

Delårsrapport

1. tertial 2025



Delårsrapport 1. tertial 2025

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 179 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 30.04.25 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 er lokalisert i alle landsdeler i Norge og de største leietakerne er Reitan (34 %), NorgesGruppen (29 %), Coop (9 %) og Europris (8 %). Tilsvarende er eiendomsporteføljen i Danmark geografisk lokalisert i alle landsdelene med REMA 1000 som største leietaker (89 %), med tillegg av Netto (7 %) og Coop365 Discount (3 %).

NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

(alle tall i parentes er fra 2024)

- Leieinntekter på 246,4 mill. kroner (240,7 mill. kroner) per 1. tertial 2025.
- Ordinært resultat før skatt på 62,6 mill. kroner (42,2 mill. kroner) per 1. tertial 2025.
- Likviditetsreserve per april var 445,1 mill. kroner inkl. 424,0 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (427,0 mill. kroner inkl. 392,8 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2024)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 732,1 mill. kroner per 30.04.2025 (718,8 mill. kroner).
- 228 eiendommer og 416.000 m² i konsernet per 30.04.2025, og drifter og forvalter til sammen 301 eiendommer og 608.000 m².
- Vektet gjenværende leietid 7,4 år (7,6 år).
- Utleid areal utgjør 99 % (99 %) av totalt areal.

TRANSAKSJONSMARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Inngangen til 2025 bar preg av optimisme basert på en tro om at rentetoppen var nådd og utsikter til opptil syv rentekutt de nærmeste årene. Dette førte til nedgang i de lange rentene, noe som økte investorinteressen for næringseiendom generelt. Men denne midlertidige nedgangen i markedsrenter ble erstattet av økt økonomisk og geopolitisk usikkerhet som følge av fortsatt høy inflasjon i februar, manglende kutt i rente fra Norges Bank i mars og "Liberation Day" mtp. tollsatser inn i USA i april. På rentemøtet 19. juni overrasket Norges Bank markedet ved å sette ned styringsrenten med 0,25 %, noe som isolert sett forventes å virke positivt for sentimentet i transaksjonsmarkedet.

Transaksjonsvolumet i første kvartal 2025 endte med et markant lavere volum enn tilsvarende kvartal i fjor, da totalomsetningen riktignok var rekordhøy for et første kvartal. Likevel var antall transaksjoner 40 % høyere i år kontra samme periode i fjor. Det indikerer at aktiviteten kan være i ferd med å ta seg opp også i det bredere transaksjonsmarkedet etter et fjorår preget av få, men store transaksjoner. Estimat på transaksjonsvolum for hele 2025 ligger nå på litt over fjoråret som endte på ca. 80 mrd. kroner.

DAGLIGVAREMARKEDET

Norge

I 2024 var totalomsetningen i det norske dagligvaremarkedet ca. 230 mrd. kroner. Det var en vesentlig prisøkning på dagligvarer gjennom året, og trenden fortsetter inn i 2025. I 1. tertial 2025 økte omsetningen til dagligvaremarkedet med 5,5 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Prisen økte med 5,3 % og volumet økte med 0,2 %.

Lavprissegmentet har en andel på over 70 % av dagligvaremarkedet, 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. Lavprisaktørene jobber aktivt med konseptutvikling, utvidelse av varesortiment og utvikling av egne merkevarer for å styrke sin markedsandel.

Grensehandelen økte i 1. kvartal 2025, selv om årets tall ikke inkluderer påskehandelen slik fjorårets tall gjorde. Nordmenn grensehandlet for 2,5 milliarder kroner i 1. kvartal 2025, som er en økning på 5,9 % sammenlignet med samme periode i 2024. Ca. 45 % av grensehandelen består av dagligvarer.

KPI totalindeks viser en 12-måneders endring per april 2025 på 2,5 %. Matvarer og alkoholfrie drikkevarer viser endring på 3,3 % for samme periode.

Danmark

I 2024 var totalomsetningen i det danske dagligvaremarkedet ca. 205 mrd. kroner (DKK/NOK 1,57), og også her var det en betydelig prisøkning på dagligvarer gjennom året. Dagligvaremarkedet i Danmark er dominert av flere aktører enn i Norge, og lavprissegmentet er i vekst (markedsandel på 47 % i 2024). Innen lavprissegmentet er de største aktørene Salling Group (Netto), REMA 1000 og Coop Danmark (Coop365 Discount) som alle er representert i AKAs eiendomsportefølje gjennom deleide selskaper.

Coop Danmark og Salling Group sitter fortsatt på over 65 % av markedet, men REMA 1000 har styrket sin posisjon betraktelig med oppkjøpet av Aldi-butikkene. REMA 1000 er den kjeden som hadde høyest omsetning per butikk i 2024.

Aktørene jobber aktivt med utvikling av egne merkevarer for å tilby kundene et prisattraktivt alternativ. 2025 startet med en svak vekst i dansk detaljhandel, og det var særlig dagligvarer som drev veksten.

I april 2025 viste den danske samlede konsumprisindeksen en årlig økning på 1,5 %, mens mat og alkoholfrie drikkevarer viser en 12-månedersendring per april på 3,7 %.

FAGHANDELSMARKEDET

I 1. tertial 2025 økte omsetningen til bredt vareutvalg med 7,6 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Volumet økte med 4,2 % og prisen økte med 3,4 %. Bredt vareutvalg er en bransje som har vært godt posisjonert i møte med økte leviekostnader og mer prisbevisste forbrukere. Bransjen får stadig større innslag av produkter som selges i andre kanaler og presterer bra innen sesongvarer. Kampanjer og forbruksvarer var drivere for veksten i 1. tertial 2025.

I 1. tertial 2025 økte omsetningen til byggevarehandelen med 5,7 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Svakt nyboligsalg, høye byggekostnader og renteoppgang har de siste årene gitt en kraftig nedgang i etterspørselen etter byggevarer i proffsegmentet - men for første gang siden våren 2022 viser segmentet en positiv vekst. I 1. tertial 2025 økte proffomsetningen med 3,6 % sammenlignet med samme periode i 2024, mens privatmarkedet vokste med 10,1 %. Oppsvinget i privatmarkedet kan forklares med bedret kjøpekraft, økt omsetning av bruktboliger og en mild april, samtidig som veksten kommer fra lave nivåer. Coop Obs Bygg, der ca. 95 % av salget er til privatmarkedet, utgjør hovedvekten av dette segmentet i AKAs eiendomsportefølje.

Energistasjoner fortsetter omsetningsnedgangen fra tidligere år, med en nedgang på 9,2 % i 1. tertial 2025, sammenlignet med samme periode i 2024. Nedgangen i volum var på 7,4 % og nedgangen i pris var på 1,8 %. Bransjen fortsetter satsningen på ladestasjoner og bredere servicetilbud som følge av den økende elbil-andelen i Norge. Det var ved inngangen til året 800.000 elbiler på norske veier, og elbil-andelen i nybilsalget var på 96 %.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har i løpet av 1. tertial iverksatt oppstart for et utviklingsprosjekt i Hvervenmoen Næringspark som ved ferdigstillelse vil utgjøre 7.500 m² med næringslokaler. 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. Det største enkeltprosjektet er pågående ombygging og transformasjon av en tidligere industrihall i Hvervenmoen Næringspark som utvikles til nye, moderne og energieffektive lokaler for Montér og Brødrene Dahl. På samme eiendom bygges det et nytt bygg for Flisekompaniet, slik at det leveres en samlet lokalisering for aktørene i Saint Gobain konsernet som alle skal være i drift i løpet av 1. kvartal 2026. Samlet areal vil være 7.500 m², og etter transformasjonen vil industrihallen forbedre sin energikarakter fra D til A. Med fokus på bærekraft i prosjektet er det bl.a. planlagt omfattende gjenbruk av eksisterende materialer og implementering av energieffektive løsninger. Videre vil etablering av sentralisert varelevering for leietakerne og sambruk av innvendige- og utvendige arealer gi positive synergier som bidrar til mer effektiv og bærekraftig virksomhet på eiendommen.

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 er i tertialet påbegynt montering av 16.000 m² solcellepaneler i Hvervenmoen Næringspark som vil dekke leietakernes strømbehov med ca. 45 %. Resterende produksjon vil selges ut på strømmettet. Samlet utgjør estimert kapasitet på anleggene som monteres ca. 2,6 GWh pr år, hvilket tilsvarer forbruket til ca. 105 eneboliger.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2024)

Totale leieinntekter var 246,4 mill. kroner i 1. tertial 2025 mot 240,7 mill. kroner i 2024. Økningen mot fjoråret er grunnet årlig oppregulering av husleier og investeringer i eiendomsporteføljen. Driftsresultatet var 149,9 mill. kroner (150,7 mill. kroner) og resultat før skatt var 62,6 mill. kroner (42,2 mill. kroner). Økte leieinntekter ble motvirket av tap ved riving av bygningsmasse ifbm. utviklingsprosjektet i Hvervenmoen Næringspark. Positive effekter fra investering i deleide selskap bidrar sterkt til økningen i resultat før skatt målt mot fjoråret, som var preget av oppstartskostnader i DK Retail Invest AS i 2024.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

(alle tall i parentes er fra 2024)

Konsernet hadde per april en gjeld på 6.260 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 6.118 mill. kroner var rentebærende. Per 30.04.2025 er 65 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 3,7 år. Konsernets finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansieringskilder. AKA opplever fortsatt god tilgang på fremmedkapital og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt som lav.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 445,1 mill. kroner per april 2025 (427,0 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Tiltagende økonomisk og geopolitisk usikkerhet har utover i 2025 påvirket markedsrentene som har økt den siste tiden. Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge oppleves stadig som optimistisk, men transaksjonsvolumet har foreløpig ikke tatt seg opp. Norges Bank besluttet på rentemøtet 19. juni å sette ned styringsrenten med 0,25 %, halvannet år etter den toppet ut på 4,5 %, noe som forventes å påvirke sentimentet i transaksjonsmarkedet positivt. 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 og presset kjøpekraft i husholdningene har bidratt til at dette segmentet har tatt markedsandeler over tid. Etterspørselen etter primærvarer forventes å opprettholdes fremover og danner grunnlag for fortsatt solid omsetning for våre leietakere.

Den største risikoen finansielt er 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. I organisasjonen er det et fokus på stadig kompetanseheving samt effektivisering og automatisering av interne prosesser. Forberedelse til bærekraftsrapportering og operasjonalisering av selskapets bærekraftstrategi er iverksatt. I tillegg investeres det betydelige ressurser i IT-struktur og forvaltningssystemer som vil legge til rette for ytterligere digitalisering og effektivisering av arbeidsprosesser.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm.dir. i AKA AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 1. tertial 2025 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, 20.06.2025
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. - 30.04.2025	01.01. - 30.04.2024
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		246 391	240 698
Annen driftsinntekt		2 794	2 394
Sum driftsinntekter	3	249 185	243 092
<i>Lønnskostnader</i>			
Avskrivning på varige driftsmidler	6	12 712	13 870
Andre driftskostnader		57 899	57 617
		28 651	20 932
Sum driftskostnader		99 262	92 419
Driftsresultat		149 923	150 673
<i>Finansinntekter</i>			
Finanskostnader		38 662	24 971
		126 017	133 409
Sum finansposter		-87 355	-108 438
Ordinært resultat før skattekostnad		62 568	42 234
Skattekostnad på ordinært resultat		13 648	9 291
PERIODERESULTAT		48 920	32 942

BALANSE

Konsern

		30.04.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	6	7 328 270	7 364 100
Finansielle anleggsmidler		853 835	846 757
Konsernets største virksomhetsområde er utl		8 182 105	8 210 857
Andre fordringer		21 046	26 892
Markedsbaserte investeringer		36 497	33 001
Bankinnskudd og kontanter		23 193	42 493
Sum omløpsmidler		80 736	102 387
SUM EIENDELER		8 262 841	8 313 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		864 693	939 693
Annen egenkapital		976 793	927 873
Sum egenkapital	4,5	1 841 487	1 867 566
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		149 773	149 484
Langsiktig rentebærende gjeld		6 107 422	6 141 240
Annen kortsiktig gjeld		164 159	154 953
Sum gjeld		6 421 354	6 445 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 262 841	8 313 244

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

		30.04.2025	31.12.2024
Egenkapital per 01.01.		1 867 566	1 823 654
Resultat		48 920	103 203
Kjøp av egne aksjer		0	-59 290
Kapitalnedsettelse		- 75 000	0
Egenkapital per 31.12	5	1 841 485	1 867 566

KONTANTSTRØMANALYSE

Konsern

	30.04.2025	31.12.2024
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt ekskl. av- og nedskrivninger	125 606	324 045
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	7 323	5 705
Periodens betalte skatter	- 42 939	- 44 099
Tidsavgrensningsposter mv	59 105	9 270
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>149 095</i>	<i>294 921</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-26 997</i>	<i>-680 765</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>-141 398</i>	<i>400 451</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>-19 300</i>	<i>14 607</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	0	0
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	42 493	27 885
Sum kontanter og bankinnskudd	23 193	42 493

Hønefoss, 20.06.2025
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)

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

Note 2 Vesentlige transaksjoner

Eiendomstransaksjoner

Ingen vesentlige transaksjoner

Note 3 Virksomhetsområde

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

Per virksomhetsområde:	30.04.2025	30.04.2024
Leieinntekter	246 391	240 698
Gevinst ved salg av driftsmidler	210	115
Annen driftsinntekt	2 584	2 279
Sum	249 185	243 091

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet 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 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 - 30.04.2025

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-249	927 515	927 873	1 867 566
Kapitalnedsetteelse	-	-	-75 000	-	-75 000
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	48 920	48 920
Egenkapital pr 30.04.2025	12 427	-249	852 515	976 792	1 841 485

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	20 383	9 078 263	28 699	9 127 345
Tilgang	26 145	300	763	27 207
Overført fra prosjekter i arbeid	-	-	-	-
Avgang	-	-5 139	-854	-5 994
Anskaffelseskost 30.04.	46 528	9 073 423	28 607	9 148 559
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 732 144	20 101	1 752 245
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Årets avskrivning	-	56 898	1 001	57 899
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-	-854	-854
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 30.04.	-	1 800 042	20 247	1 820 289
Bokført verdi pr. 30.04.2025	46 528	7 273 381	8 360	7 328 269

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