

Delårsrapport

1. tertial 2024

AKA

Delårsrapport 1. 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 %), Handelseiendommer Øst AS (TS, 41 %) og Jærhagen Eiendomsinvest AS (TS, 40 %) vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I AKA AS er det per 30.04.24 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 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 (34 %), NorgesGruppen (29 %), Coop (9 %) og Europris (8 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Leieinntekter på 240,7 mill. kroner (227,4 mill. kroner) per 1. tertial 2024.
- Ordinært resultat før skatt på 42,2 mill. kroner (62,0 mill. kroner) per 1. tertial 2024.
- Likviditetsreserve per april var 427,0 mill. kroner inkl. 392,8 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (291,6 mill. kroner inkl. 216,4 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2023)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 718,8 mill. kroner per 30.04.2024 (687,0 mill. kroner).
- 228 eiendommer og 415.000 m² i konsernet per 30.04.2024, og drifter og forvalter til sammen 258 eiendommer og 483.000 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,6 år (7,5 år).
- Utleid areal utgjør 99 % (99 %) av totalt areal.

EIENDOMSMARKEDET

Inngangen til 2024 bar preg av optimisme basert på en tro om at rentetoppen var nådd og utsikter til rentekutt i 2024 og 2025. Dette førte til nedgang i NOK 5-års renteswap med ca. 100 basispunkter fra oktober til desember 2023, noe som økte investorinteressen for næringseiendom generelt. Men denne rentenedgangen ble nesten helt reversert etter en økning på 80 basispunkter i årets første tertial, og volatiliteten i lange renter har gjort at antall transaksjoner i eiendomsmarkedet har vært på et lavt nivå sammenlignet med tidligere år.

Transaksjonsvolumet per medio mai derimot er høyere enn i 2023 (29,1 mrd. kroner sammenlignet med 17,4 mrd. kroner), men dette er sterkt påvirket av noen få store transaksjoner (Equinor-bygget på Fornebu, Entras salg av porteføljen i Trondheim og Public Property Invest sitt kjøp fra SBB) som delvis ble trigget av en generelt finansielt stresset situasjon og spesielt lånevilkår knyttet til belåningsgrad (LTV).

Det er svært få transaksjoner observert i markedet for handelseiendommer, 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

Det norske dagligvaremarkedet har tilbakelagt noen år med kraftig vekst grunnet pandemi, men den påfølgende volumnedgangen har nå avtatt. For 1. tertial 2024 hadde norsk dagligvarehandel en volumoppgang på 0,9 % i forhold til fjorårets fire første måneder. Prisveksten på 6,1 % medførte en total omsetningsøkning på 7,0 %. Konsumprisene samlet viser en avtagende vekst, månedsendringen for mars til april er på 0,8 %, og siste 12 mnd. per april er den på 3,6 %. Økt innvandring (særlig Ukraina) bidrar til økt omsetning, mens bransjeglidning, grensehandel og taxfree trekker omsetningen ned. Grensehandelen for 2023 var på normalt nivå som før pandemien. Nordmenn grensehandlet for 2,4 milliarder kroner i 1. kvartal 2024, nesten en halv milliard mer enn på samme tid i fjor. En viktig årsak til den markante økningen skyldes tidlig påske.

Et høyt rentenivå påvirker fortsatt forbrukermarkedet, og norske forbrukere fortsetter sin 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 bransjeglidning.

Danmark

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

Konsumprisene (KPI) viste en vekst i april 2024 sammenlignet med samme måned året før på 0,8 %. Matvareprodukter ekskl. alkoholholdige drikker hadde en vekst på 0,9 % per april 2024 i forhold til samme måned året før, månedsendring fra mars 2024 var på 1,2 %.

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 og i de lave priskategorier. Per 1. tertial 2024 hadde bransjen en omsetningsvekst på 5,1 % i forhold til samme periode året før, hvor 4,1 % er prisvekst og 1,0 % volumvekst.

Byggevarehandelen som har vært preget av kraftig fall gjennom 2022 og 2023 og proffmarkedet fortsetter fallet i 2024. Høye renter, høye byggekostnader, svakere boligprisutvikling og generell usikkerhet bidrar til fortsatt stor nedgang i antall byggeprosjekter som igangsettes. I 1. tertial 2024 falt omsetningen til byggevarehusene med 4,3 % i forhold til samme periode året før. Det var proffmarkedet som sto for nedgangen med et fall på 7,5 %. Omsetningen av byggevarer i privatsegmentet steg med 2,8 %, og det er tegn til at privatmarkedet snur oppover igjen, etter en lang periode med nedgang.

Energistasjoner/bensinstasjoner har i perioden frem til 2023 hatt en omsetningsvekst knyttet til økning i yrkesreiser og etablering av ladetilbud og bredere servicetilbud. Bransjen opplevde en omsetningsnedgang i 2023 drevet av volumnedgang. Denne trenden fortsetter med en klar omsetningsnedgang for 1. tertial 2024 på -4,8 % i forhold til samme periode året før, hvor -4,9 % skyldes volumnedgang og en prisoppgang på 0,1 %.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet av 1. tertial investert i DK Retail Invest AS som medio februar overtok 22 REMA 1000 butikker i Danmark. Dette var første del- transaksjon av totalt 64 eiendommer som forventes 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 240,7 mill. kroner i 1. tertial 2024 mot 227,4 mill. kroner i 2023. Økningen mot fjoråret er grunnet gjennomførte eiendomskjøp i 2023 og årlig oppregulering av husleier. Driftsresultatet var 150,7 mill. kroner (140,3 mill. kroner) og resultat før skatt var 42,2 mill. kroner (62,0 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 april en gjeld på 6.042 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 5.903 mill. kroner var rentebærende. Per 30.04.2024 er 59 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 4,0 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 427,0 mill. kroner per april 2024 (291,6 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

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

Eksponeringen til AKA er i hovedsak mot dagligvare og bredt vareutvalg. 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 i Norge blitt midlertidig redusert. Det vil fremover være fokus på avtalte eiendomsovertakelser i Danmark samt etablering av rutiner for og operasjonisering av forvaltningstjenestene AKA skal utføre knyttet til denne eiendomsporteføljen. Det er i tillegg betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonisering av bærekraftstrategi i tett samarbeid med våre leietakere.

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 operasjonisering 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 1. 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, 14.06.2024
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. - 30.04.2024	01.01. - 30.04.2023	01.01. - 31.12.2023
<i>Driftsinntekter</i>				
Leieinntekter		240 698	227 425	692 475
Annen driftsinntekt		2 394	1 666	6 453
Sum driftsinntekter	3	243 092	229 092	698 928
<i>Lønnskostnader</i>				
Lønnskostnader		13 870	12 797	36 168
Avskrivning på varige driftsmidler	6	57 617	56 378	180 063
Andre driftskostnader		20 932	19 574	72 566
Sum driftskostnader		92 419	88 748	288 798
Driftsresultat		150 673	140 343	410 130
<i>Finansinntekter</i>				
Finansinntekter		24 971	13 988	49 555
<i>Finanskostnader</i>				
Finanskostnader		133 409	92 300	316 090
Sum finansposter		-108 438	-78 312	-266 535
Ordinært resultat før skattekostnad		42 234	62 031	143 595
Skattekostnad på ordinært resultat		9 291	13 652	44 334
PERIODERESULTAT		32 942	48 379	99 262

BALANSE		Konsern	
		30.04.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 434 689	7 480 164
Finansielle anleggsmidler		439 132	229 005
Sum anleggsmidler		7 873 821	7 709 169
Andre fordringer		30 170	26 740
Markedsbaserte investeringer		46 583	47 731
Bankinnskudd og kontanter		37 710	27 886
Sum omløpsmidler		114 464	102 357
SUM EIENDELER		7 988 284	7 811 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		939 817	939 817
Annen egenkapital		857 489	883 836
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	1 797 306	1 823 654
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		148 894	148 666
Langsiktig rentebærende gjeld		5 862 191	5 631 713
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		179 893	207 493
Sum gjeld		6 190 978	5 987 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 988 284	7 811 525

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

		30.04.2024	31.12.2023
Egenkapital per 01.01.		1 823 653	1 781 716
Resultat		32 942	99 262
Kjøp av egne aksjer		- 59 290	-57 324
Kapitalnedsetteelse		0	0
Egenkapital per 31.12	5	1 797 305	1 823 654

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

		30.04.2024	31.12.2023
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>			
Resultat før skatt inkl felleskontrollert virksomhet		99 851	315 658
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		12 467	-412
Periodens betalte skatter		- 42 939	- 44 551
Tidsavgrensningposter mv		12 087	11 262
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		81 466	281 957
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		-238 053	-211 843
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		166 412	-61 342
<i>Netto endring i likvider i året</i>		9 825	8 772
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd		0	959
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		27 885	18 155
Sum kontanter og bankinnskudd		37 710	27 885

Hønefoss, 14.06.2024

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 30.04.2024

(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 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 i løpet av 1. tertial gjennomført kapitalinnskudd i DK Retail Invest AS som medio februar overtok 22 Rema 1000 butikker i Danmark. Dette var første deltransaksjon av totalt 64 eiendommer som forventes overtatt 1. januar 2024.

Note 3 Virksomhetsområde

Konsernets største virksomhetsområde er utleie og forvaltning av handelseiendommer. I tillegg kommer drift av porteføljen, samt utvikling av næringsseiendommer. Konsernets virksomhet er i Norge.

Per virksomhetsområde:	30.04.2024	30.04.2023
Leieinntekter	240 698	227 425
Gevinst ved salg av driftsmidler	115	1 666
Annen driftsinntekt	2 279	0
Sum	243 091	229 092

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 30.04.2024 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 30.04.2024 var:

Aksjonær / verv i selskapet	Aksje-klasse	Antall	Eierandel	Stemmeandel
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 %
Hållvard 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 - 30.04.2024

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-124	927 515	883 837	1 823 653
Kjøp av egne aksjer	-	-124	-	-59 166	-59 290
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	32 942	32 942
Egenkapital pr 31.04.2024	12 427	-249	927 515	857 613	1 797 304

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	35 133	9 006 910	30 107	9 072 150
Tilgang	11 718	98	526	12 342
Avgang	-	-	-600	-600
Anskaffelseskost 30.04	46 851	9 007 008	30 034	9 083 893
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 561 577	19 409	1 580 986
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Årets avskrivning	-	56 546	1 071	57 617
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-	-400	-400
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04	-	1 629 123	20 080	1 649 203
Bokført verdi pr. 30.04.2024	46 851	7 377 885	9 954	7 434 689

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