

Delårsrapport

1. tertial 2023

AKA

Delårsrapport 1. tertial 2023

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 182 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, ABH Eiendom AS (felles kontrollert virksomhet, 50 %), Handelseiendommer Øst AS (tilknyttet selskap, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (tilknyttet selskap 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 30.04.23 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 (32 %), NorgesGruppen (26 %), Coop (9 %) og Europris (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2022)

- Leieinntekter på 227,4 mill. kroner (208,6 mill. kroner) per 1. tertial 2023.
- Ordinært resultat før skatt på 62,0 mill. kroner (65,1 mill. kroner) per 1. tertial 2023.
- Likviditetsreserve per april var 291,6 mill. kroner inkl. 216,4 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (343,5 mill. kroner inkl. 250,9 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2022)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 687,0 mill. kroner per 30.04.2023 (626,3 mill. kroner).
- 226 eiendommer og 413.000 m² i konsernet per 30.04.2023, og drifter og forvalter til sammen 234 eiendommer og 460.400 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,5 år (7,4 år).
- Utleid areal utgjør 98,8 % (99,5 %) av totalt areal.

EIENDOMSMARKEDET

Som følge av stor usikkerhet knyttet til finansielle forutsetninger og økende rentenivåer har transaksjonsmarkedet for næringseiendom bremsert kraftig opp, noe som har vært tilfellet siden høsten 2022 og er fortsatt gjeldende i stor grad. Det er få transaksjoner observert i markedet for handelseiendommer og det synes stadig å være avstand mellom kjøper og selger når det gjelder markedsverdier.

DAGLIGVAREMARKEDET

Generelt har varehandelen marginal vekst i omsetning, men volumet i handelen har nå falt i 22 måneder på rad. I løpet av 1. tertial 2023 har varehandelen hatt en omsetningsvekst på 0,8 %, sammenlignet med samme periode i 2022. Volumet gikk ned 5,0 %, noe som tilsvarer en prisoppgang på 5,8 %.

Etter en periode med voldsom vekst under pandemien, ser vi nå tegn på at netthandelen flater ut. Per 1. tertial 2023 var omsetningsveksten 1,5 %, sammenlignet med samme periode i 2022.

Grensehandelen tok seg kraftig opp etter at reiserestriksjonen ble fjernet i februar 2022, men er fortsatt lavere enn før pandemien. Hittil har ikke grensehandelen nådd gamle høyder, trolig grunnet høy prisvekst i Sverige og svak kronekurs. Nedgangen i handlebeløp på grensen per 1. kvartal 2023 var 9,1 % (189 mill. kroner) sammenlignet med samme periode i 2022.

Det norske dagligvaremarkedet har tilbakelagt noen år med kraftig vekst grunnet pandemi, men også her har volumnedgangen som startet andre halvår 2021 fortsatt gjennom 2022 og inn i 1. tertial 2023. Samtidig fortsetter prisveksten som følge av økte kostnader i alle ledd i verdikjeden, inkl. råvarer, gjødsel, transport og energi.

I 1. tertial 2023 hadde norsk dagligvarehandel en volumnedgang på 3,4 % sammenlignet med samme periode i 2022. En prisøkning på 8,7 % førte likevel til en omsetningsvekst på 5,3 %. Sammenligner man omsetningen for 1. tertial 2023 med 1. tertial 2019, har volumet i dagligvarebransjen gått ned 1,8 % mens prisene har økt 18,4 %, noe som gir en omsetningsvekst på 16,6 %.

Høyere matvarepriser, energipriser og renteoppgang har påvirket forbrukermarkedet, og norske forbrukere har endret kjøpsatferd og prioriteringer ved blant annet å velge flere lavprisprodukter. Lavprissegmentet er bredt representert i AKAs eiendomsportefølje, der den største delen av omsetningen kommer fra utleie til lavprisaktørene i dagligvarebransjen. Kjedene har økt fokus på egne merkevarer for å møte etterspørselen etter billigere produkter. Våre leietakere innen dagligvarebransjen er ansvarlige og tilpasningsdyktige, og etablerer egne konsepter innen bredt vareutvalg som et virkemiddel mot ytterligere bransjegliding.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg har over tid vært en av vinnerbransjene i norsk varehandel. Veksten har i stor grad vært drevet av etablering av nye butikker. Bransjen får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer.

Bredt vareutvalg har vokst mindre enn ventet så langt i 2023, hensyntatt vridningen mot lavprissegmentet som følge av levekostnadskrisen. Per 1. tertial 2023 hadde bransjen en omsetningsvekst på 1,9 %, som i sin helhet var drevet av prisvekst på 6,1 %. Nedgang i volum var 4,2 %. Sammenligner man omsetningen for 1. tertial 2023 med 1. tertial 2019, har volumet gått opp 2,6 % mens prisene har økt 16,7 %, noe som gir en omsetningsvekst på 19,3 %.

Etter en periode med kraftig vekst gjennom 2020/21, begynte byggevarehandelen totalt sett å falle fra 2. tertial i 2022. Fallet tiltok i 1. tertial 2023 med en omsetningsnedgang på 14,3 % i 1. tertial 2023 sammenlignet med samme periode i 2022. Privatsegmentet har vist negative vekstrater fra 3. tertial 2021, mens fra 3. tertial i 2022 har proffsalget også begynt å falle. Sammenlignet med samme periode i 2019, viser bransjen likevel en omsetningsvekst. Generelt har volumet i privatsegmentet kommet nærmere trenden fra før pandemien, mens proffsegmentet fortsatt ligger klart høyere enn før oppsvinget fra 2021.

Bransjen er typisk sårbar for renteøkning og svekket kjøpekraft. I kombinasjon med høye byggekostnader og større usikkerhet, blir langt færre nye byggeprosjekter igangsatt. Samtidig er det kraftig nedgang i salget av nye boliger. Dette kan redusere etterspørselen etter byggevarer også i tiden fremover. Per 1. tertial 2023 var det en oppgang på 3,2 % i antall omsatt bruktboliger sammenlignet med samme periode året før. Bruktboligsalget kan ha betydning for privatsegmentet i byggevarehandelen, fordi mange pusser opp i forbindelse med eierskifte.

Energistasjoner/bensinstasjoner har hatt en omsetningsnedgang på 0,6 % så langt i 2023. Volumet har falt 8,4 %, mens prisene har gått opp med 7,8 %. Sammenligner man omsetningen for 1. tertial 2023 med 1. tertial 2019 har bransjen hatt en omsetningsvekst på 15,3 %. Konsumprisene for drivstoff og smøremidler har i perioden (1. tertial 2023 mot 1. tertial 2019) økt med 38,2 %. SSB sin volumindeks for bensinstasjoner har en nedgang på 17,3 %, hvilket gir en implisitt prisvekst på 32,6 % i perioden. Aktivitet tilknyttet etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud er høyaktuelt for bransjen.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet av 1. tertial overtatt en ny handelseiendom lokalisert i Målselv kommune med NorgesGruppen og Europris som leietakere. Det er i tillegg påbegynt og ferdigstilt flere utviklingsprosjekter på egne eiendommer i løpet av tertialet.

DRIFT OG UTVIKLING

Den daglige driften og forvaltningen av eiendomsporteføljen går som normalt, og det er fortsatt høyt fokus på ytterligere forbedring av driftsrutiner og IT-systemer for å i størst mulig grad være en proaktiv og effektiv gårdeier i tett relasjon med leietakerne. Fjoråret var et rekordår for AKA når det gjaldt investeringer i egne eiendommer og det er fortsatt mange prosjekter i pipeline. Gjennom samarbeidsprosjekter med leietakerne har vi påbegynt operasjonaliseringen av arbeidet med bærekraft. Spesielt jobbes det med prosjekter med formål om å redusere eiendommens klimaavtrykk og leietakers energiforbruk, og avtaler om etablering av solceller på tak har blitt inngått. I tillegg fortsetter arbeidet med å videreutvikle eiendommene med attraktive servicekonsepter, blant annet er det strategisk etablert ytterligere flere hurtigladere for lading av el-bil ved selskapets typiske handelsdestinasjoner og på eiendommer som ligger «til og fra» utfartsområder.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2022)

Totale leieinntekter var 227,4 mill. kroner i 1. tertial 2023 mot 208,6 mill. kroner i 2022. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2022 og 2023 samt årlig oppregulering av husleier. Driftsresultatet var 140,3 mill. kroner (126,0 mill. kroner) og resultat før skatt var 62,0 mill. kroner (65,1 mill. kroner). Nedgangen i resultat før skatt mot i fjor er grunnet økte finanskostnader som følge av høyere rente, noe som ble delvis motvirket av økning i leieinntekter.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2022)

Konsernet hadde per april en gjeld på 5.967 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.842 mill. kroner var rentebærende. Per 30.04.2023 er 64,1 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 4,2 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 291,6 mill. kroner per april 2023 (343,5 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

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 og er i stor grad normalisert. Høyere levekostnader forsterker fremgangen til lavprissegmentet og dagligvarekjedenes egne varemerker. 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.

I lys av et transaksjonsmarked preget av mangel på balanse mellom kjøper og selger har også AKAs investeringstakt blitt midlertidig redusert, men det observeres tendenser til noe økende aktivitet innenfor AKAs investeringssegmenter.

AKA har ved avleggelsen av tertialregnskapet gjennomført overtakelse av nok en handelseiendom og har inngått avtale om overtakelse av ytterligere en eiendom. Det er fortsatt betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonalisering av bærekraftstrategi. Konsernet drifter og forvalter nå 235 eiendommer, og AKA har ambisjon om ytterligere vekst i eiendomsporteføljen som totalt sett består av velholdte bygg på attraktive handelspunkter med solide leietakere i langsiktige leieforhold. Dette gir oss gode forutsetninger for å bevare og tilføre verdi til eiendommene våre gjennom effektiv drift- og forvaltning, samt utvikling av eksisterende eiendommer. Ved å bruke vår inngående kunnskap om våre leietakeres behov og vår evne til å gjennomføre skreddersydde utviklingsprosjekter på en effektiv måte, vil vi ha gode muligheter for fortsatt suksess. 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 selskaps bærekraftstrategi.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 1. tertial 2023 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, 16.06.2023

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 OG BALANSE

RESULTATREGNSKAP

		<i>Konsern</i>		
	Note	01.01. - 30.04.2023	01.01. - 30.04.2022	01.01. - 31.12.2022
<i>Driftsinntekter</i>				
Leieinntekter		227 425	208 649	631 040
Annen driftsinntekt		1 666	2 536	12 630
Sum driftsinntekter	3	229 092	211 185	643 670
<i>Lønnskostnader</i>				
Avskrivning på varige driftsmidler	6	56 378	54 233	164 775
Andre driftskostnader		19 574	18 959	76 361
Sum driftskostnader		88 748	85 207	278 052
Driftsresultat		140 343	125 978	365 617
<i>Finansinntekter</i>				
Finansinntekter		13 988	5 976	16 243
Finanskostnader		92 300	66 880	220 913
Sum finansposter		-78 312	-60 904	-204 670
Ordinært resultat før skattekostnad		62 031	65 074	160 947
Skattekostnad på ordinært resultat		5	10 073	44 704
PERIODERESULTAT		62 026	55 001	116 244

BALANSE

		<i>Konsern</i>	
		30.04.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 499 331	7 446 744
Finansielle anleggsmidler		236 902	240 004
Sum anleggsmidler		7 736 233	7 686 748
Andre fordringer		36 195	35 477
Markedsbaserte investeringer		49 279	49 172
Bankinnskudd og kontanter		78 628	18 155
Sum omløpsmidler		164 102	102 804
SUM EIENDELER		7 900 335	7 789 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		939 817	939 942
Annen egenkapital		846 600	841 774
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	1 786 418	1 781 716
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		148 526	148 429
Langsiktig rentebærende gjeld		5 729 298	5 638 153
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		236 093	221 254
Sum gjeld		6 113 917	6 007 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 900 335	7 789 552

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

	30.04.2023	31.12.2022
Egenkapital per 01.01.	1 781 716	1 815 473
Resultat	62 026	116 244
Kjøp av egne aksjer	- 57 324	0
Kapitalnedsetteelse	0	-150 000
Egenkapital per 31.12	1 786 418	1 781 716

KONTANTSTRØMANALYSE

Konsern

	30.04.2023	31.12.2022
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet	118 409	325 722
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 2 125	-12 688
Periodens betalte skatter	- 39 863	- 39 863
Tidsavgrensningsposter mv	54 547	8 725
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>130 968</i>	<i>281 896</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-108 965</i>	<i>-472 169</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>38 393</i>	<i>164 979</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>60 396</i>	<i>-25 294</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	78	2 951
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	18 155	40 498
Sum kontanter og bankinnskudd	78 628	18 155

Hønefoss, 16.06.2023

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.)

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**Eiendomstransaksjoner**

Konsernet har hittil i 2023 investert i en ny handelseiendom, noe som økte utleiearealet som driftes og forvaltes med 3.000 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:	30.04.2023	30.04.2022
Leieinntekter	227 425	208 649
Annen driftsinntekt	1 666	1 545
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	991
Sum	229 092	211 185

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 30.04.2023 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 30.04.2023 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eier-andel	Stemme-andel
AM Management AS	Ordinær aksjer	111 968 171	9,01 %	9,10 %
AKA AS	Ordinær aksjer	12 427 100	1,00 %	0,00 %
Stærkebye AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Mct AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hallvard Thoresen Holding AS	Ordinær aksjer	37 281 300	3,00 %	3,03 %
Hemart AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Jenshagen AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
HT Severin AS	Ordinær aksjer	271 407 864	21,84 %	22,06 %
Nye Mat AS	Ordinær aksjer	192 247 237	15,47 %	15,63 %
Sum		1 242 710 000	100,00 %	100 %

Note 5 Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.04.2023

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-	927 515	841 775	1 781 716
Kjøp av egne aksjer	-	-124	-	-57 200	-57 324
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	62 026	62 026
Egenkapital pr 30.04.2023	12 427	-124	927 515	846 601	1 786 418

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	45 749	8 771 883	29 714	8 847 346
Tilgang	12 379	96 553	33	108 965
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 30.04	58 128	8 868 436	29 746	8 956 311
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 380 313	17 289	1 397 602
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000	-	3 000
Årets avskrivning	-	55 206	1 173	56 378
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-	-	-
Reversering av tidligere års nedskrivning	-	-	-	-
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04	-	1 438 519	18 462	1 456 981
Bokført verdi pr. 30.04	58 128	7 429 917	11 285	7 499 331

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