

Delårsrapport

2. tertial 2025



Delårsrapport 2. 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 31.08.25 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 492,5 mill. kroner (481,2 mill. kroner) per 2. tertial 2025.
- Ordinært resultat før skatt på 123,6 mill. kroner (93,8 mill. kroner) per 2. tertial 2025.
- Likviditetsreserve per august var 474,0 mill. kroner inkl. 434,6 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt (479,9 mill. kroner inkl. 431,7 mill. kroner tilgjengelig på kassekreditt).

NØKKELTALL – DRIFT OG MARKED

(alle tall i parentes er fra 2024)

- Årlige leieinntekter i konsernet på 725,8 mill. kroner per 31.08.2025 (718,7 mill. kroner).
- 228 eiendommer og 416.000 m² i konsernet per 31.08.2025, og drifter og forvalter til sammen 301 eiendommer og 608.000 m² i Norge og Danmark.
- Vektet gjenværende leietid 7,4 år (7,2 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. Men den 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. Norges Bank kuttet styringsrenten med 25 basispunkter i juni og september, slik at den nå er på 4,0 %. Swaprentene har etablert seg rundt 4,0 % og markedsaktørene forventer færre rentekutt nå det neste året enn tidligere.

Transaksjonsvolumet hittil i år er på ca 47 milliarder kroner, noe som er 14 % lavere enn på samme tid i fjor. Antall transaksjoner er om lag 25 % høyere enn i fjor, og det har vært en sterk vridning i hvilke segmenter som omsettes og hvem som kjøper. Bolig og boligutvikling har vokst frem som det dominerende segmentet og står for om lag 43 % av samlet volum hittil i år, drevet av flere store transaksjoner. Historisk har bolig hatt en langt mindre andel. Kontor, som tradisjonelt er det største segmentet, har til nå utgjort kun 22 % av aktiviteten. Handel har de siste årene ligget på om lag 10 % av omsetningen, men er nå nede på ca 5 %. Den dominerende kjøpergruppen hittil i år har vært egenkapitalsterke aktører, forsikringsselskaper og pensjonsfond, som nå står for rundt 70 % av prime-transaksjonene, dobbelt så mye som før pandemien. Det synes å være markedsconsensus om at prime yield på Oslo kontor er 4,50 %.

DAGLIGVAREMARKEDET

Norge

I 2024 var totalomsetningen i det norske dagligvaremarkedet ca. 230 mrd. kroner. For perioden januar til august 2025 hadde norsk dagligvarehandel en omsetningsøkning på 4,8 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Økningen var i sin helhet drevet av prisvekst. Prisveksten har kommet noe ned, men er fortsatt høy. Det ventes at prisveksten skal videre ned.

Lavprissegmentet har en andel på over 70 % av dagligvaremarkedet (2024), 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.

Netthandelen med dagligvarer er fortsatt beskjedent, selv om den øker. Nordmenn grensehandlet for 5,4 milliarder kroner per 2. kvartal 2025, som er en økning på 7 % sammenlignet med samme periode i 2024. Ca. 45 % av grensehandelen består av dagligvarer.

KPI totalindeks viser en 12-månedersendring per august på 3,5 %. Matvarer og alkoholfrie drikkevarer viser endring på 5,4 % for samme periode.

Danmark

I 2024 var totalomsetningen i det danske dagligvaremarkedet ca. 205 mrd. kroner (DKK/NOK 1,57). Dagligvaremarkedet i Danmark er dominert av flere aktører enn i Norge, og lavprissegmentet er i vekst med en markedsandel på 47,6 % per 3. kvartal 2025. Innen lavprissegmentet er aktørene Reitan/REMA 1000 (18,2 %), Salling Group/Netto (17,9 %), Coop Danmark/365Discount (6,8 %) og Lidl (4,7 %) - der de tre førstnevnte er representert i AKAs eiendomsportefølje.

REMA 1000 har styrket sin markedsandel fra 31.12.2024 med 0,6 % til 18,2 % per 3. kvartal 2025. Coop Danmark og Salling Group har redusert sine markedsandeler fra 31.12.2024 med 0,9 % og 0,2 % til hhv. 27,0 % og 36,8 % per 3. kvartal 2025.

Netthandel med dagligvarer er i vekst, men fortsatt begrenset som andel av total dagligvareomsetning, på samme måte som i Norge. Grensehandelen med dagligvarer øker også i Danmark og anslås til å være over 14 mrd. kroner i 2024 (DKK/NOK 1,57), som utgjør ca. 7 % av det totale dagligvaremarkedet.

I august 2025 viste den danske samlede konsumprisindeksen en årlig økning på 2,0 %, mens mat og alkoholfrie drikkevarer viser en 12-månedersendring per august på 5,8 %.

FAGHANDELSMARKEDET

For perioden januar til august 2025 økte omsetningen til bredt vareutvalg med 7,1 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Volumet økte med 4,1 % og prisen økte med 3 %. Bredt vareutvalg er en bransje som har vært godt posisjonert i møte med økte levekostnader og mer prisbevisste forbrukere. Bransjen har hatt vekst i alle enkeltår siden finanskrisen, med kampanjer og forbruksvarer som drivere. Etter en roligere periode har også etableringstakten kommet opp igjen.

I 2. tertial 2025 økte omsetningen til byggevarehusene med 3,9 % sammenlignet med samme periode i 2024; proffmarkedet steg 3,3 %, mens privatmarkedet gikk opp 4,7 %. Oppgangen kommer fra lave nivåer, spesielt målt i volum. Veksten i proffmarkedet er primært drevet av økte materialpriser. Bedring i kjøpekraft og høy aktivitet i bruktboligmarkedet har trolig bidratt til vekstratene vi ser i privatmarkedet. Estimert omsetningsvekst 2025 er 5 % (privat 7 %), og prognose for 2026 er en omsetningsvekst på 7 %. Coop Obs Bygg, der ca. 95 % av salget er til privatmarkedet, utgjør hovedvekten av dette segmentet i AKAs eiendomsportefølje.

Energistasjoner har hatt en nedadgående trend i lang tid som følge av overgangen til elbiler. For perioden januar til august 2025 falt omsetningen med 8,6 %, sammenlignet med samme periode i 2024. Volumet gikk ned med 5,0 % og prisen gikk ned med 3,6 %.

INVESTERINGER OG SALG

Konsernet har iverksatt oppstart for et utviklingsprosjekt i Hvervenmoen Handelspark som ved ferdigstillelse vil utgjøre 7.500 kvadratmeter med næringslokaler, og fremdriften går som planlagt. Innen investeringer i utvikling av eksisterende eiendommer i porteføljen er det god aktivitet, men enkelte prosjekter har utsatt oppstart grunnet blant annet regulatoriske forhold.

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 Handelspark som utvikles til nye moderne og energieffektive lokaler for Monter 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 Q1 2026. Samlet areal vil være 7500 kvm, og etter transformasjon vil industrihallen forbedre sin energikarakter fra D til A. Vi ser også at prosjektet gir store synergier i forhold til sambruk av arealer både ute og inne, samt at fokuset på gjenbruk har vært stor.

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 idriftssatt 16.000 kvm solcellepaneler i Hvervenmoen Næringspark med en samlet estimert årsproduksjon på 2,6 GWH pr år. Pr august 2025 er det etablert solcelleanlegg ved 12% av de eiendommene som har potensial for solcelleanlegg i Norge, tilsvarende er tallet 53% i Danmark.

RESULTAT

(alle tall i parentes er fra 2024)

Totale leieinntekter var 492,5 mill. kroner i 2. tertial 2025 mot 481,2 mill. kroner i 2024. Økningen mot fjoråret er grunnet årlig oppregulering av husleier og investeringer i eiendomsporteføljen. Driftsresultatet var 305,2 mill. kroner (303,4 mill. kroner) og resultat før skatt var 123,6 mill. kroner (93,8 mill. kroner). Økte leieinntekter ble delvis motvirket av tap ved riving av bygningsmasse ifbm. utviklingsprosjektet i Hvervenmoen Handelspark. 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 august en gjeld på 6.256 mill. kroner (ekskl. utsatt skatt), hvorav 6.093 mill. kroner var rentebærende. Per 31.08.2025 er 77 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld sikret med rentebytteavtaler med gjenværende løpetid på 3,4 år. Konsernet finansiering er veldiversifisert og basert på ulike finansierings- kilder. AKA opplever god tilgang på fremmedkapital og refinansieringsrisikoen vurderes fortsatt som lav.

AKAs likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde 474,0 mill. kroner per august 2025 (479,9 mill. kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN/ FREMTIDSUTSIKTER

Etter balansedagen per 2. tertial 2025 har konsernet inngått avtale om salg av totalt 13 eiendommer, hvorav 12 eiendommer er en portefølje i Nord-Norge. P.t er 10 av 13 avhendelser gjennomført og resterende forventes realisert før årsslutt. I tillegg har konsernet investert i ytterligere 9 Rema 1000 eiendommer i Danmark gjennom DK Retail Invest AS der AKA AS har 49 % eierandel.

Økonomisk og geopolitisk usikkerhet fortsetter å påvirke de internasjonale finansmarkedene. I Norge forventes gjennomførte rentekutt å stimulere transaksjonsmarkedet til noe mer aktivitet, men langsiktige rentenivåer er stabilisert rundt 4,0 % som indikerer at troene på betydelig rentekutt fremover er redusert. Det er fortsatt en forutsetning for økt transaksjonsvolum at avstanden mellom kjøper og selger blir mindre. I konsernet er det fortsatt betydelig aktivitet knyttet til utvikling av eksisterende eiendommer og operasjonalisering av bærekraftstrategi i tett samarbeid med våre leietakere, til tross for at gjennomføringstakten i noen tilfeller preges av tidkrevende reguleringsprosesser.

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 2. 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, 28.10.2025
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. - 31.08.2025	01.01. - 31.08.2024	01.05. - 31.08.2025	01.05. - 31.08.2024
<i>Driftsinntekter</i>					
Leieinntekter		492 468	481 206	246 077	240 508
Annen driftsinntekt		5 425	5 169	2 631	2 775
<i>Sum driftsinntekter</i>	3	497 893	486 375	248 708	243 283
<i>Varekostnader</i>					
Lønnskostnader		0	0	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	6	24 181	24 100	11 469	10 230
Andre driftskostnader		115 813	115 233	57 914	57 616
<i>Sum driftskostnader</i>		52 665	43 608	24 014	22 676
Driftsresultat		305 233	303 433	155 311	152 760
<i>Finansinntekter</i>					
Finanskostnader		73 448	48 526	34 786	23 555
<i>Sum finansposter</i>		255 086	258 135	129 069	124 726
Ordinært resultat før skattekostnad		-181 638	-209 609	-94 283	-101 171
Skattekostnad på ordinært resultat		123 595	93 824	61 028	51 589
PERIODERESULTAT		36 195	20 390	22 547	11 099
		87 401	73 434	38 481	40 490

BALANSE

		Konsern	
		31.08.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler	6	7 331 399	7 364 100
Finansielle anleggsmidler		852 681	846 757
Konsernets største virksomhetsområde er utl...		8 184 080	8 210 857
Andre fordringer		29 615	26 892
Markedsbaserte investeringer		29 024	33 001
Bankinnskudd og kontanter		41 615	42 493
Sum omløpsmidler		100 254	102 387
SUM EIENDELER		8 284 333	8 313 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		864 693	939 693
Annen egenkapital		1 015 274	927 873
Minoritetsinteresse		0	0
Sum egenkapital	4,5	1 879 967	1 867 566
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser		149 966	149 484
Langsiktig rentebærende gjeld		6 092 834	6 141 240
Avsatt utbytte/KB		0	0
Annen kortsiktig gjeld		161 567	154 953
Sum gjeld		6 404 367	6 445 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 284 333	8 313 244

ENDRING I EGENKAPITAL OG KONTANTSTRØMANALYSE

ENDRING I EGENKAPITAL

		31.08.2025	31.12.2024
Egenkapital per 01.01.		1 867 566	1 823 654
Resultat		87 401	103 203
Kjøp av egne aksjer		0	-59 290
Kapitalnedsettelse		- 75 000	0
Egenkapital per 31.12	5	1 879 965	1 867 566

KONTANTSTRØMANALYSE**Konsern**

	31.08.2025	31.12.2024
<i>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</i>		
Resultat før skatt ekskl. av- og nedskrivninger	244 547	324 045
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	- 14 083	5 705
Periodens betalte skatter	- 46 807	- 44 099
Tidsavgrensningsposter mv	49 571	9 270
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>233 227</i>	<i>294 921</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-78 026</i>	<i>-680 765</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>-156 078</i>	<i>400 451</i>
<i>Netto endring i likvider i året</i>	<i>-877</i>	<i>14 607</i>
Fusjon, konsernoppkjøp, tilgang bankinnskudd	0	0
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	42 492	27 885
Sum kontanter og bankinnskudd	41 615	42 493

Hønefoss, 28.10.2025
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 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

Ingen vesentlige transaksjoner

Note 3 Virksomhetsområde

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

Per virksomhetsområde:	31.08.2025	31.08.2024
Leieinntekter	492 468	481 206
Gevinst ved salg av driftsmidler	415	268
Annen driftsinntekt	5 010	4 900
Sum	497 893	486 374

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 - 31.08.2025

Konsernet	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Konsernets egenkapital
Egenkapital pr 01.01	12 427	-249	927 515	927 873	1 867 566
Kapitalnedsettelse	-	-	-75 000	-	-75 000
Periodens resultat etter skatt	-	-	-	87 401	87 401
Egenkapital pr 31.08.2025	12 427	-249	852 515	1 015 272	1 879 966

Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet	Prosjekt i arbeid	Bygninger og tomter	Driftsløse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	20 383	9 078 263	28 699	9 127 345
Tilgang	75 786	9 649	1 394	86 830
Avgang	-	-5 139	-1 604	-6 744
Anskaffelseskost 31.08.	96 170	9 082 773	28 489	9 207 432
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 732 144	20 101	1 752 245
Akk. nedskrivninger 01.01	-	11 000	-	11 000
Årets avskrivning	-	113 816	1 997	115 813
Akk. avskrivninger tilgang/avgang	-	-1 453	-1 572	-3 025
Akk. Avskrivninger og nedskrivninger 31.08.	-	1 855 507	20 526	1 876 033
Bokført verdi pr. 31.08.2025	96 170	7 227 267	7 963	7 331 399

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