

AKA AS

med datterselskaper

Tertialrapport 31.12.2019

(foreløpige tall for 2019 - urevidert)

OM AKA KONSERN

(alle tall i parentes er fra 2018)

AKA konsern består av morselskapet AKA AS og 171 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. AKA eier også aksjer i ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet, 50 %) og Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap, 41 %), men disse fullkonsolideres ikke i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.12.2019 22 ansatte som har i hovedoppgave å drifte- og forvalte alle eiendommene som selskapet har en eierandel i, kjøp og salg av handelsnæringsseiendommer og utvikling av næringsseiendom hovedsakelig lokalt på Ringerike. 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 (40 %), NorgesGruppen (32 %) og Coop (9 %).

NØKKELTALL - RESULTAT OG BALANSE

- Leieinntekter på 504,9 mill. kroner i 2019 (449,4 mill. kroner) og 181,1 mill. kroner i 3. tertial isolert (153,7 mill. kroner).
- Ordinært resultat før skatt på 137,3 mill. kroner i 2019 (155,5 mill. kroner) og 42,2 mill. kroner i 3. tertial isolert (73,0 mill. kroner).
- Likviditetsreserve ved utgangen av året på 208,0 mill. kroner inkl. 174,6 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (288,0 mill. kroner inkl. 210,8 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL - DRIFT OG MARKED

- Årlige leieinntekter i konsernet på 556,9 mill. kroner ved utgangen av 2019 (459,8 mill. kroner).
- 224 eiendommer og 367.000 m² i konsernet per 31.12.2019, og drifter og forvalter til sammen 231 eiendommer og 414.500 m²
- Vektet gjenværende leietid 8,1 år (8,2 år).
- Ledig areal på 1,1 % (1,4 %) basert på leienivå.

Eiendomsmarkedet

Siden 2016 har det vært god vekst i norsk økonomi, så også i 2019. Sysselsettingen har økt, og arbeidsledigheten har falt. Konsumprisveksten har avtatt i 2019 etter en markert oppgang gjennom 2018. Underliggende inflasjon har også avtatt og har vært nokså stabil nær 2 % siden sommeren 2019.

Transaksjonsåret 2019 er det sterkeste siden 2015 og er anslått til å ligge på rundt 100 mrd. kroner. I handelsegmentet ble det omsatt eiendom for ca. 10 mrd. kroner. Segmentet handel er inne i en nedadgående trend og antall gjennomførte transaksjoner har tikkert nedover siden 2016. Her er det underkategorien kjøpesenter som sliter mest. «Big box»-eiendommer og dagligvareforretninger fortsetter å være likvid og er ikke under like stort press som kjøpesenter-kategorien.

Dagligvaremarkedet

Dagligvaremarkedet er stabilt voksende, selv om veksten i 2019 på 1,3 % er noe lavere enn de foregående årene (mellom 2-3 % årlig vekst). Utviklingen i 2019 har vært drevet av den sterke priskonkurransen mellom de tre store lavpriskjedene, og ikke minst etablering av mange nye butikker. Den totale omsetningen i det norske dagligvaremarkedet i 2019 var på ca 178,4 mrd. kroner, og vinnerne var fortsatt lavpriskjedene som forsetter å forsterke sin posisjon på bekostning av øvrige dagligvarekonsepter. AKAs største leietakere er Rema 1000 og Kiwi som begge har klare lavprisstrategier.

Handel av dagligvarer- og matvarer på nett har vokst med ca 40 %, men markedet er fremdeles umodent og utgjør fortsatt under 2 % av den totale omsetningen.

Faghandelsmarkedet

AKAs eksponering mot faghandelsmarkedet er først og fremst representert ved utleie av lokaler til aktører som driver innenfor bredt vareutvalg (eksempelvis Europris, Biltema, Julia og Rusta). AKA har også en portefølje av

YX/Seven Eleven energistasjoner langs veg, og dette markedet oppleves som stabilt. Videre eier, drifter og forvalter AKA fire større byggevarehus. Byggevaremarkedet har gjennom 2019 opplevd en positiv vekst. For øyeblikket synes de deler av faghandelsmarkedet AKA er eksponert i å være lite utsatt for netthandel.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i 2019 investert i 30 nye nærings eiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på ca. 1,6 mrd. kroner, samt solgt 1 eiendom til en brutto eiendomsverdi på 7,7 mill. kroner. En av investeringene er gjort gjennom det deleide selskapet Handelseiendommer Øst AS hvor AKA AS eier 41 %. Videre inkluderer dette et trinnvis oppkjøp av en større handelseiendom med leietaker innen bredt vareutvalg, og som AKA AS tidligere har eid 30 % (tilknyttet selskap). Samlet ga dette en økning i utleieareal på ca 93.900 m² i konsernet og i deleid selskap til sammen. Hovedvekt av eiendommene har lange leiekontrakter med solide og for AKA kjente motparter som Rema 1000 Norge, NorgesGruppen, Coop og Europris.

DRIFT OG UTVIKLING

Løpende drift og forvaltning av eiendommene har gått som forventet. Vektet gjenværende leietid på kontraktene i konsernet er ved utgangen av 2019 8,1 år (8,2 år) og ledig areal er på 1,1 % (1,4 %).

Konsernet var ved utgangen av året i avslutningsfasen på et større utviklingsprosjekt i Hvervenmoen Næringspark på Ringerike. Et handelsbygg med 12.000 m² fullt utleid til 4 nasjonale handelsaktører har blitt oppført og overlevert til leietakerne ila januar 2020.

Samlet har konsernet i løpet av 2019 forlenget 21 eksisterende leiekontrakter, hvor vi i tilknytning til 11 av disse har investert samlet ca. 19,5 mill. kroner mot å få ekstra leieinntekt og/eller lengre kontraktsperiode.

RESULTAT

Totale leieinntekter var 504,9 mill. kroner i 2019 mot 449,4 mill. kroner i 2018. Økningen forklares med nye investeringer i løpet av året, helårseffekt av investeringene gjennomført i 2018 samt kpi-regulering av eksisterende leier. Driftsresultatet var 297,6 mill. kroner (292,3 mill. kroner) og resultat før skatt var 137,3 mill. kroner (155,5 mill. kroner). Nedgangen i driftsresultat og resultat før skatt sammenlignet med fjoråret forklares med resultatført gevinst fra salg av eiendommer i 2018 med 52,9 mill. kroner. Utviklingen i den underliggende eiendomsdriften er god.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

AKA konsernet hadde per årsslutt en gjeld på 5.274 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.077 mill. kroner var rentebærende. I 3. tertial ble det tatt opp et nytt obligasjonslån i markedet pålydende 500 mill. kroner. Dette lånet er tatt opp til notering på ABM. Samlet har AKA utstedt to obligasjonslån pålydende hver 500 mill. kroner med fast rente, hvorav det i forbindelse med opptaket i 3. tertial ble inngått en rentebytteavtale til flytende rente. Per 31.12.2019 er 67,4 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 6,9 år.

AKA opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 208 mill. kroner per 31.12.2019 (288 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

I skrivende stund er det stor usikkerhet knyttet til makroøkonomiske forhold som følge av spredningen av COVID-19 i verden generelt og Norge spesielt. Den norske regjeringen har som følge av dette innført de mest inngripende tiltak den norske befolkningen har opplevd i fredstid. Både oljeprisen og tilgangen på likviditet i kredittmarkedene i Norge har falt, og den norske kronen har opplevd bunn-noteringer sammenlignet med euro

og amerikanske dollar. Dette har blant annet resultert i at Norges Bank har kuttet styringsrenten i to omganger i mars med til sammen 1,25 %-poeng, ned til 0,25 %. Det finnes signaler på at det kan komme ytterligere kutt i styringsrenten i løpet av 2020, avhengig av hvordan økonomien utvikler seg.

Regjeringen har også presentert tiltak for å forsøke å dempe konsekvensene for de enkelte næringsdrivende som blir berørt av de inngripende anbefalingene fra Folkehelseinstituttet med hensyn til karanteneordninger, forbud for frisørvirksomhet, åpne treningssentre, forbud mot store forsamlinger, kulturarrangementer m.m. Dagligvarebutikkene har på kort sikt opplevde en vesentlig økning i omsetningen, men dette forventes å stabilisere seg etter hvert som befolkningen blir trygge på at det er tilstrekkelig med dagligvarer tilgjengelig. Øvrige bransjer rammes hardere med sviktende omsetning direkte eller indirekte pga restriksjoner og permitteringer.

AKA har i denne utfordrende tiden fokus på dialog med leietakere som blir berørt, og jobber sammen med de for å finne konstruktive individuelle løsninger. P.t. er det for tidlig å si hvor store økonomiske konsekvenser dette vil få for konsernet fremover, men de største leietakerne målt i forhold til årsleie (dagligvareaktørene og Europris) rapporterer enn så lenge at det går bra, og sørger således for et stabilt grunnlag for konsernets videre drift.

AKA inngikk rett før årsslutt avtale om salg av en portefølje på fem eiendommer og samlet 11.500 m2 utleid til hovedsakelig leietakere innen dagligvare og bredt vareutvalg. Salget ble gjennomført 31.01.2020, og er en justering av porteføljen som anses naturlig basert på konsernets størrelse. Salget frigir samtidig likviditet til potensielt nye eiendomsinvesteringer. Samlet sett er AKA med sin portefølje av eiendommer med sentral mikrobeliggenhet i Norge, lang gjenværende leietid med solide leietakere, gode soliditet, langsiktige finansiering og styring av renterisiko samt en betryggende likviditetsreserve, godt posisjonert i eiendomsmarkedet for tiden fremover.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og daglig leder i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 3. tertial 2019 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, 26.03.2020
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.)

Paal Erik Haakensen
Daglig leder
(sign.)

RESULTATREGNSKAP
Konsern

	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018	01.09. - 31.12.2019	01.09. - 31.12.2018
<i>Driftsinntekter</i>				
Leieinntekter	504 862	449 393	181 120	153 721
Annen driftsinntekt	5 411	55 080	1 972	52 889
Sum driftsinntekter	510 273	504 473	183 092	206 610
<i>Varekostnader</i>				
Varekostnader	0	15 909	0	15 675
Lønnskostnader	28 002	29 927	9 251	8 776
Avskrivning på varige driftsmidler	134 039	122 395	48 440	43 161
Andre driftskostnader	50 663	43 913	20 559	19 713
Sum driftskostnader	212 704	212 144	78 250	87 325
Driftsresultat	297 569	292 329	104 843	119 285
Netto finanskostnader	-160 255	-136 804	-62 624	-46 332
Ordinært resultat før skattekostnad	137 314	155 525	42 219	72 953
Skattekostnad på ordinært resultat	40 197	31 253	13 278	6 377
ÅRSRESULTAT	97 117	124 271	28 941	66 575
Minoritetsandel	962	562	272	227
Majoritetsandel	96 156	123 710	28 670	66 349

BALANSE PR. 31.12
Konsern

	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler	370	
Varige driftsmidler	6 661 894	5 271 943
Finansielle anleggsmidler	101 866	83 167
Sum anleggsmidler	6 764 130	5 355 110
Andre fordringer	34 852	49 190
Markedsbaserte investeringer	21 957	19 277
Bankinnskudd og kontanter	33 350	77 221
Sum omløpsmidler	90 160	145 688
SUM EIENDELER	6 854 290	5 500 798
EGENKAPITAL OG GJELD		
<i>Egenkapital</i>		
Innskutt egenkapital	1 089 942	1 089 942
Annen egenkapital	274 759	239 261
Minoritetsinteresse	23 739	22 777
Sum egenkapital	1 388 440	1 351 979
<i>Gjeld</i>		
Utsatt skatt	142 128	119 353
Langsiktig rentebærende gjeld	5 076 611	3 891 732
Avsatt utbytte	50 000	0
Annen kortsiktig gjeld	197 113	137 733
Sum gjeld	5 465 851	4 148 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 854 290	5 500 798

ENDRING I EGENKAPITAL

	2019	2018
Egenkapital per 01.01.	1 351 979	1 247 724
Resultat	96 156	123 710
Minoritet (endring)	962	562
Utbytte (netto)	- 90 000	-20 000
Annen endring	29 342	-16
Egenkapital per 31.12.	1 388 440	1 351 979

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet	273 734	275 187
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 4 529	-3 837
Periodens betalte skatter	- 31 013	-7 558
Tidsavgrensningsposter mv	13 721	-45 403
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>251 913</i>	<i>218 389</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-1 499 845</i>	<i>-198 049</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>1 188 063</i>	<i>-258 388</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>-59 869</i>	<i>-238 047</i>
Fusjon, konsemoppkjøp, tilgang bankinnskudd	15 999	2 674
Konter og bankinnskudd per 01.01	77 221	312 594
Sum konter og bankinnskudd	33 350	77 221

Hønefoss, 25. mars 2020

Styret i AKA AS

Tommy Komeliussen
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.)Paal E. Haakensen
Daglig leder
(sign.)

AKA AS

Noter til delårsregnskap 31.12.2019

(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 er presentert i samsvar med regnskapsprinsipper som følges ved avleggelse av årsregnskapet.

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Kjøp av nye eiendomsselskaper

Konsernet har i 2019 investert i 30 nye næringsseiendommer med en samlet brutto eiendomsverdi på ca. 1,6 mrd. kroner, samt solgt 1 eiendom til en brutto eiendomsverdi på 7,7 mill. kroner. En av investeringene er gjort gjennom det deleide selskapet Handelseiendommer Øst AS hvor AKA AS eier 41 %. Videre inkluderer dette et trinnvis oppkjøp av en større handelseiendom med leietaker innen bredt vareutvalg, og som AKA AS tidligere har eid 30 % (tilknyttet selskap). Samlet ga dette en økning i utleieareal på ca 93.900 m² i konsernet og i deleid selskap til sammen. Hovedvekt av eiendommene har lange leiekontrakter med solide og for AKA kjente motparter som Rema 1000 Norge, NorgesGruppen, Coop og Europris.

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:	31.12.2019	31.12.2018
Leieinntekter	504 862	449 393
Salgsinntekter	-	15 533
Annen driftsinntekt	4 189	2 310
Gevinst ved salg av driftsmidler	1 222	37 236
Sum	510 273	504 473

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.19 består av følgende aksjeklasser:

	Pålydende verdi	Antall	Bokført verdi
Ordinære aksjer	0,10	124 271 000	12 427
Sum	0,10		12 427

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.19 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
AM Management AS	A	32 120	25,85 %	51,12 %
AM Management AS	B	80 967	65,15 %	42,95 %
Stærkebye AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Mct AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Hallvard Thoresen Holding AS	B	3 728	3,00 %	1,98 %
Sum		124 271	100,00 %	100 %

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 31.12.2019

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Min. int. andel av EK	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	1 077 515	239 261	22 777	1 351 979
Tilleggsutbytte	-	-	-40 000	-	-40 000
Periodens resultat	-	-	96 156	962	97 118
Avsatt utbytte	-	-	-50 000	-	-50 000
Egenkapitaleffekt trinnvis oppkjøp	-	-	29 343	-	29 343
Egenkapital pr 31.12.2019	12 427	1 077 515	274 760	23 739	1 388 439

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 904	5 841 147	23 470	5 869 521
Tilgang	-	1 527 805	5 158	1 532 963
Overført fra prosjekter i arbeid	-3 011	3 011	-	-
Avgang	-	16 580	5 988	22 568
Anskaffelseskost 31.12	1 893	7 355 383	22 640	7 379 916
Akk. avskrivninger 01.01	-	545 150	12 548	557 698
Akk. nedskrivninger 01.01	-	39 893	-	39 893
Årets avskrivning	-	132 617	3 793	136 410
Akk. avskrivninger avgang	-	-9 299	-4 300	-13 599
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-2 381	-	-2 381
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	705 980	12 041	718 021
Bokført verdi pr. 31.12	1 893	6 649 404	10 597	6 661 894

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan

0 - 50 år	3-10 år
lineær	lineær