

AURORA

Q4

2025
RAPPORT

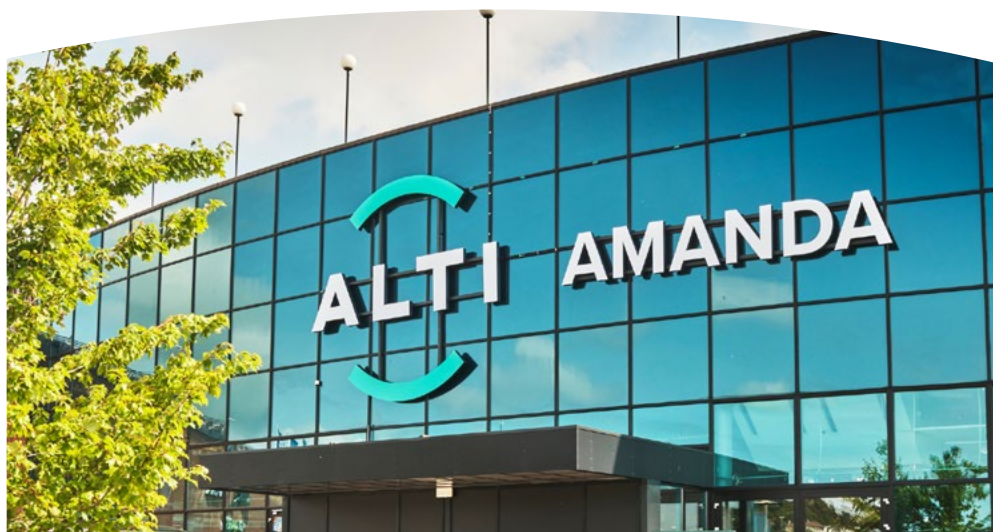


Innhold

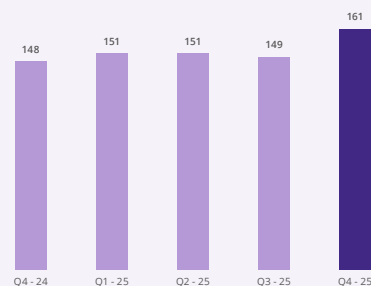
HOVEDPUNKTER Q4 2025	01
DAGLIG LEDERS RAPPORT	02
NØKKELTALL	03
EIENDOMSPORTEFØLJE	04
UTVIKLINGSPROSJEKTER	04
KJØPESENTEROMSETNING	05
BÆREKRAFT	05
ØKONOMISK UTVIKLING	06
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP	07
NOTER	10
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	12

Fjerde kvartal 2025

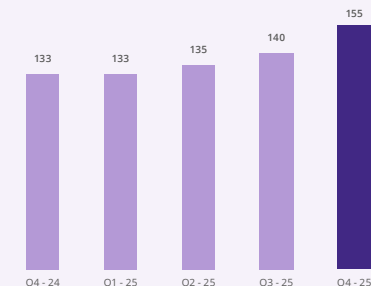
- Leieinntekter i Q4 var NOK 161 mill. (NOK 148 mill.).
 - Leieinntekt for hele året 2025 endte på NOK 611 mill. (NOK 587 mill.) - en økning på 4,1 %.
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 141 mill. i kvartalet (NOK 131 mill.), og for hele året 2025 NOK 501 mill. (NOK 477 mill.).
- Resultat før skatt, inkludert verdjusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 448 mill. (NOK 164 mill.) i kvartalet og NOK 675 mill. for hele året (NOK 258 mill.).
 - Verdiendring på investeringseiendommer utgjorde NOK 384 mill i. kvartalet og NOK 445 mill. for 2025. Verdiøkningen fra Q3-25 til Q4-25 skyldes en kombinasjon av økte leieinntekter og noe lavere eiers andel felleskostnader.
 - Verdiendring på finansielle derivater er bokført med NOK -9 mill. i kvartalet og NOK -33 mill. for hele året.
- Per kvartalsslutt er utleiegraden 97,3 % i kjøpesenterporteføljen.
- Kvartalets omsetning i våre heleide sentre var NOK 2 894 mill., som tilsvarer en like-for-like vekst på 4,4 % sammenlignet med Q4 2024.
 - Året 2025 endte med 4,0 % vekst i omsetning for kjøpesenterporteføljen, og 1,8 % besøksvekst.



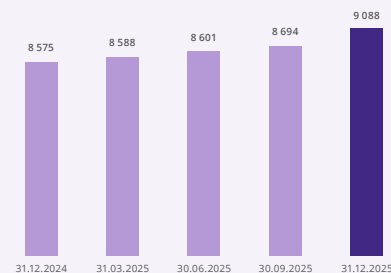
Leieinntekter
(MNOK)



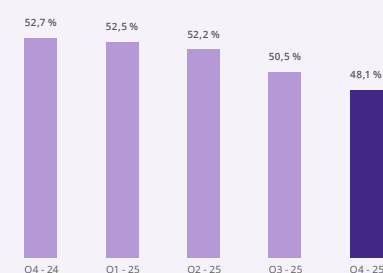
Substansverdi per aksje
(NOK)



Verdi av investeringseiendommer
(MNOK)



Belåningsgrad
(LTV)



Rekordkvartal og godt momentum

Den positive utviklingen fra tredje kvartal fortsatte inn i årets siste og viktigste handelsperiode. I fjerde kvartal økte butikkomsetningen ved våre sentre med 4,4 %, noe som bidro til en samlet vekst for 2025 på 4,0 %. Denne utviklingen understøttes av økt kundetrafikk gjennom året. Totalt registrerte vi 21,5 millioner besøk, en vekst på 1,8 %, og det fjerde året på rad med økt kundetilstrømming.

Aktiviteten har vært høy også ved inngangen til 2026. I januar leverte senterporteføljen en omsetningsvekst på 7,2 % sammenlignet med samme måned i fjor. Det er særlig positivt å se at veksten er bredt fordelt i porteføljen, både geografisk og på tvers av bransjer.

Den positive omsetningsutviklingen i kjøpesentrene har gitt grunnlag for å øke avsetningen for forventet omsetningsbasert husleie for 2025. Kombinert med at julehandelen er høysesong for spesialinntekter, herunder standutleie, resulterte dette i de høyeste kvartalsvise leieinntektene i selskapets historie: NOK 161 millioner. Samtidig stiller den generelle prisveksten på flere innsatsfaktorer økte krav til kvalitet, kreativitet og presisjon i eiendomsforvaltningen for å sikre fortsatt kostnadskontroll.

Etterspørselen etter handelslokaler i porteføljen er god, og både eksisterende og nye leietakere viser investerings- og etableringsvilje. Gjennom 2025 har vi opprettholdt en stabil utleiegrad på over 97 %.

Endringer i leietakersammensetningen skjer kontinuerlig, men med ujevne mellomrom oppstår det muligheter for mer omfattende løft. I 2024 og 2025 gjennomførte vi betydelige oppgraderinger av fellesarealer og en rekke butikker ved Alti Vinterbro og Alti Farmandstredet, tiltak som har styrket sentrenes attraktivitet og konkurransekraft i sine markedsområder. Nå står Alti Nordbyen for tur. Her planlegger vi en større oppgradering av deler av fellesarealene, flere butikker og andre kundefasiliteter. Senteret leverte i 2025 sin høyeste omsetning noensinne, og med de grepene som nå iverksettes har vi god tro på ytterligere styrking av senterets posisjon og fortsatt vekst fremover.

I en verden som de siste årene har vært preget av økt geopolitisk uro, økonomisk usikkerhet og skiftende rammevilkår, har bærekraft i perioder fått mindre oppmerksomhet i den offentlige debatten. For oss har dette imidlertid ikke endret retningen. Tvert imot har vi valgt å opprettholde, og på flere områder forsterke, innsatsen. Arbeidet gir tydelige resultater. Våre eiendommer og vår selskapsrapportering oppnår sterke ESG-vurderinger, og vi har blitt tildelt kjøpesenterbransjens bærekraftpris (NRH) to år på rad. Vi er overbevist om at en tydelig bærekraftsprofil styrker vår konkurransekraft, både operasjonelt og finansielt, og som et eksempel har vi per i dag 64 % av vår bankfinansiering klassifisert som grønne lån. Som et neste steg lanserte vi i februar 2026 vår bærekraftstrategi med prioriterte mål og konkrete tiltak frem mot 2030.

I løpet av 2025 refinansierte vi over 90 % av vår bankfinansiering, med en vesentlig forbedring i lånevilkårene. I den forbindelse økte vi også belåningen noe, hvilket ytterligere styrket selskapets finansielle handlingsrom. Kombinasjonen av solid utleieutvikling og økt investorinteresse for kjøpesentre som aktivaklasse bidro til en oppgang i eiendomsverdiene i fjerde kvartal. Ved årsskiftet hadde selskapet en netto belåningsgrad på 48 %. I forbindelse med planlagte prosjekter i eiendomsporteføljen er vi i dialog med våre bankforbindelser om ytterligere finansiering, og vi opplever god interesse for selskapet og våre eiendommer i kapitalmarkedet.

Siden sommeren 2022 har vi eid 25 % av Maxi Storsenter på Hamar, sammen med tre øvrige eiere. Investeringen omfatter både kjøpesenteret og boligprosjektet Solhøyden, som er planlagt utviklet på taket av senteret. Ved overtakelsen var utleiegraden ved senteret lav, og det har derfor vært lagt ned et betydelig arbeid for å styrke leietakersammensetningen og øke attraktiviteten. Dette har gitt gode resultater, og særlig det siste året har senteret vist tydelig operasjonell og kommersiell fremgang. Boligprosjektet Solhøyden omfatter om lag 150 boliger. Det er inngått samarbeid med

OBOS om den videre boligutviklingen, og partene arbeider med optimalisering av prosjektets utforming og økonomi. Det er nå inngått avtale om at én av de tre øvrige eierne selger seg ut, slik at de tre gjenværende eierne øker sine eierandeler til én tredjedel hver. Vi har stor tro på den videre utviklingen av Maxi Storsenter og ser økningen i vår eierandel som en attraktiv og strategisk riktig investering.

Den digitale løsningen for aksjehandel er nå ferdigstilt og lansert på våre nettsider under fanen «Aksjeomsetning». Løsningen gir aksjonærene mulighet til å registrere både kjøps- og salgsinteresse, samt få løpende oversikt over ordrebook og gjennomførte transaksjoner. Løsningen vil videreutvikles i takt med brukernes behov og erfaringer.

Den høye aktiviteten i siste halvdel av fjoråret og starten på det nye året gir et solid operasjonelt utgangspunkt og understøtter våre forventninger om fortsatt god og stabil vekst i handelsomsetningen gjennom 2026. Samtidig gir en styrket kapitalstruktur og et økt finansielt handlingsrom oss gode forutsetninger for å vurdere nye, attraktive investeringsmuligheter når de rette anledningene oppstår.



Lars Ove Løseth

Lars Ove Løseth
CEO



Nøkkeltall

Nøkkeltall

		Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Leieinntekt	MNOK	161	148	611	587
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	141	131	538	477

Alternative Resultatmål*

		31.12.2025	31.12.2024	2025	2024
Rentedekningsgrad (ICR)		2,0	1,8	2,0	1,8
Belåningsgrad (LTV)	%	48,1	52,7	48,1	52,7
Egenkapital per aksje	NOK	149	132	149	132
Substansverdi per aksje	NOK	155	133	155	133
Justert resultat per aksje	NOK	2,09	1,90	7,54	6,69
Net Initial Yield (NIY)	%	6,12	6,20	6,12	6,20
Yield fullt utleid	%	6,45	6,56	6,45	6,56

* Se Alternative Resultatmål for detaljer

Nøkkeltall eiendomsportefølje

		31.12.2025	31.12.2024
Heleide kjøpesentre	#	8	8
Utleieareal	m²	199 119	199 050
Utleiegrad *	%	97,3	97,6
Vektet gjenværende leietid	år	4,1	4,2
Annualisert løpende leie **	MNOK	630	607

** Utleiegrad: kontraktsfestet leie delt på markedsleie fullt utleid areal.

** KPI-justert leie pr 01.01.

Endring i utleieareal kan skyldes oppkjøp, salg eller utvikling av eiendommer, eller omdefinering av arealer fra eller til fellesarealer eller ikke-utleibare arealer.

199 119
m²

Utleieareal

NOK
9,1 mrd

Kjøpesenteromsetning

NOK
630 m

Annualiserte leieinntekter

NOK
9,3 mrd

Eiendomsverdi



Portefølje

● KJØPESENTERPORTEFØLJE

● TILKNYTTETE SELSKAPER

● ALTI FORVALTNINGS KONTORER



Alti Forvaltning
HQ Surnadal 50 %



Arkaden Senter
Stavanger 100 %



Alti Amanda
Haugesund 100 %



Jærhagen Kjøpesenter
Kleppe 10 %



Maxi Storsenter
Hamar 25 %



Alti Buskerud
Krokstadelva 100 %



Alti Gulskogen
Drammen 100 %



Alti Vinterbro
Ås 100 %



Alti Nordbyen
Larvik 100 %



Alti Farmandstredet
Tønsberg 100 %



Alti Nerstranda
Tromsø 100 %

Utviklingsprosjekter

Hovlandbanen, Larvik

Om prosjektet

- 100 % eid av Aurora Eiendom.
- Omtrent 700-800 boenheter.
- Kombinert med næringsarealer.
- Ved siden av Alti Nordbyen.

Status

- Under godkjenningsprosess for reguleringsplan.
- Tidsramme 2028+.



Sandstranda, Drammen

Om prosjektet

- 100 % eid av Aurora Eiendom.
- Omtrent 600 boenheter fordelt på 6-8 etasjer.
- Strandlinje til Drammenselva.
- Nytt boligområde ved Alti Buskerud.
- Kombinert med handelsområder.

Status

- Regulerings-/planprosess ikke påbegynt.
- Tidsramme 2028+.



Kjøpesenteromsetning Q4



Bærekraft

- Styret i Aurora Eiendom godkjente Aurora Eiendom sin bærekraftsstrategi i desember. Strategidokumentet vil bli lansert i løpet av Q1 2026.
- Aurora Eiendom sin bærekraftsstrategi gjelder for perioden 2025 - 2030, og definerer konkrete tiltak og målsetninger for kjøpesenterporteføljen innenfor både klima og miljø, sosialt ansvar og virksomhetsstyring.
- Ved årsslutt har våre solcelleanlegg produsert over 4,4 GWh fornybar elektrisitet.



Økonomisk utvikling

Leieinntekter

Leieinntektene i kvartalet var NOK 161 mill. (NOK 148 mill.) og NOK 611 mill. (NOK 587 mill.) for hele 2025. Dette tilsvarer en vekst på 4,1 % for året som helhet. Leieinntekt Q4 inneholder avsetning til omsetningsleie for 2025. Fjerde kvartal er høysesong på kjøpesentrene og slår spesielt ut på andre inntekter (parkering, stand o.l.).

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomsrelaterte kostnader. Disse utgjorde NOK 20 mill. for kvartalet (NOK 17 mill.) og NOK 74 mill. for 2025 (NOK 69 mill.). Se note 5 for ytterligere informasjon.

Administrasjonskostnader var NOK 8 mill. (NOK 7 mill.), NOK 31 mill. for hele året (NOK 29 mill.). Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Alti Forvaltning AS for forvaltning av de åtte heleide kjøpesentrene i Aurora-porteføljen. Alti Forvaltning AS leverer også administrasjonstjenester til morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette inngår i forvaltningshonoraret.

Andre driftsinntekter og -kostnader

Annen driftsinntekt og -kostnad består av inntekter fra salg solenergi fra solcelleanlegg, samt inntekter og kostnader som ikke er relatert til eiendommene (provisjoner, konsulent - og revisjonshonorarer). Kostnadene utgjorde NOK 1 mill. i kvartalet (NOK 3 mill.) og NOK 9 mill. hittil i år (NOK 13 mill.).

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning endte på NOK 132 mill. (NOK 121 mill.), og NOK 501 mill. for 2025 (NOK 477 mill.).

Verdijustering av investeringseiendommer

Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 384 mill. i dette kvartalet og NOK 445 mill. for 2025. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av åtte heleide kjøpesentre og to utviklingsprosjekter, og hver eiendom og prosjekt er verdivurdert av ekstern verdivurderer. Aurora Eiendoms portefølje i Q4 er vurdert av Norion Næringsmegling AS. Verdiøkningen fra Q3 25 til Q4 25 skyldes en kombinasjon av økte leieinntekter, og noe lavere eiers andel felleskost.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper

Aurora Eiendom AS har tre tilknyttede selskaper:

- Alti Forvaltning AS – 50 % eid.
- 10 % indirekte eierskap i Jærhagen gjennom JHG Invest AS.
- 25 % av Hamar Storsenter Holding AS.

Konsernets andel av resultat i disse selskapene utgjorde NOK 4 mill. i 4. kvartal (NOK 6 mill.), og NOK 7 mill. for 2025 (NOK 13 mill.). Dette inkluderer avskrivning av merverdier på aksjene i Alti Forvaltning på NOK 1,3 mill. per kvartal.

Finansinntekter

Finansinntekter er hovedsakelig relatert til renter på bankinnskudd og utgjorde NOK 5 mill. (NOK 3 mill.), NOK 14 mill. for hele året 2025 (NOK 10 mill.).

Virkelig verdi av rentederivater

Aurora Eiendom håndterer renterisiko gjennom renteswapper og swapsjoner. Markedsverdien og posisjonen av renteswapavtalene utgjorde NOK 151 mill. Markedsverdien av swapsjonene var NOK -4 mill. Verdiendringen fra 3. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK -9 mill. og NOK -33 mill. for hele 2025. Verdiendringen fra 2. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK 29 mill.

Finanskostnader

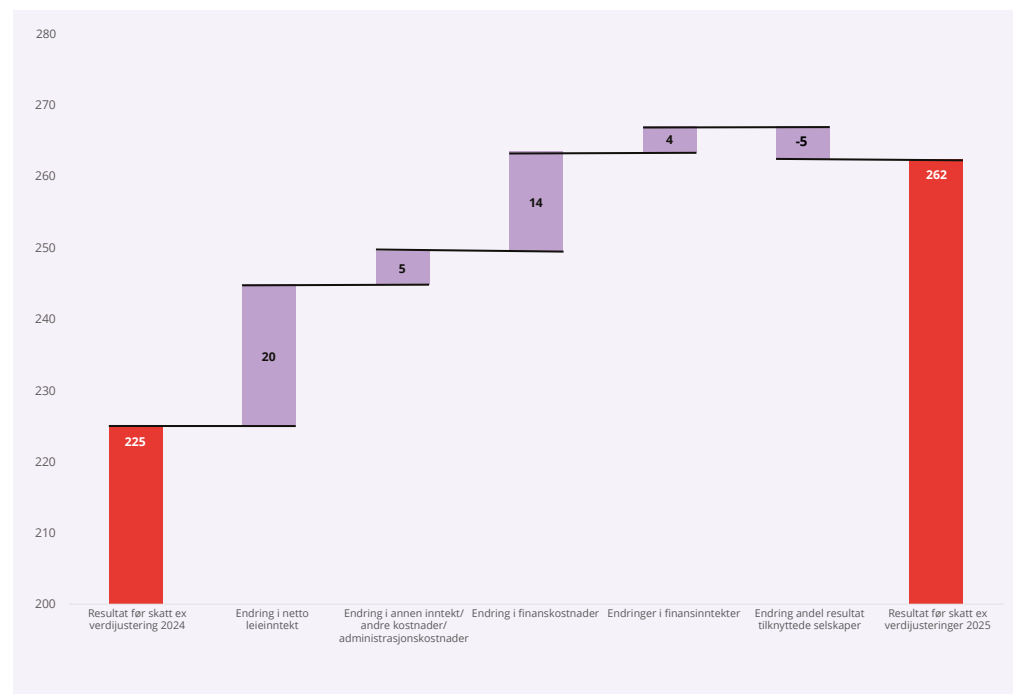
Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 70 mill. i kvartalet (NOK 67 mill.), og NOK 260 mill. 2025 (NOK 274 mill.). Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Finanskostnader bokføres etter amortisert kost - metoden. Finanskostnader Q4 inkluderer NOK 9 mill. i ekstra amortisering av etableringsgebyr av refinansierte lån i 2025.

Oppsummering

Resultat før skatt, *eksklusive* verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 72 mill. (NOK 63 mill.), og NOK 262 mill. (NOK 225 mill.) for 2025.

Resultat før skatt, *inkludert* verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 448 mill. (NOK 164 mill.), og NOK 675 mill. (NOK 258 mill.) for 2025.

Illustrasjon av resultat før skatt eksklusive verdijusteringer 2024 til 2025:



Balance

Konsernets eiendeler utgjorde NOK 9 904 mill. (NOK 9 083 mill.).
Av dette utgjorde investerings eiendommer NOK 9 088 mill. (NOK 8 575 mill.).
Rentebærende gjeld var NOK 4 807 mill. (amortisert) ved årsslutt (NOK 4 812 mill. nominelt).
Andel gjeld sikret med rentesikringsavtaler: 57 % per 31.12.2025. Vektet snittrente på rentesikringene er 2,69 % og vektet gjennomsnittlig løpetid er 4,5 år. Egenkapitalen utgjorde NOK 4 609 mill. (47 %).

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktig og kortsiktig gjeld i skandinaviske banker. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid er 1,7 år. Andelen banklån som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Sammensetning og tilbakebetalingsprofil for konsernets rentebærende gjeld per 31.12.2025:

NOK mill.	31.12.2025	2026	2027	2028	Total
Banklån 1	1 457	29	29	1 399	1 457
Banklån 2	264	264	0	0	264
Banklån 3	1 364	42	1 322	0	1 364
Banklån 4	1 057	16	1 041	0	1 057
Banklån 5	670	7	664	0	670
Total	4 812	358	3 056	1 399	4 812

Banklånene har en vektet snittmargin på 1,67%

Konsernets investerings eiendommer er pantsatt som sikkerhet for banklånene.

Banklånene inneholder finansielle betingelser knyttet til minimumslikviditet, belåningsgrad og rentedekningsgrad. Aurora Eiendom var i samsvar med betingelsene i låneavtalene per 31.12.2025.

Kontantstrøm og likviditet

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK 15 mill. i 4. kvartal, hvorav NOK 36 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK -10 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK -11 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Aurora Eiendom refinansierte lån i løpet av 2025 hvor netto nominelt opplån for året utgjorde NOK 178 mill. Investeringer i og oppgraderinger av investerings eiendommer utgjorde NOK 68 mill. for året. I tillegg til investeringer i leietakertilpasninger i sentrene var ombygging av 2. etasje på Alti Vinterbro og etablering av energisentral på Alti Gulsbogen to store prosjekter som ble ferdigstilt i 2025.

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 444 mill. (NOK 119 mill.). Netto endring hittil i år er NOK 325 mill. (NOK -60 mill.).

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK		Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Aurora Eiendom AS					
Leieinntekter		161	148	611	587
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-20	-17	-74	-69
Netto leieinntekter		141	131	538	518
Andre driftsinntekter		1	0	4	1
Andre driftskostnader	5	-1	-3	-9	-13
Administrasjonskostnader	5	-8	-7	-31	-29
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning		132	121	501	477
Verdiendring investeringseiendommer	2, 3	384	53	445	-16
Andel resultat i tilknyttede selskaper		4	6	7	13
Driftsresultat		521	180	954	474
Finansinntekter		5	3	14	10
Finanskostnader	2, 4	-70	-67	-260	-274
Verdiendring finansielle instrumenter		-9	49	-33	48
Netto finansposter		-73	-16	-279	-215
Resultat før skattekostnad		448	164	675	258
Endring utsatt skatt		-89	-31	-117	-36
Betalbar skatt		-7	-4	-29	-19
Skattekostnad		-96	-35	-146	-54
Resultat		352	129	529	204
Totalresultat for perioden/året		352	129	529	204
Resultat tilordnet:		Q4 2025	Q4 2024	YTD 2025	2024
Aksjonærer		352	129	529	204
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærer		352	129	529	204
Resultat per aksje (NOK)		11,36	4,18	17,09	6,58

BALANSEOPPSTILLING

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Beløp i MNOK			
Anleggsmidler			
Investeringseiendommer	3	9 088	8 575
Investering i tilknyttede selskaper		138	146
Andre langsiktige eiendeler		35	12
Finansielle eiendeler	4	151	182
Sum anleggsmidler		9 413	8 915
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4	17	14
Andre kortsiktige fordringer		30	35
Kontanter og kontantekvivalenter	4	444	119
Sum omløpsmidler		491	168
SUM EIENDELER			
		9 904	9 083

BALANSEOPPSTILLING

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Beløp i MNOK			
Egenkapital			
Aksjekapital		2 322	2 322
Overkurs		704	704
Opptjent egenkapital		1 583	1 054
Sum egenkapital		4 609	4 080
Langsiktig gjeld			
Rentebærende langsiktig gjeld	4	4 443	4 189
Finansiell gjeld	4	4	2
Leieforpliktelser		9	9
Utsatt skatt		328	211
Sum langsiktig gjeld		4 783	4 411
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende kortsiktig gjeld	4	364	429
Betalbar skatt		29	19
Leverandørgjeld	4	22	39
Kortsiktige leieforpliktelser		1	1
Annen kortsiktig gjeld		96	104
Sum kortsiktig gjeld		512	592
Sum gjeld			
		5 295	5 003
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		9 904	9 083

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Beløp i MNOK				
Egenkapital 31.12.2022	2 322	704	1 016	4 042
Resultat for perioden	-	-	-166	-166
Egenkapital 31.12.2023	2 322	704	850	3 877
Resultat for perioden	-	-	204	204
Egenkapital 31.12.2024	2 322	704	1 054	4 080
Resultat for perioden	-	-	529	529
Egenkapital 31.12.2025	2 322	704	1 583	4 609

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
<i>Beløp i MNOK</i>				
Periodens resultat	448	164	675	258
Betalt skatt	-	-12	-19	-27
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	70	68	260	274
Innbetaling fra derivater	11	18	54	69
Utbetaling til derivater	-	-	-	-10
Betalte rentekostnader	-73	-85	-313	-342
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-4	-6	-7	-13
Verdiendring investeringseiendommer	-384	-53	-445	16
Verdiendring finansielle instrumenter	9	-49	33	-48
Endring i arbeidskapital	-39	-9	-36	9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36	36	202	186
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	-10	-94	-68	-173
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	-	-	-3	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper	-	-	16	11
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10	-94	-55	-163
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	-	-	4 578	3 003
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-11	-13	-4 400	-3 085
Avdrag leieforpliktelser	-	-	-1	-1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-11	-13	177	-83
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	15	-71	325	-60
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	429	191	119	179
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	444	119	444	119



Noter

1

REGNSKAPSPRINSIPPER

2

VIRKELIG VERDI

3

INVESTERINGSEIENDOM

4

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

5

KOSTNADER

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet for Q4-2025 er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2024. Delårsrapporten for Q4-2025 er ikke revidert.

NOTE 2 – VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi hierarki:

Nivå 1: Input er noterte priser (ujusterte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser

Nivå 2: Input er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser)

Nivå 3: Input for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbar input)

Aurora Eiendom AS har følgende eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi

Nivå

Investerings eiendommer

3

Derivater

2

NOTE 3 – INVESTERINGSEIENDOM

	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
<i>(Beløp i MNOK)</i>				
Inngående balanse	8 694	8 428	8 575	8 418
Påkostninger	10	94	68	173
Netto endringer i virkelig verdi	384	53	445	(16)
Utgående balanse	9 088	8 575	9 088	8 575

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi (Nivå 3) basert på uavhengige eksterne verdivurderinger.

Den siste verdivurderingen ble foretatt 31. desember 2025.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

NOTE 4 – FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - VIRKELIG VERDI

Konsernet benytter derivater for å håndtere renterisiko.
De finansielle derivatene måles til virkelig verdi (Nivå 2) over resultatet.

Alle beløp i MNOK

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2025	31.12.2024
Derivater	151	182

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2025	31.12.2024
Derivater	4	2

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - AMORTISERT KOST

Følgende av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost

Eiendeler	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer	17	14
Kontanter og kontantekvivalenter	444	119
Sum finansielle eiendeler	461	133

Forpliktelser	31.12.2025	31.12.2024
Banklån 1	0	2 989
Banklån 2	264	272
Banklån 3	1 363	1 358
Banklån 4	1 455	-
Banklån 5	670	-
Banklån 6	1 056	-
Leverandørgjeld	22	39
Sum finansielle forpliktelser	4 829	4 658

NOTE 5 – KOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i MNOK

Driftskostnader	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Vedlikehold	11	8	36	36
Leieavtaler og eiendomsforsikring	2	1	6	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	8	7	30	26
Andre kostnader/ direkte eiendomskostnader	0	0	1	2
SUM	20	17	74	69

Kostnader direkte knyttet til drift av eksisterende eiendommer presenteres som eiendomsrelaterte kostnader.

ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Konsulentonorar og ekstern arbeidskraft	0	1	4	3
Andre driftskostnader	1	2	5	9
Sum driftskostnader	1	3	9	13

Administrasjonskostnader	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Administrasjonskostnader	8	7	30	28
Styreonorar	-	-	1	1
Totalt	8	7	31	29

Administrasjonskostnader representerer forvaltningsonoraret betalt til Altı Forvaltning AS for forvaltning av kjøpesenterporteføljen. Altı Forvaltning AS leverer også forvaltningstjenester for morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette er inkludert i forvaltningsonoraret. Styreonorar utbetales og faktureres av Altı Forvaltning AS.

Alternative resultatmål

Aurora Eiendom AS' finansielle rapportering er utarbeidet i samsvar med IFRS. Som et supplement til årsregnskapet rapporterer selskapet alternative resultatmål. Disse er ment å være et tillegg til årsregnskapet for å gi økt forståelse av konsernets resultater.

AURORA EIENDOMS ALTERNATIVE RESULTATMÅL ER:

1. Belåningsgrad (LTV)

2. Rentedekningsgrad (ICR)

3. Justert resultat per aksje

4. Egenkapital per aksje og substansverdi per aksje

5. Utleiegrad

6. Net initial yield (NIY) og Yield fullt utleid

1. BELÅNINGSGRAD (LTV)

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Beløp i MNOK</i>		
Markedsverdi av investeringseiendommer	9 088	8 575
Nominell rentebærende gjeld	4 812	4 635
Kontanter og kontantekvivalenter	444	119
Netto rentebærende gjeld	4 368	4 516
Belåningsgrad	48,1 %	52,7 %

2. RENTEDKNINGSGRAD (ICR)

	2025	2024
<i>Beløp i MNOK</i>		
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning 12 mnd	501	477
Netto rentekostnad 12 mnd*	246	264
Rentedekningsgrad	2,0	1,8

* Netto rentekostnader = amortiserte rentekostnader fratrasket nominelle renteinntekter siste tolv måneder.

3. RESULTAT PER AKSJE

	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Beløp i MNOK				
Resultat etter skatt rapportert	352	129	529	204
Justeringer				
Verdijustering investeringseiendommer	-384	-53	-445	16
Verdijustering finansielle instrumenter	9	-49	33	-48
Utsatt skatt på resultat	89	31	117	36
Justert resultat etter skatt	65	59	234	207
Utestående aksjer (mill)	31	31	31	31
Justert resultat per aksje	2,09	1,90	7,54	6,69
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	11,36	4,18	17,09	6,58

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

Beløp i MNOK		2025	2024
EK per aksje			
Egenkapital rapportert IFRS		4 609	4 079
Antall aksjer (mill)		31	31
Egenkapital per aksje		149	132
Substansverdi per aksje		2025	2024
Egenkapital rapportert IFRS		4 609	4 079
Justeringer			
Utsatt skatt (+)		328	211
Finansielle derivater (-)		148	180
Justert egenkapital		4 789	4 110
Utestående aksjer (mill)		31	31
Substansverdi per aksje		155	133

5. UTLEIEGRAD

Utleiegrad	31.12.2025	31.12.2024
Kontraktsfestet leie	642	622
Markedsleie fullt utleid	660	638
Utleiegrad	97,3 %	97,6 %
Leieverdier av ledig arealer er vurdert av ekstern verddivurderer		
Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre		

6. NET INITIAL YIELD (NIY) OG YIELD FULLT UTLEID

Beløp i MNOK		31.12.2025	31.12.2024
Eiendomsportefølje		9 088	8 575
Utviklingseiendom		-156	-131
Kontantstrømseiendom		8 932	8 444
Løpende leie*		630	607
Eierkostnader		-83	-83
Løpende nettoleie		547	523
Trappeeffekt		12	16
Netto kontraktsfestet leie		558	539
Markedsleie ledige lokaler		18	16
Nettoleie fullt utleid		576	554
Net Initial Yield		6,12 %	6,20 %
Yield fullt utleid		6,45 %	6,56 %
* KPI-justert per 01.01			
Tallene inkluderer ikke Jærhagen Kjøpesenter eller Maxi Storsenter. Markedsverdi for investeringseiendommer og utviklingsprosjekter er uavhengig verdsatt av Norion Næringsmegling AS. Siste verddivurdering ble utført 31.12.2025. Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verddivurderingen. Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verddivurderingen. Verdiavkastning (yield) fastsettes av den uavhengige verddivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.			

AURORA

Kontaktinformasjon

Lars Ove Løseth
Administrerende direktør
lars.ove.loeseth@alti.no
+47 928 17 859

Kathrine Maset
Finansdirektør
kathrine.maset@alti.no
+47 464 48 411

Finansiell kalender

Dato
08.04.2026
02.06.2026

Rapport
Årsrapport 2025
Q1 2026 og Generalforsamling

www.aurora.no

ALTI