

Delårsrapport

3. tertial 2023

AKA

Delårsrapport 3. 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 183 datterselskaper hvor AKA har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Felles kontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS), ABH Eiendom AS (FKV, 50 %), Handelseiendommer Øst AS (TS, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (TS, 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 31.12.23 23 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 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 i 3. tertial på 237,0 mill. kroner (212,9 mill. kroner). For hele 2023 var leieinntektene 692,5 mill. kroner (631,0 mill. kroner).
- I 3. tertial var ordinært resultat før skatt på 42,1 mill. kroner (56,6 mill. kroner). Resultat før skatt for helår 2023 var 143,6 mill. kroner (160,9 mill. kroner).
- Likviditetsreserve per desember var 352,1 mill. kroner inkl. 324,2 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (221,3 mill. kroner inkl. 203,1 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2022)

- Per 31.12.2023 var årlige leieinntekter i konsernet på 717,8 mill. kroner (676,7 mill. kroner) og vektet gjenværende leietid var 7,8 år (7,5 år)
- Eiendomsporteføljen i konsernet per 31.12.2023 omfatter 228 eiendommer og 415.000 m², hvorav 98,6 % (98,7 %) er utleid.
- Ved utgangen av 2023 driftet og forvaltet AKA til sammen 236 eiendommer og 463.000 m², med en samlet årlig leieinntekt på 782,0 mill. kroner.

EIENDOMSMARKEDET

Transaksjonsvolumet for næringseiendom generelt ble rekordlavt i 2023 sammenlignet med de foregående årene, og innen handelseiendom måles det laveste volumet siden 2010. Høy inflasjon og økende renter medførte stor markedsvolatilitet som reduserte transaksjonsaktiviteten betraktelig, og presset yieldene oppover gjennom hele året. Samlet transaksjonsvolum endte på ca. 54 milliarder kroner i 2023, noe som er nesten en halvering av volumet i 2022 og mindre enn en tredjedel av transaksjonsvolumet i 2021. Norges Banks styringsrente ble økt siste gang i desember 2023 og er 4,5 % ved utgangen av året. Det synes å være konsensus om at rentene har nådd toppen og at det er mer positive signaler om at transaksjonsmarkedet vil ta seg opp i 2024, selv om rentevolatiliteten fortsatt forventes å gjøre det krevende i mange transaksjonsprosesser.

DAGLIGVAREMARKEDET

For norske forbrukere var 2023 preget av høy inflasjon og merkbart høyere priser, som igjen har gjort kundene mer prisbevisste. Totalt sett har dagligvareaktørene holdt omsetningen oppe, men en sterk trend preger det norske dagligvaremarkedet; nordmenn handler i stadig større grad hos lavprisbutikker, der KIWI, REMA 1000 og Coop Extra står i front.

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.

For året totalt økte dagligvareprisene med 8,3 %, mens salgsvolumet hadde en nedgang på 0,6 %. Det førte til en omsetningsøkning for 2023 på 7,7 % sammenlignet med året før. I perioden fra 2019 til 2023 har dagligvare hatt en omsetningsvekst på 20,8 %.

Totalt i 2023 grensehandlet nordmenn for 9,3 milliarder kroner. Dette er en liten nedgang sammenlignet med 2022 som endte på 10,3 milliarder kroner. Mat- og dagligvareandelen av grensehandelen var på 4 milliarder kroner (43 %). Noe av årsaken til nedgangen mot 2022 kan være knyttet til at den norske kronekursen vært svært svak, noe som har ført til at grensehandelen isolert sett har blitt noe mindre lønnsom. Til sammenligning var grensehandelen i 2019, før pandemien, på 16 milliarder kroner. SSB har fra 1.1.2023 endret datafangsten for grensehandelstatistikken, som kan føre til noe usikkerhet rundt sammenligning med tidligere år.

FAGHANDELSMARKEDET

Bredt vareutvalg har over tid vært en av vinnerbransjene i norsk varehandel. Bransjen får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer – noe som også har gjort bransjen sårbar for leveringsproblemer. Økte levekostnader har også innen bredt vareutvalg medført ytterligere vridning over mot lavprissegmentet. Bransjen hadde i 2023 en omsetningsvekst på 2,9 %, sammenlignet med året før. Veksten er drevet av en prisøkning på 6,1 %, mens volumet går ned 3,2 %. I perioden fra 2019 til 2023 har bredt vareutvalg hatt en omsetningsvekst på 23,4 %.

Også 2023 ble et år med kraftig fall i byggevarehandelen. Renteoppgang, høye byggekostnader, svakere boligprisutvikling og generell usikkerhet bidrar til stor nedgang i antall byggeprosjekter som igangsettes. I tredje tertial 2023 falt omsetningen til byggevarehusene med 11,3 % fra samme periode året før. Det var nedgang i hele landet, og det var proffmarkedet som sto for den største nedgangen med et fall på 13,5 %. Etter en noe varierende utvikling gjennom året, falt også salget i privatmarkedet med 6,4 %, sammenlignet med tredje tertial 2022. Fra 2022 til 2023 totalt sett, falt byggevarehandelen med 9,6 %, proffmarkedet falt med 12 % og privatmarkedet falt med 4,7 %.

Energistasjoner/bensinstasjoner opplevde en klar omsetningsnedgang i 2023. Nedgangen på 7,7 % forklares av volumnedgang på 7,6 %. Prisene var tilnærmet stabile med en nedgang på kun 0,1 % sammenlignet med 2022. Dvs. at prisnivået har holdt seg høyt i 2023, etter den kraftige økningen i 2022 (28,3 %). Tross omsetningsnedgang, dro nordmenn på 22,7 millioner reiser i eget land i 2023, en økning på 4,1 % fra 2022 – og det høyeste antallet reiser som er målt. Det er økningen i yrkesreiser som bidrar mest til rekorden. I perioden fra 2019 til 2023 har bensinstasjoner hatt en omsetningsvekst på 15,3 %. Aktiviteter knyttet til etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud er høyaktuelt for bransjen.

INVESTERINGER OG SALG

AKAs vekstambisjoner består, men i lys av det volatile transaksjonsmarkedet gjennom året har selskapet kun gjennomført 2 overtakelser i 2023 hvor budaksept forelå ved inngangen til året, samt foretatt ett lokalt strategisk kjøp. Samlet brutto eiendomsverdi på de 3 investeringene er om lag 161 mill. kroner. Det er i tillegg påbegynt og ferdigstilt flere utviklingsprosjekter på egne eiendommer, se nærmere redegjørelse under Drift og utvikling.

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. Aktiviteten når det gjelder investeringer i egne eiendommer var også i 2023 på et høyt nivå med over 20 aktive prosjekter gjennom året. 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 flere avtaler om etablering av solceller på tak har blitt inngått. I tillegg fortsetter arbeidet med å videreutvikle eiendommene med attraktive servicekonsept(er), blant annet er det strategisk etablert ytterligere hurtigladdere 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 2022)

I 3. tertial 2023 var resultat før skatt på 42,1 mill. kroner (56,6 mill. kroner). Økte leieinntekter sammenlignet med fjoråret ble motvirket av økte netto finanskostnader og nedskrevet verdi på en av eiendommene i konsernet med 8 mill. kroner.

For helår 2023 var de totale leieinntektene på 692,5 mill. kroner (631,0 mill. kroner). Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2022 og 2023, men også i stor grad grunnet årlig oppregulering av husleier. Driftsresultatet var 410,1 mill. kroner (365,6 mill. kroner) og resultat før skatt var 143,6 mill. kroner (160,9 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 positive effekter fra rentesikringsinstrumenter og økning i leieinntekter.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2022)

I løpet av 3. tertial har konsernet refinansiert to banklån med samlet hovedstol på ca. 735 mill. kroner. Konsernet hadde ved utgangen av 2023 en gjeld på 5.840 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.742 mill. kroner var rentebærende. Per 31.12.2023 er 63 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 4,0 år. Konsernets 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 352,1 mill. kroner per desember 2023 (221,3 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

AKA har ved avleggelsen av delårsrapporten inngått avtale om kjøp av 49 % av aksjene i DK Retail Invest AS som i løpet av 2024 skal overta 64 dagligvare-eiendommer i Danmark, hvorav 22 eiendommer ble overtatt per 15. februar 2024. Investeringen i Danmark markerer en viktig strategisk milepæl for AKA og det vil fremover være fokus på gjennomføring av eiendomsovertakelser samt etablering av rutiner for og operasjonalisering av forvaltningstjenestene AKA skal utføre knyttet til denne eiendomsporteføljen.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge oppleves som fortsatt rolig, men med positive forventninger om at aktiviteten vil øke i løpet av 2024, også innenfor AKAs investeringssegmenter. Det er fortsatt 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 innen lavprissegmentet. Høyere levekostnader forsterker fremgangen til lavprissegmentet og 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 og forvaltningssystemer.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 3. 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, 21.03.2024
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

Konsern

	Note	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.09. - 31.12.2023	01.09. - 31.12.2022
<i>Driftsinntekter</i>					
Leieinntekter		692 475	631 040	237 042	212 911
Annen driftsinntekt		6 453	12 630	3 058	8 174
Sum driftsinntekter	3	698 928	643 670	240 100	221 086
<i>Varekostnader</i>					
Lønnskostnader		36 168	36 917	13 077	12 946
Avskrivning på varige driftsmidler	6	180 063	164 775	66 377	55 710
Andre driftskostnader		72 566	76 361	24 689	23 722
Sum driftskostnader		288 798	278 052	104 143	92 378
Driftsresultat		410 130	365 617	135 957	128 708
<i>Finansinntekter</i>					
Finansinntekter		49 555	16 243	21 184	7 161
Finanskostnader		316 090	220 913	115 006	79 312
Sum finansposter		-266 535	-204 670	-93 822	-72 150
Ordinært resultat før skattekostnad		143 595	160 947	42 135	56 557
Skattekostnad på ordinært resultat		44 334	44 704	22 048	25 981
PERIODERESULTAT		99 262	116 244	20 087	30 576

BALANSE

Konsern

		31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 480 164	7 446 744
Finansielle anleggsmidler		229 005	240 004
Sum anleggsmidler		7 709 169	7 686 748
Andre fordringer		26 740	35 477
Markedsbaserte investeringer		47 731	49 172
Bankinnskudd og kontanter		27 886	18 155
Sum omløpsmidler		102 357	102 804
SUM EIENDELER		7 811 525	7 789 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		939 817	939 942
Annen egenkapital		883 836	841 774
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	1 823 654	1 781 716
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		148 666	148 429
Langsiktig rentebærende gjeld		5 631 713	5 638 153
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		207 493	221 254
Sum gjeld		5 987 872	6 007 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 811 525	7 789 552

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

		31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital per 01.01.		1 781 716	1 815 473
Resultat		99 262	116 244
Kjøp av egne aksjer		- 57 324	0
Kapitalnedsetteelse		0	-150 000
Egenkapital per 31.12	5	1 823 654	1 781 716

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

		31.12.2023	31.12.2022
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>			
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet		315 658	325 722
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		- 412	-12 688
Periodens betalte skatter		- 44 551	- 39 863
Tidsavgrensningsposter mv		11 262	8 725
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		281 957	281 896
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		-211 843	-472 169
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		-61 342	164 979
<i>Netto endring i likvider i året</i>		8 772	-25 294
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd		959	2 951
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		18 155	40 498
Sum kontanter og bankinnskudd		27 885	18 155

Hønefoss, 21.03.2024

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 sammendratt 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 tre ny handelseiendom som økte utleiearealet som driftes og forvaltes med 4.837 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:	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter	692 475	631 040
Annen driftsinntekt	6 023	5 531
Gevinst ved salg av driftsmidler	430	7 098
Sum	698 927	643 670

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2023 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 31.12.2023 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 - 31.12.2023

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	-	-	-	99 262	99 262
Egenkapital pr 31.12.2023	12 427	-124	927 515	883 837	1 823 653

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	45 749	8 771 883	29 713	8 847 345
Tilgang	-10 616	245 617	2 756	237 757
Avgang	-	-10 591	-2 362	-12 953
Anskaffelseskost 31.12	35 133	9 006 909	30 107	9 072 150
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 380 313	17 289	1 397 602
Akk. nedskrivninger 01.01	-	3 000	-	3 000
Arets avskrivning	-	168 734	3 329	172 063
Arets nedskrivning	-	8 000	-	8 000
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	12 530	-1 208	11 322
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.12	-	1 572 577	19 409	1 591 987
Bokført verdi pr. 31.12.2023	35 133	7 434 332	10 698	7 480 164

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