

Delårsrapport

2. tertial 2024

AKA

Delårsrapport 2. 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 183 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS), ABH Eiendom AS (FKV, 50 %), DK Retail Invest AS (TS, 49 %), Handels-eiendommer Øst AS (TS, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (TS, 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.08.24 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 %). I tillegg utfører AKA teknisk forvaltning av eiendommene som inngår i konsernets deleide investering i Danmark.

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Leieinntekter på 481,2 mill. kroner (455,4 mill. kroner) per 2. tertial 2024.
- Ordinært resultat før skatt på 93,8 mill. kroner (101,5 mill. kroner) per 2. tertial 2024.
- Likviditetsreserve per august var 479,9 mill. kroner inkl. 431,7 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (358,3 mill. kroner inkl. 316,1 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 718,7 mill. kroner per 31.08.2024 (687,3 mill. kroner).
- 228 eiendommer og 415.000 m² i konsernet per 31.08.2024, og drifter og forvalter til sammen 276 eiendommer og 512.000 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,2 år (7,5 år).
- Utleid areal utgjør 99 % (99 %) av totalt areal.

EIENDOMSMARKEDET

Etter forbigående optimisme om at rentetoppen var nådd i 1. tertial, beholdt Norges Bank styringsrenten uendret i sitt møte i juni og signaliserte at første rentekutt ikke ville komme før tidligst 1. kvartal 2025. Etter dette har det vært stor volatilitet i lange renter, noe som har medført at antall transaksjoner i eiendomsmarkedet har fortsatt å være lavt sammenlignet med tidligere år.

Transaksjonsvolumet er derimot omtrent på samme nivå ved utgangen av september i år som for hele 2023 (ca. 55 mrd. kroner). Hovedvekten av dette består av milliardomsetninger som trekker aktiviteten opp. Aktiviteten i markedet forøvrig er ikke høyere enn i fjor. Et fellestrekk for mange av de store transaksjonene er at selger i forskjellig grad har vært presset til å gjennomføre salg. Spesielt innenfor kontorsegmentet har det vært en høy andel av pressede salg, og blant salg fra syndikat og utenlandske investorer.

Det er svært få transaksjoner observert i markedet for handelseiendommer hittil i år, men utsikter til en mer forutsigbar rente (dog høyere litt lenger enn tidligere antatt) vil trolig stabilisere yieldene og gradvis redusere avstand mellom kjøper og selger når det gjelder markedsverdier slik at antall transaksjoner vil øke.

DAGLIGVAREMARKEDET

Norge

Dagligvareaktørene totalt sett har holdt omsetningen oppe, men oppgangen er drevet i stor grad av prisvekst. Trenden fra 2023 fortsetter, «dyrtid» etter pandemien har medført en lavprisandel på over 70 % av dagligvaremarkedet. Nordmenn fortsetter å handle hos lavprisbutikker, der KIWI, REMA 1000 og Coop Extra står i front. Det er stor konkurranse om markedsandelene i bransjen og deling av prisinformasjon gjennom prisjegerordningen er nå avvirket etter konkurransetilsynets milliardgebyr til de tre kjedene. Volumet i bransjen påvirkes av økt innvandring (særlig Ukraina), mens bransjeglidning, grensehandel og taxfree trekker volumet ned. Aktørene tar aktive tiltak for å hindre bransjeglidning gjennom konseptutvikling, varesortiment og ved å ta større grep over egen verdikjede og selger mer direkte til sluttbruker (egne merkevarer, EMV). De merker stor konkurranse fra andre bransjer på «høymargin-produkter». Prisbevisste nordmenn har også tatt flere dagsturer over grensen, økt grensehandel for første halvår 2024 er på 12,9 % som utgjør 583 mill. kroner, sammenliknet med samme periode i fjor.

I årets åtte første måneder hadde norsk dagligvarehandel en total omsetningsøkning på 6,2 % i forhold til samme periode i fjor. Prisveksten er på 5,3 % og volumveksten er på 0,9 %. KPI totalindeks viser en avtagende vekst, 12-månedersendring per august var på 2,6 %.

Lavprissegmentet er bredt representert i AKAs eiendomsportefølje, der den største delen av omsetningen kommer fra utleie til lavprisaktørene i dagligvarebransjen.

Danmark

Det danske dagligvaremarkedet er dominert av flere aktører enn i Norge, men det danske forbrukermarkedet følger samme trender som i Norge og velger lavprisprodukter. AKAs eiendomsportefølje i Danmark er representert i lavprissegmentet ved utleie til REMA 1000 som har hatt stor fremgang og har tatt markedsandeler.

Konsumprisene viste en årlig vekst per august 2024 på 1,4 %. Av alle bransjer så er det matvareprodukter ekskl. alkoholholdige drikker som har hatt størst vekst de siste 7 måneder.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg har over tid vært en av vinnerbransjene i norsk varehandel som baserer sin forretningsmodell på bransjeglidning. Bransjen har ingen unike varekategorier, men kombinerer varer fra ulike kategorier. Kjedene fortsetter med utvidelse av sortimentet gjennom oppkjøp og får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer og i de lave priskategorier. I 2024 ser vi at kinesiske lavprisplattformer har etablert seg og skaper konkurranse til de etablerte aktørene i Norge. For perioden januar til august 2024 hadde bransjen en omsetningsvekst på 4,2 % i forhold til samme periode året før, hvor 3,3 % er prisvekst og 0,9 % volumvekst.

Proffmarkedet i Byggevarehandelen har vært preget av et kraftig fall siden 2022, og fortsetter fallet i inneværende år. I 2. tertial 2024 var nedgangen i proffmarkedet 5,9 % fra samme periode året før. Selv om rentetoppen trolig er nådd, er det stor usikkerhet knyttet til høye byggekostnader og svak utvikling i hytte- og boligmarkedet som bidrar til fortsatt stor nedgang i antall byggeprosjekter som igangsettes. Omsetningen av byggevarer i privatsegmentet har hittil i år hatt en moderat verdivekst, men i andre tertial var markedet ganske stabilt med et fall på 0,2 % fra samme tertial i 2023.

Omsetningsutviklingen for energistasjoner/bensinstasjoner har vært vesentlig svakere enn varehandelen generelt de siste årene. Bransjen utvikler nye produkter/konsepter, men opplever en bransjeglidning ved at dagligvarebransjen med lange åpningstider tilbyr mat «på farten» og etablerer ladestasjoner. Salget av drivstoff utgjør 80 % av omsetningen, og noe av volumnedgangen kan forklares ved handelslekkasje til Sverige. Samlet fortsetter omsetningsnedgang hittil i år per august 2024, nedgangen var 5,9 % i forhold til samme periode året før. Volumnedgangen er på 7,6 % og prisoppgangen er på 1,7 %.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har per august investert i DK Retail Invest AS som hittil i 2024 har overtatt 40 REMA 1000 butikker i Danmark. Totalt forventes 64 eiendommer overtatt ila 2024. Det er i tillegg fortsatt god aktivitet for utviklingsprosjekter på eksisterende eiendommer i Norge.

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.

Aktivitetsnivået knyttet til investeringer i egne eiendommer er fortsatt høyt og det gjennomføres en rekke tiltak for å videreutvikle eiendommene i porteføljen.

Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne har vi påbegynt operasjonalisering av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk. Det er installert og satt i drift solcelleanlegg på flere eiendommer, og det foreligger avtaler om etablering av ytterligere anlegg fremover. I tillegg fortsetter arbeidet med å videreutvikle eiendommene med attraktive servicekonsept(er), blant annet er det strategisk etablert ytterligere hurtigladere for el-bil ved selskapets typiske handelsdestinasjoner og på eiendommer som ligger «til og fra» utfartsområder, samt flere svanemerkede helautomatiske bilvaskehaller.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2023)

Totale leieinntekter var 481,2 mill. kroner per 2. tertial 2024 mot 455,4 mill. kroner i 2023. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2023 og årlig oppregulering av husleier. Driftsresultatet var 303,4 mill. kroner (274,2 mill. kroner) og resultat før skatt var 93,8 mill. kroner (101,5 mill. kroner). Driftsresultatet øker sammenlignet med fjoråret som følge av veksten i leieinntektene, mens nedgangen i resultat før skatt er grunnet økte rentekostnader samt negativ resultatandel fra det tilknyttede selskapet DK Retail Invest AS grunnet oppstartskostnader.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2023)

Konsernet hadde per august en gjeld på 6.134 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.990 mill. kroner var rentebærende. I løpet av 2. tertial har konsernet utstedt to nye obligasjonslån med formål om refinansiering av eksisterende obligasjonslån. Det har også blitt inngått flere rentebytteavtaler, noe som har økt rentesikringsgraden. Per 31.08.2024 er 62 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 3,4 år. Konsernet finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansieringskilder. I et finansieringsmarked som har blitt strammere opplever AKA fortsatt god tilgang på fremmedkapital og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt som lav.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 479,9 mill. kroner per august 2024 (358,3 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Usikkerhet knyttet til fremtidige makroøkonomiske forhold påvirker store deler av konsernets virksomhet og omgivelser. Transaksjonsmarkedet for næringseiendom oppleves som avventende, det er økt fokus på kostnader i hele verdikjeden og konsumentene er mer prissensitive.

Som følge av markedsforholdene har AKAs investeringstakt i Norge blitt midlertidig redusert, og det er fokus på gjennomførte og kommende eiendomsovertakelser i Danmark. I tillegg etableres det rutiner for og operasjonalisering av forvaltnings-tjenestene AKA skal utføre knyttet til denne eiendomsporteføljen. Det er i tillegg 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, med hovedvekten av leietakerne innen lavprissegmentet. Over tid har lavprissegmentet hatt en positiv omsetningsutvikling, noe som forsterkes ytterligere av høyere levekostnader. Etterspørselen etter primærvarer er ventet å opprettholdes på et høyt nivå, noe som gir grunnlag for at våre leietakere også fremover vil levere solid omsetning.

Finansielt er den største risikoen knyttet til 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. Det jobbes nå aktivt med å videreutvikle organisasjonen og interne prosesser samt operasjonalisering av selskapets bærekraftstrategi. For å understøtte dette vil det investeres betydelige ressurser i IT-struktur, forvaltningssystemer og kompetanse.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 2. 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, 22.10.2024

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				
	Note	01.01. - 31.08.2024	01.01. - 31.08.2023	01.05. - 31.08.2024	01.05. - 31.08.2023	01.01. - 31.12.2023
Driftsinntekter						
Leieinntekter		481 206	455 433	240 508	228 007	692 475
Annen driftsinntekt		5 169	3 395	2 775	1 729	6 453
Sum driftsinntekter	3	486 375	458 828	243 283	229 736	698 928
Driftskostnader						
Lønnskostnader		24 100	23 091	10 230	10 294	36 168
Avskrivning på varige driftsmidler	6	115 233	113 687	57 616	57 309	180 063
Andre driftskostnader		43 608	47 877	22 676	28 303	72 566
Sum driftskostnader		182 941	184 654	90 522	95 906	288 798
Driftsresultat		303 433	274 173	152 760	133 830	410 130
Finansinntekter						
Finansinntekter		48 526	28 371	23 555	14 383	49 555
Finanskostnader		258 135	201 084	124 726	108 784	316 090
Sum finansposter		-209 609	-172 713	-101 171	-94 401	-266 535
Ordinært resultat før skattekostnad		93 824	101 461	51 589	39 429	143 595
Skattekostnad på ordinært resultat		20 390	22 285	11 099	8 633	44 334
PERIODERESULTAT		73 434	79 176	40 490	30 796	99 262

BALANSE		Konsern	
		31.08.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 414 386	7 480 164
Finansielle anleggsmidler		602 936	229 005
Sum anleggsmidler		8 017 322	7 709 169
Andre fordringer		22 103	26 740
Markedsbaserte investeringer		30 699	47 731
Bankinnskudd og kontanter		50 309	27 886
Sum omløpsmidler		103 110	102 357
SUM EIENDELER		8 120 433	7 811 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		939 693	939 817
Annen egenkapital		898 104	883 836
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	1 837 798	1 823 654
Gjeld			
Avsetning for forpliktelses		149 098	148 666
Langsiktig rentebærende gjeld		5 987 315	5 631 713
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		146 222	207 493
Sum gjeld		6 282 635	5 987 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 120 433	7 811 525

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

	31.08.2024	31.12.2023
Egenkapital per 01.01.	1 823 654	1 781 716
Resultat	73 434	99 262
Kjøp av egne aksjer	- 59 290	-57 324
Kapitalnedsetteelse	0	0
Egenkapital per 31.12	1 837 798	1 823 654

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

	31.08.2024	31.12.2023
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt ekskl. av- og nedskrivninger	209 057	323 658
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	10 758	-412
Periodens betalte skatter	- 42 939	- 44 551
Tidsavgrensningsposter mv	18 131	3 262
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>195 007</i>	<i>281 957</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-431 287</i>	<i>-211 843</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>258 703</i>	<i>-61 342</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>22 423</i>	<i>8 772</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	0	959
Konter og bankinnskudd per 01.01	27 885	18 155
Sum kontanter og bankinnskudd	50 308	27 885

Hønefoss, 22.10.2024

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)

AKA AS

Noter til delårsregnskap 31.08.2024

(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

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Eiendomstransaksjoner

Konsernet har i løpet av 2. tertial gjennomført kapitalinnskudd i DK Retail Invest AS som medio august overtok 18 Rema 1000 butikker i Danmark. Dette var andre deltransaksjon av totalt 64 eiendommer som forventes overtatt i 2024.

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:	31.08.2024	31.08.2023
Leieinntekter	481 206	455 433
Gevinst ved salg av driftsmidler	268	240
Annen driftsinntekt	4 900	3 155
Sum	486 374	458 828

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.08.2024 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 31.08.2024 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
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 - 31.08.2024

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	-	-	-	73 434	73 434
Egenkapital pr 31.08.2024	12 427	-249	927 515	898 105	1 837 798

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	35 133	9 006 910	30 107	9 072 150
Tilgang	38 609	10 007	1 704	50 320
Avgang	-	-	-1 442	-1 442
Anskaffelseskost 31.08	73 742	9 016 917	30 369	9 121 028
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 561 806	19 409	1 581 215
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Årets avskrivning	-	113 089	2 144	115 233
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-	-807	-807
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.08	-	1 685 895	20 746	1 706 641
Bokført verdi pr. 31.08.2024	73 742	7 331 022	9 623	7 414 386

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