmentet. Interessen for big box og dagligvare har vært stor fra begynnelsen av pandemien, mens det nå fremkommer en bredere interesse blant investorene med blant annet økt etterspørsel for kjøpesenter og nærsenter.

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 er med på å skape økt avstand mellom selger og kjøper, noe som kan påvirke transaksjonsvolumet på kort sikt.

Tilgangen på egen- og fremmedkapital synes nå god i flere av eiendomssektorene og det rår optimisme for økt lønnsomhet i eiendomsbransjen. Videre er det bred enighet om at ESG blir et viktig fokusområde for å lykkes i markedet frem i tid.

DAGLIGVAREMARKEDET

Etter betydelig omsetningsvekst i dagligvaremarkedet gjennom pandemien viser utviklingen per 1. tertial en tilbakegang på 6,9 % der volumnedgangen var på 10,4 % som ble delvis motvirket av en prisøkning på 3,5 %. Etter full gjenåpning av samfunnet og fjerning av restriksjoner har omsetningsnivåene innen dagligvare beveget seg mot normale nivåer, noe som korrelerer med økt grensehandel, flere antall reiser samt økt omsetning for restaurantbransjen.

Prisene på matvarer presses opp av krigen i Ukraina som påvirker matvareproduksjonen og gir knapphet på basisvarer som f.eks korn. Per april var allikevel prisøkningen moderate 1,7 % målt mot samme tidspunkt i fjor, men prisøkningen er ventet å tilta utover året.

FAGHANDELSMARKEDET

AKAs eksponering mot faghandelsmarkedet er først og fremst representert ved utleie av lokaler til aktører som driver handel innen bredt vareutvalg (eksempelvis Europris, Biltema, Jula og Rusta). Denne bransjen hadde i 1. tertial en omsetningsvekst på 10,5 % etter en meget sterk utvikling i april.

Videre eier og forvalter AKA syv byggevarehus. I årets første tertial var det en vekst i omsetningen på 13,6 % sammenlignet med samme periode i fjor. Veksten er i sin helhet tilknyttet proffsegmentet og i stor grad drevet av økte materialpriser. Privatmarkedet hadde en flat utvikling sammenlignet med fjoråret. Det var i 1. tertial 2022 en nedgang både i antall igangsatte boliger og i salg av bruktboliger. Etter rekordhøy omsetning i bruktboligmarkedet i 2021, er det fremdeles sterk etterspørsel etter trelast og andre byggevarer.

AKA har også en portefølje av YX/7-Eleven energistasjoner. Porteføljen ligger langs vei, som er den delen av bransjen som har klart seg best. Samlet for segmentet økte omsetningen med 28,1 prosent i 1. tertial 2022, herav en prisøkning 25,1 %, og en volumvekst på 3,0 %. Aktivitet tilknyttet etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud er høyaktuelt for bransjen.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet av årets første tertial investert i to nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 108 mill. kroner.

DRIFT OG UTVIKLING

Etter full gjenåpning av samfunnet har arbeidet med den løpende driften og forvaltningen av eiendommene normalisert seg. 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.

Det har i løpet av 1. tertial blitt ferdigstilt flere utviklingsprosjekter i samarbeid med leietakere, blant annet for NorgesGruppen, Coop og Vinmonopolet. Videre har etablering av elbilladere på flere eksisterende eiendommer fortsatt i 2022 og anses som et effektivt tiltak for ytterligere å forsterke attraktiviteten på disse handelsdestinasjonene samt bidra til «det grønne skiftet».

Vektet gjenværende leietid på kontraktene i konsernet var per april 7,4 år (7,8 år) og ledig areal utgjorde 0,5 % (0,4 %) av totalarealet.

RESULTAT

Totale leieinntekter var 208,6 mill. kroner per april 2022 mot 196,4 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 126,0 mill. kroner (164,4 mill. kroner) og resultat før skatt var 65,1 mill. kroner (107,9 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 april en gjeld på 5.801 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.668 mill. kroner var rentebærende. Per 30.04.2022 er 73,5 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 5,5 år. AKA opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 343,5 mill. kroner per april 2022 (220,5 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Utsiktene i verdensøkonomien er preget av usikkerhet, både grunnet krigen i Ukraina og at innførte tiltak under pandemien nå skal avskaffes. For Norges del tilsier prognosene at det forventes høyere inflasjon enn styringsmålet og at høyere renter vil være et virkemiddel for å dempe prisøkningen. Dette medfører økt press på konsumentenes kjøpekraft da en større andel av husholdningenes midler må benyttes til høyere boligutgifter, økte energipriser og matvarepriser.

Full gjenåpning av samfunnet har som ventet resultert i et betydelig høyere aktivitetsnivå innen tjenesteyting og kulturliv samt hos serveringssteder og reiseoperatører. Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Innen dagligvare er omsetningen i ferd med å normalisere seg etter betydelig økning under pandemien, mens aktørene innen bredt vareutvalg og byggevare holder god fart. En forventet vekst i den norske økonomien fremover og at etterspørselen etter primærvarer opprettholdes på et høyt nivå gir grunnlag 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 4 eiendommer. Samlet er eiendomsverdien til disse 5 eiendommene 368 mill. kroner. Konsernet drifter og forvalter nå 230 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 1. tertial 2022 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, 10.06.2022
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. - 30.04.2022 | 01.01. - 30.04.2021 | 31.12.2021 |
|--|------|------------------------|------------------------|-----------------|
| <i>Driftsinntekter</i> | | | | |
| Leieinntekter | | 208 649 | 196 388 | 610 366 |
| Annen driftsinntekt | | 2 536 | 45 973 | 287 774 |
| Sum driftsinntekter | 3 | 211 185 | 242 361 | 898 140 |
| <i>Varekostnader</i> | | 0 | 0 | 0 |
| Lønnskostnader | | 12 015 | 10 468 | 38 631 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 6 | 54 233 | 52 826 | 159 669 |
| Andre driftskostnader | | 18 959 | 14 711 | 70 356 |
| Sum driftskostnader | | 85 207 | 78 005 | 268 657 |
| Driftsresultat | | 125 978 | 164 356 | 629 484 |
| <i>Finansinntekter</i> | | 5 976 | 5 676 | 28 002 |
| Finanskostnader | | 66 880 | 62 096 | 190 512 |
| Sum finansposter | | -60 904 | -56 420 | -162 510 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 65 074 | 107 936 | 466 974 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 10 073 | 19 525 | 40 995 |
| PERIODERESULTAT | | 55 001 | 88 411 | 425 978 |
| Minoritetsandel | | 0 | 0 | 0 |
| Majoritetsandel | | 55 001 | 88 411 | 425 978 |

BALANSE

Konsern

| | | 30.04.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|-----|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | 6 | 7 241 999 | 7 177 943 |
| Finansielle anleggsmidler | | 229 043 | 225 538 |
| Sum anleggsmidler | | 7 471 042 | 7 403 480 |
| Andre fordringer | | 60 752 | 28 245 |
| Markedsbaserte investeringer | | 43 369 | 43 022 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 253 025 | 40 498 |
| Sum omløpsmidler | | 357 146 | 111 765 |
| SUM EIENDELER | | 7 828 188 | 7 515 245 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| <i>Egenkapital</i> | | | |
| Innskutt egenkapital | | 1 089 942 | 1 089 942 |
| Annen egenkapital | | 780 532 | 725 531 |
| Minoritetsinteresse | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | 4,5 | 1 870 474 | 1 815 473 |
| <i>Gjeld</i> | | | |
| Utsatt skatt | | 146 760 | 146 736 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | | 5 668 258 | 5 045 336 |
| Avsatt utbytte/KB | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 142 697 | 507 700 |
| Sum gjeld | | 5 957 714 | 5 699 773 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 828 188 | 7 515 246 |

Endring i egenkapital og kontanstrømanalyse

ENDRING I EGENKAPITAL

| | | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Egenkapital per 01.01. | | 1 815 473 | 1 418 189 |
| Resultat | | 55 001 | 425 977 |
| Minoritet (endring) | | 0 | -26 880 |
| Utbytte/KB (netto) | | 0 | |
| Annen endring | | 0 | -1 813 |
| Egenkapital per 31.12 | 5 | 1 870 474 | 1 815 473 |

KONTANTSTRØMANALYSE

Konsern

| | 30.04.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i> | | |
| Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet | 119 177 | 624 642 |
| Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap | - 3 350 | -14 837 |
| Periodens betalte skatter | - 40 655 | - 42 422 |
| Tidsavgrensningsposter mv | 31 254 | -292 606 |
| <i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i> | 106 426 | 274 777 |
| <i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i> | -118 021 | -458 636 |
| <i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i> | 64 611 | 175 267 |
| <i>Netto endring i likvider i året</i> | 53 015 | -8 592 |
| Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd | 2 064 | 2 460 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | 40 498 | 46 630 |
| Sum kontanter og bankinnskudd | 95 577 | 40 498 |

Hønefoss, 10.06.2022

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 eiendommer regnskapføres 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

Kjøp av nye eiendomsselskaper

Konsernet har i løpet av 2022 investert i 2 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 109 mill. kroner. Samlet sett økte dette utleiearealet som driftes og forvaltes med 3.800 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: | 30.04.2022 | 30.04.2021 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Leieinntekter | 208 649 | 196 388 |
| Annen driftsinntekt | 1 545 | 1 797 |
| Gevinst ved salg av driftsmidler | 991 | 44 177 |
| Sum | 211 185 | 242 361 |

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 30.04.2022 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 30.04.2022 var:

| Aksjonær / verv i selskapet | Akse-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 egenkapital 01.01 - 30.04.2022

| Konsernet | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Konsernets egenkapital |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Egenkapital pr 01.01 | 12 427 | 1 077 515 | 725 531 | 1 815 473 |
| Avsatt utbytte | - | - | - | - |
| Periodens resultat etter skatt | - | - | 55 001 | 55 001 |
| Egenkapital pr 31.12.2021 | 12 427 | 1 077 515 | 780 532 | 1 870 474 |

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 | 4 501 | 115 247 | 675 | 120 422 |
| Avgang | - | -405 | -599 | -1 004 |
| Anskaffelseskost 30.04 | 25 272 | 8 479 847 | 28 958 | 8 534 077 |
| Akk. avskrivninger 01.01 | - | 1 217 031 | 16 684 | 1 233 716 |
| Akk. nedskrivninger 01.01 | - | 3 000 | - | 3 000 |
| Årets avskrivning | - | 52 930 | 1 303 | 54 233 |
| Akk. avskrivninger tilgang/avgang | - | 1 648 | -519 | 1 129 |
| Reversering av tidligere års nedskrivning | - | - | - | - |
| Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04 | - | 1 274 609 | 17 468 | 1 292 077 |
| Bokført verdi pr. 30.04 | 25 272 | 7 205 238 | 11 490 | 7 241 999 |

Økonomisk levetid: 0 - 50 år
Avskrivningsplan: lineær

Førsteklasses
handelseiendommer
til førsteklasses
samarbeidspartnere



aka.no