

AKA AS med datterselskaper

Delårsrapport 3. tertial 2021

AKA

OM AKA KONSERN

(alle tall i parentes er fra 2020)

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 172 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 31.12.2021 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 (35 %), NorgesGruppen (28%), Europris (8 %) og Coop (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

- Leieinntekter på 610,4 mill. kroner i 2021 (567,2 mill. kroner) og 207,1 mill. kroner i 3. tertial isolert (195,7 mill. kroner).
- Ordinært resultat før skatt på 467,0 mill. kroner i 2021 (257,7 mill. kroner) og 280,6 mill. kroner i 3. tertial isolert (54,5 mill. kroner)
- Likviditetsreserve per desember var 320,7 mill. kroner inkl. 277,4 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (292,6 mill. kroner inkl. 246,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

- Årlige leieinntekter i konsernet på 619,4 mill. kroner per 31.12.2021 (591,6 mill. kroner).
- 219 eiendommer og 396.600 m² i konsernet per 31.12.2021, og drifter og forvalter til sammen 227 eiendommer og 444.000 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,8 år (8,1 år).
- Ledig areal på 0,5 % (0,4 %) målt i andel av totalt utleieareal.

EIENDOMSMARKEDET

Med stor aktivitet i årets siste kvartal ble 2021 totalt sett et rekordår for eiendomstransaksjoner med et samlet volum på 167 mrd. kroner. Innen handelseiendommer var også totalvolumet høyt og det ble omsatt eiendommer for over 30 mrd. kroner.

Interessen for handelseiendommer har vært svært god gjennom pandemien, spesielt innen dagligvareeiendommer og big box. Investorene viser også interesse for lokale kjøpesentre. Observasjoner i markedet tilsier at investorene beveger seg mot å være mer selektive.

Økt netthandel og redusert kjøpekraft hos konsumentene vil kunne påvirke handelen, men mat- og primærvarer vil alltid være viktig for konsumentene og således er dagligvare og big box solide segmenter. Undersøkelser viser også at det er få aktører som vurderer å stenge fysiske butikker grunnet netthandel og endrede handlevaner.

Likviditeten i eiendomsmarkedet synes fortsatt god og med bra tilgang på finansiering er optimismen fortsatt stor i transaksjonsmarkedet.

DAGLIGVAREMARKEDET

For dagligvarebransjen ble det første kvartalet i 2021 det sterkeste kvartalet sammenlignet med 2020, da dette var et nesten normalt kvartal i pandemiåret. De tre øvrige kvartalene møtte sterk omsetning fra 2020, og veksten avtok uke for uke gjennom året. I uke 49 2021 så vi en nullvekst i totalmarkedet for dagligvare mot 2020. For helåret 2021 ser vi at norsk dagligvare hadde en tilbakegang på 0,4 % etter rekordåret 2020, men sammenlignet med normalåret 2019 var det en vekst på 16,7 %. Totalomsetningen for året endte på 208,1 mrd. kroner.

Ved årsskiftet var det 3.858 dagligvarebutikker i Norge, en økning på 33 mot året før. Økningen var i hovedsak innen lavpris-konsepter som også har tatt andeler over lengre tid. Dagligvarehandel på nett er fortsatt økende, men står for en liten andel av totalomsetningen. Oda omsatte for ca. 2,5 mrd. kroner og Meny nærmet seg 1,0 mrd. kroner i nettbasert omsetning i 2021. Våre observasjoner tilsier at selskapets portefølje med store, velholdte dagligvareeiendommer lokalisert i hele Norge ikke har blitt vesentlig påvirket av konkurransen fra netthandel i perioden. Våre leietakere er tilpasningsdyktige, og viser til sterk omsetningsutvikling.

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). Etter betydelig omsetningsvekst opplever bredt vareutvalg en tilbakegang på 0,6 % sammenlignet med 2020, men leverer en vekst på 17,8 % sammenlignet med 2019. Kjedenes håndtering av leveringsproblematikk og sesongsortiment blir viktig i tiden fremover.

Videre eier og forvalter AKA syv byggevarehus. Bransjen fortsatte veksten gjennom 3. tertial, drevet av proffsegmentet som hadde en vekst på 23,1 % mot tilsvarende tertial i 2020. Veksten i proffmarkedet er i stor grad grunnet betydelig prisøkning på trelast og byggevarer. Nivået på omsetningen i privatmarkedet er noe lavere enn tidligere i pandemien. Totalt for året økte omsetningen i bransjen med 8,4 % mot 2020 og sammenlignet med 2019 er veksten 29,4 %.

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. Det rapporteres om en trafikkvekst på 4 % i 2021 og samtidig økte salget av fossilt drivstoff med 1,9 % (volumvekst). Samlet for segmentet var økte omsetningen med 9,3 % sammenlignet med fjoråret, men det var fortsatt noe under 2019-nivå. Aktivitet tilknyttet etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud er høyaktuelt for bransjen.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet av 2021 investert i 12 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 751 mill. kroner. I desember investerte konsernet i en 35 % eierandel i Jærhagen Eiendomsinvest AS som kjøpte Jærhagen kjøpesenter for ca. 1,2 mrd. kroner. I løpet av året er det blitt avhendet 15 handelseiendommer, i tillegg til salget av en kontoreiendom på Ringerike hvor AKA hadde en eierandel på 51 %.

DRIFT OG UTVIKLING

Til tross for fortsatt pandemi og tidvise myndighetspålagte restriksjoner i samfunnet gjennom 2021, har arbeidet med den løpende driften og forvaltningen av eiendommene mer eller mindre normalisert seg. Besøksfrekvensen på eiendommene har vært tilnærmet normal og i samarbeid med våre leietakere er det blitt gjennomført en rekke utviklingstiltak ved flere eiendommer. 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.

AKA har gjennom året etablert elbilladere på flere eksisterende eiendommer for ytterligere å forsterke attraktiviteten på disse handelsdestinasjonene.

Vektet gjenværende leietid på kontraktene i konsernet var per 31.12.2021 7,8 år (8,1 år) og ledig areal utgjorde 0,5 % (0,4 %) av totalarealet.

RESULTAT

Totale leieinntekter var 610,4 mill. kroner i 2021 mot 567,2 mill. kroner i 2020. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2020 og 2021 samt årlig oppregulering av husleier.

Driftsresultatet var 629,5 mill. kroner (425,9 mill. kroner) og resultat før skatt var 467,0 mill. kroner (257,7 mill. kroner). Økningen i driftsresultat og resultat før skatt mot i fjor er relatert til høyere resultatført gevinst fra salg av eiendom i 2021. Utviklingen i den underliggende eiendomsdriften er solid.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Konsernet hadde per desember en gjeld på 5.703 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.446 mill. kroner var rentebærende. Per 31.12.2021 er 79,6 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 5,9 år. AKA opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 320,7 mill. kroner per desember 2021 (292,6 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Etter at det brøt ut krig i Ukraina har verdensøkonomien vært preget av usikre fremtidsutsikter med ekstraordinær prisvekst, energikrise og svekket matproduksjon som potensielle konsekvenser. Prognosene viser tiltakende inflasjon i Norge og samtidig øker sannsynligheten for en raskere renteoppgang enn det som var ventet tidligere.

Samfunnet er erklært gjenåpnet etter utbruddet av omikron-varianten av Covid-19 og handelen kan igjen se positive effekter. Serveringssteder, kulturarrangører og reiseoperatører melder om betydelig økning i aktivitet og tjenesteyting generelt opplever vesentlig vekst. Konsumentenes kjøpekraft er under press etter betydelige prisvekst på energi og matvarer, og det legges press på det kommende lønnsoppgjøret. Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare, bredt vareutvalg og byggevare. Disse bransjene har stått seg godt gjennom pandemien og til tross for usikkerheten i den globale økonomien er det ventet vekst i den norske økonomien og at etterspørselen etter primærvarer opprettholdes på et høyt nivå.

AKA har ved avleggelsen av tertialregnskapet gjennomført overtakelse av en handelseiendom og har inngått avtale om overtakelse av ytterligere 5 eiendommer. Samlet er eiendomsverdien til disse 6 eiendommene 363 mill. kroner. Konsernet drifter og forvalter nå 227 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.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 3. tertial 2021 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, 24.03.2022
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
Konsern

	Note	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020	01.09. - 31.12.2021	01.09. - 31.12.2020
Driftsinntekter					
Leieinntekter		610 366	569 095	207 086	195 733
Annen driftsinntekt		287 774	98 855	230 438	-2 153
Sum driftsinntekter	3	898 140	667 950	437 524	193 580
Varekostnader					
Lønnskostnader		38 631	32 692	15 416	15 096
Avskrivning på varige driftsmidler	6	159 669	148 845	53 202	52 972
Andre driftskostnader		70 356	59 682	37 912	18 803
Sum driftskostnader		268 657	241 219	106 531	86 871
Driftsresultat		629 484	426 731	330 994	106 709
Finansinntekter					
Finansinntekter		28 002	27 545	14 711	13 380
Finanskostnader		190 512	196 548	65 145	65 636
Sum finansposter		-162 510	-169 004	-50 434	-52 256
Ordinært resultat før skattekostnad		466 974	257 727	280 560	54 453
Skattekostnad på ordinært resultat		40 995	45 231	8 689	-6 905
PERIODERESULTAT		425 978	212 496	271 871	61 358
Minoritetsandel		0	1 410	0	828
Majoritetsandel		425 978	211 086	271 871	60 531

BALANSE
Konsern

		31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 177 943	6 945 111
Finansielle anleggsmidler		225 538	72 709
Sum anleggsmidler		7 403 480	7 017 820
Andre fordringer		28 245	30 186
Markedsbaserte investeringer		43 022	31 300
Bankinnskudd og kontanter		40 498	46 453
Sum omløpsmidler		111 765	107 939
SUM EIENDELER		7 515 245	7 125 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 089 942	1 089 942
Annen egenkapital		575 531	305 793
Minoritetsinteresse		0	22 454
Sum egenkapital	4,5	1 665 473	1 418 189
Gjeld			
Utsatt skatt		146 736	143 966
Langsiktig rentebærende gjeld		5 116 306	4 917 363
Avsatt utbytte/KB		0	100 000
Annen kortsiktig gjeld		586 731	546 240
Sum gjeld		5 849 773	5 707 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 515 245	7 125 759

ENDRING I EGENKAPITAL

		2021	2020
Egenkapital per 01.01.		1 418 189	1 388 388
Resultat		425 977	211 086
Minoritet (endring)		- 26 880	1 410
Utbytte/KB (netto)		- 150 000	-180 000
Annen endring		- 1 813	-2 695
Egenkapital per 31.12	5	1 665 473	1 418 189

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

	31.12.2021	31.12.2020
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet	624 642	406 572
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 14 837	-7 294
Periodens betalte skatter	- 42 422	- 36 586
Tidsavgrensningsposter mv	-292 606	-90 518
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>274 777</i>	<i>272 174</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-458 636</i>	<i>-531 662</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>175 267</i>	<i>261 716</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>-8 592</i>	<i>2 228</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	2 460	11 052
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	46 630	33 350
Sum kontanter og bankinnskudd	40 498	46 630

Hønefoss, 24. mars 2022
Styret i AKA AS

Tommy Korneliussen
Styrets leder
(sign.)

Aage Thoresen
Styremedlem
(sign.)

Guro 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.)

AKA AS

Noter til delårsregnskap 31.12.2021

(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 regnskapsføres 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 2021 investert i 12 nye handelseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på 751 mill. kroner. I desember investerte konsernet i en 35 % eierandel i Jærhagen Eiendomsinvest AS som kjøpte Jærhagen kjøpesenter for ca. 1,2 mrd. kroner. I løpet av året er det blitt avhendet 15 handelseiendommer, i tillegg til salget av en kontoreiendom på Ringerike hvor AKA hadde en eierandel på 51 %. Samlet sett økte dette utleiearealet som driftes og forvaltes med 9.517 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:	31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter	610 366	567 211
Annen driftsinntekt	4 983	4 519
Gevinst ved salg av driftsmidler	282 791	95 269
Sum	898 140	666 999

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2021 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 31.12.2021 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Akse-klasse	Antall	Eierandel	Stemmeandel
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 %

Det er i 2021 utbetalt 95.3 mill. kroner i utbytte til aksjonærer. Utbyttet var avsatt i 2020.

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 31.12.2021

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Min. int. andel av EK	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	305 793	22 454	1 418 189
Avsatt utbytte	-	-	-150 000	-	-150 000
Periodens resultat	-	-	425 977	-	425 977
Realisasjon av minoritetsandel	-	-	-6 239	-20 641	-26 880
Utbetaling til minoriteter	-	-	-	-1 813	-1 813
Egenkapital pr 31.12.2021	12 427	1 077 515	575 531	-	1 665 473

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	25 595	8 058 410	25 900	8 109 905
Tilgang	-4 824	772 594	6 688	774 458
Avgang	-	466 974	4 273	471 247
Anskaffelseskost 31.12.	20 772	8 364 030	28 315	8 413 116
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 136 430	14 237	1 150 667
Akk. nedskrivninger 01.01	-	14 127	-	14 127
Årets avskrivning	-	155 846	3 823	159 669
Akk. avskrivninger avgang	-	-76 433	-1 728	-78 161
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-11 127	-	-11 127
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	1 218 843	16 331	1 235 175
Bokført verdi pr. 31.12	20 772	7 145 187	11 983	7 177 943

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan

0 - 50 år	3-10 år
lineær	lineær

Førsteklasses handelseiendommer til
førsteklasses samarbeidspartnere

AKA