
AURORA
City Syd
VINMONOPOLET
Dressmann
H&M
INTERSPORT
LINDEX
Normal
Q3
2026
RAPPORT



Innhold

HOVEDPUNKTER Q3 2026	01
DAGLIG LEDERS RAPPORT	02
NØKKELTALL	03
EIENDOMSPORTEFØLJE	04
UTVIKLINGSPROSJEKTER	04
KJØPESENTEROMSETNING	05
BÆREKRAFT	05
ØKONOMISK UTVIKLING	06
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP	07
NOTER	09
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	11
KJØP AV LILLESTRØM TORV	13

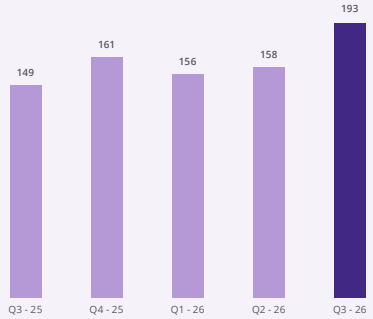
Tredje kvartal 2026

- Leieinntekter i Q3 var NOK 193 mill. (NOK 149 mill.), som tilsvarer en vekst på 29,6 % mot samme kvartal i fjor. Hittil i år er leieinntektene NOK 507 mill., 12,6 % over samme periode i fjor. Veksten skyldes i hovedsak kjøpet av City Syd og TillerTorget, som ble overtatt 1. juli 2026.
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 164 mill. i kvartalet (NOK 123 mill.). Hittil i år er nettoinntekt fra eiendomsforvaltning NOK 429 mill. mot NOK 369 mill. i fjor.
- Resultat før skatt, inkludert verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 145 mill. (NOK 189 mill.) i kvartalet, og NOK 343 mill. (NOK 227 mill.) hittil i år.
  - Det er ikke foretatt ny verdivurdering av eiendommene per 30.09.2026. Verdiendring bokført med NOK 28 mill. i kvartalet. Hittil i år er verdiendringer bokført med NOK 51 mill.
  - Verdiendring på finansielle derivater er bokført med NOK 36 mill. i kvartalet, og NOK 58 mill. hittil i år.
- Kvartalets omsetning i våre heleide sentre var NOK 3 063 mill., som tilsvarer en like-for-like vekst på 1,4 % sammenlignet med Q3 2025. Hittil i år var omsetningen NOK 8 894 mill., en vekst på 2,4 % mot samme periode i fjor.
- Alti Forvaltning økte sin forvaltningsportefølje med 4 sentre i Q3 og forvalter per kvartalsslutt 73 kjøpesentre.
- Aurora Eiendom gjennomførte kjøpet av Lillestrøm Torv 2. november.



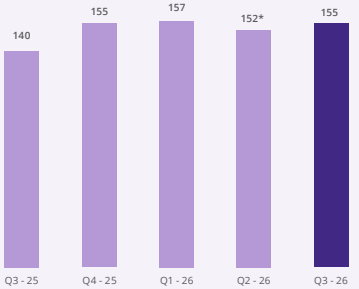
Leieinntekter

(MNOK)



Substansverdi per aksje

(NOK)



* Proforma beregning basert på 3 millioner nye aksjer fra vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse per 30.06.2026.

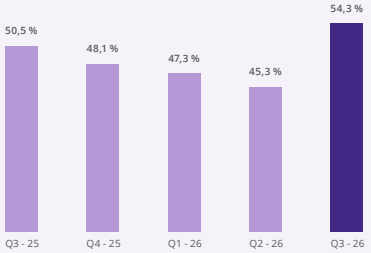
Verdi av investeringseiendommer

(MNOK)



Belåningsgrad

(LTV)



Tre nye sentre på fire måneder

Tredje kvartal ble et innholdsrikt kvartal for Aurora Eiendom. 1. juli overtok vi City Syd og TillerTorget i Trondheim, og gjennom kvartalet har vi arbeidet med kjøpet av Lillestrøm Torv, som ble overtatt 2. november. På fire måneder har porteføljen dermed vokst fra åtte til elleve heleide kjøpesentre. Ambisjonen om videre vekst har ligget fast hele veien, men det er fire år siden vi sist kjøpte et senter. Vi har ventet på de riktige mulighetene, og vi er godt fornøyde med å ha landet alle tre.

Med sentrene i Trondheim på plass endte leieinntektene i kvartalet på NOK 193 millioner, det høyeste nivået i selskapets historie. Det er en vekst på 29,6 % fra samme kvartal i fjor. Den underliggende veksten i den sammenlignbare porteføljen var 5,0 %. Nettoinntekten fra eiendomsforvaltning økte til NOK 164 millioner (NOK 123 millioner), og resultat før skatt og verdiendringer ble NOK 81 millioner (NOK 65 millioner).

Butikkomsetningen i våre heleide sentre økte med 1,4 % i kvartalet og 2,4 % hittil i år. Alti Amanda skilte seg ut med over 10 % vekst, godt hjulpet av Vinmonopolet, som åpnet i vår. Samlet sett har veksten avtatt etter en sterk start på året. Vi tror det skyldes en kombinasjon av eksterne og interne forhold. Norges Banks endrede rentesignaler gjennom våren har trolig påvirket forbrukerne. Samtidig har Alti Buskerud gjennomgått ombygginger med midlertidig stengte butikker, og innføringen av bomring i Tønsberg har påvirket omsetningen på Alti Farmandstredet.

Overtakelsen av City Syd og TillerTorget gikk som planlagt, og de nye medarbeiderne er nå en del av Alti Forvaltning. Inntrykket så langt bekrefter det vi så i transaksjonsprosessen: to veletablerte og fullt utleide sentre med ulike profiler som utfyller hverandre godt.

Med Lillestrøm Torv tar vi steget inn i en av landets raskest voksende byregioner. Senteret ligger midt i gågata, få minutters gange fra togstasjonen, og har om lag 60 butikker og spisesteder i tillegg til kontorleietakere. I 2025 hadde senteret en butikkomsetning på NOK 637 millioner og rundt 3,2 millioner besøkende. Vi ser flere spennende muligheter til å styrke leietakersammensetningen og senterets posisjon videre.

Kjøpet av Lillestrøm Torv er i sin helhet finansiert gjennom refinansiering av eksisterende lån i porteføljen samt opptak av ny gjeld. Etter overtakelsen har selskapet en netto belåningsgrad på om lag 58 %. Refinansieringen har samtidig redusert den vektede lånemarginen ytterligere, fra 1,35 % ved utgangen av tredje kvartal til 1,24 %.

Ved siden av oppkjøpene har vi i kvartalet startet et av de største oppgraderingsprosjektene vi har gjennomført. Fasaden på Arkaden Senter i Stavanger har gitt oss utfordringer over lengre tid, og vi har konkludert med at en totalrenovering er den riktige løsningen. Alle fire fasadene på Klubbgaten 5, det ene av senterets to bygg, skal renoveres. Arbeidet gjennomføres samtidig som Stavanger kommune totalrenoverer gaten utenfor senteret. Prosjektet har en ramme på i overkant av NOK 50 millioner.

Etter et særdeles aktivt kvartal går vi nå inn i årets viktigste handelsperiode. Oktober ga en omsetningsvekst på 1,6 %, og vi følger utviklingen gjennom Black Week og julehandelen med stor interesse. Fjorårets fjerde kvartal var svært sterkt, med 4,4 % omsetningsvekst, men medarbeiderne på sentrene står på for å overgå fjorårets tall. Ved siden av julehandelen er hovedprioriteten fremover å integrere de nye sentrene godt og realisere potensialet vi ser i dem, samtidig som vi fortsetter å utvikle den eksisterende porteføljen.



Lars Ove Løseth
CEO



Nøkkeltall

Nøkkeltall

		Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Leieinntekt	MNOK	193	149	507	451	611
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	164	123	429	369	501

Alternative Resultatmål*		30.09.2026	30.09.2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Rentedekningsgrad (ICR)		2,1	2,0	2,1	2,0	2,0
Belåningsgrad (LTV)	%	54,3	50,5	54,3	50,5	48,1
Egenkapital per aksje	NOK	150	137	150	137	149
Substansverdi per aksje	NOK	155	140	155	140	155
Net Initial yield (NIY)	%	6,13	6,16	6,13	6,16	6,12
Yield fullt utleid	%	6,39	6,47	6,39	6,47	6,45
Justert resultat per aksje	NOK	2,31	1,86	6,63	5,43	7,54

* Se Alternative Resultatmål for detaljer

Nøkkeltall eiendomsportefølje

		30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
Heleide kjøpesentre	#	10	8	8	8
Utleieareal	m^2	238 597	199 019	199 119	199 119
Utleiegrad *	%	97,7	97,2	97,3	97,3
Vektet gjenværende leietid	år	4,0	4,3	4,1	4,1
Annualisert løpende leie	MNOK	783	636	630	630**

* 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.

Utleieareal
238 597 m^2

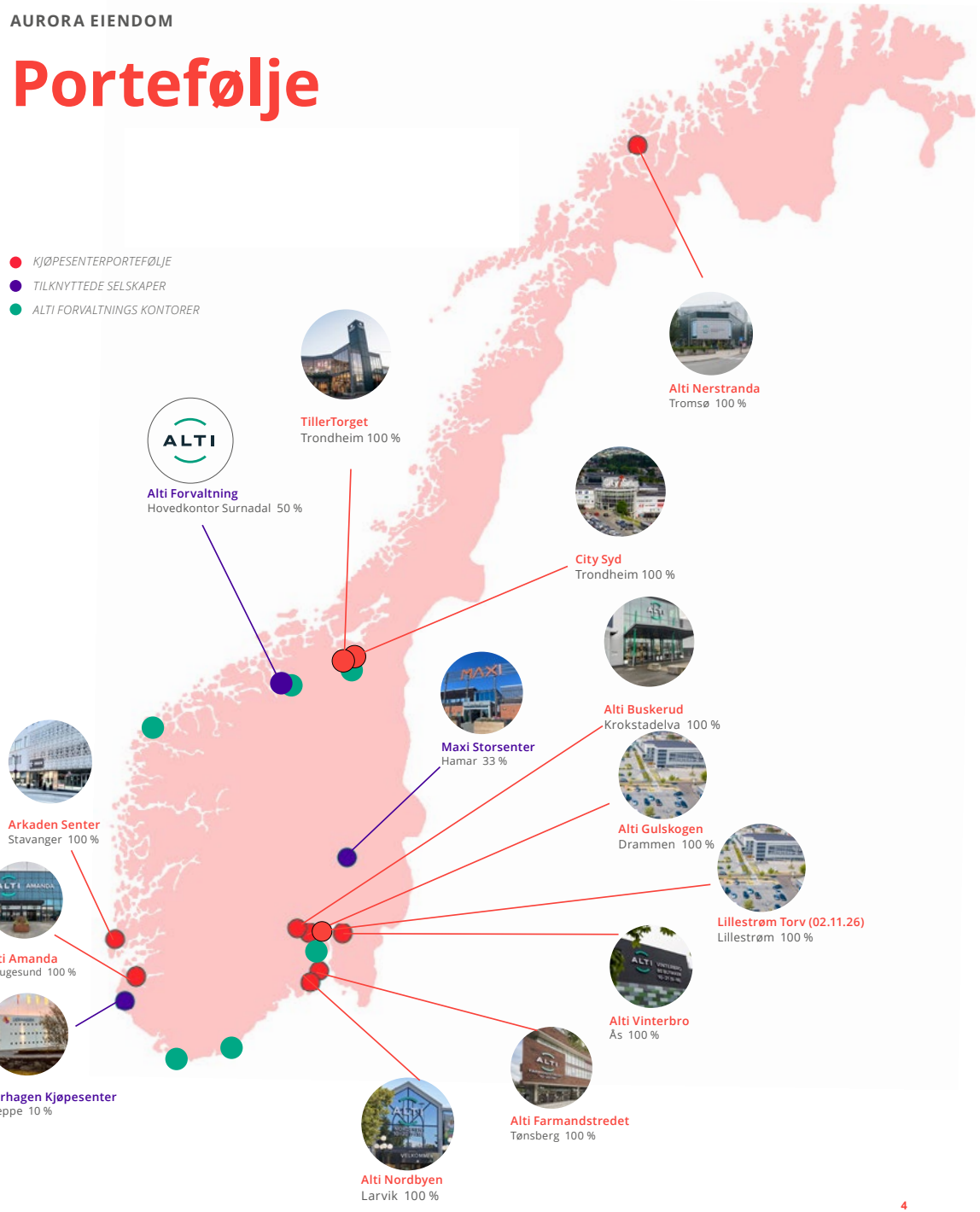
Annualiserte leieinntekter
NOK 783 mill.

Kjøpesenteromsetning
NOK 12,8 mrd.

Eiendomsverdi
NOK 11,3 mrd.



Portefølje



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
- Pågående reguleringsarbeid.
- Tidsramme 2028+.





City Syd, Trondheim

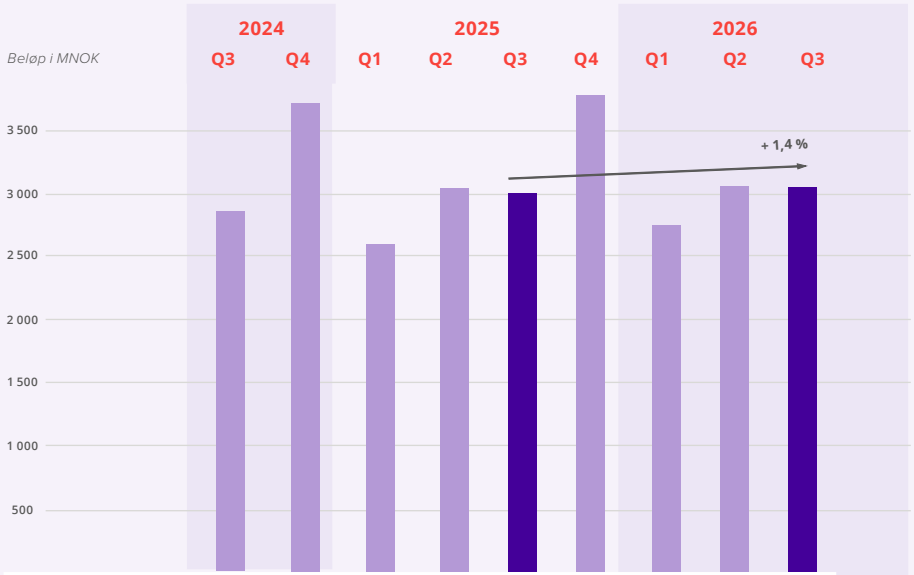
Om prosjektet
- 50 % eid av Aurora Eiendom, 50 % eid av Coop Midt-Norge (gjennom City Syd AS).
- Omtrent 105 000 kvm nybygg, med 200–500 boenheter.
- I tillegg ca. 18 500 kvm ny handel, kontor og kultur.
- Om lag 1 100 parkeringsplasser under bakken.
- Bygges på dagens parkeringsplass ved City Syd, med nye torg og byrom.
- Kort vei til Tiller terminal. Tiller skal bli Trondheims søndre bysentrum.

Status
- Detaljreguleringsplan vedtatt i 2022.





Kjøpesenteromsetning Q3

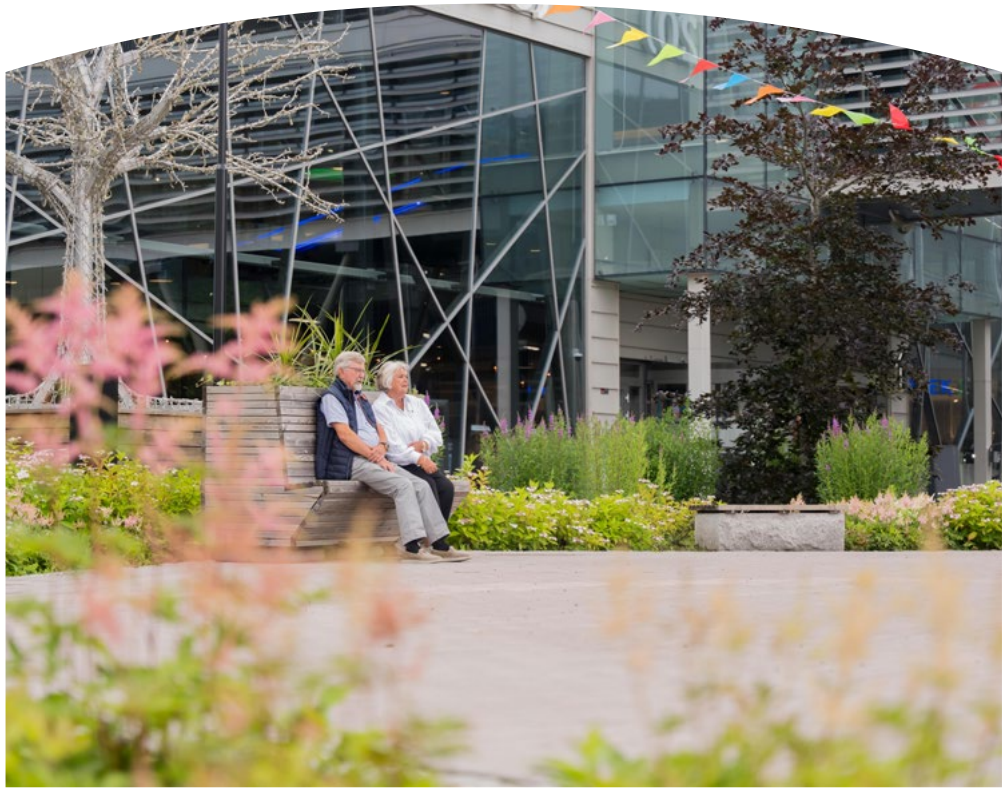


	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3
Sum	**2 864**	**3 731**	**2 610**	**3 052**	**3 022**	**3 900**	**2 763**	**3 069**	**3 063**
Alti Amanda*	294	404	275	311	311	412	300	335	344
Alti Buskerud	284	405	267	315	313	440	286	310	309
Alti Farmandstredet	385	483	317	389	392	495	330	385	388
Alti Nerstranda	123	164	128	133	127	169	132	135	128
Alti Nordbyen	152	178	126	159	163	190	134	159	165
Alti Vinterbro*	412	532	377	431	438	550	399	437	435
Arkaden Senter*	87	97	78	98	93	100	82	102	96
Alti Gulskogen	373	508	343	409	408	538	373	415	419
City Syd	512	671	492	553	534	698	521	535	526
TillerTorget	243	290	206	255	243	308	206	257	253

** Omsetning Alti Amanda og Arkaden Senter inkluderer Coop OBS! og Coop Extra, som ikke eies av Aurora.*
Omsetning Alti Vinterbro inkluderer tilstøtende big-box som ikke eies av Aurora.
Omsetning City Syd inkluderer delen av senteret som ikke eies av Aurora.

Bærekraft

- Innen utløpet av Q3 har selskapets solcelleanlegg produsert over 4,2 GWh fornybar energi som forsyner tre av selskapets kjøpesentre.
- Tre nye kjøpesentre har kommet inn i porteføljen, og alle er i prosess med å bli integrert i selskapets bærekraftsstrategi.
- Alle de tre kjøpesentrene som har kommet inn er BREEAM In-Use sertifiserte; City Syd - Very Good, Lillestrøm Torv - Good og TillerTorget - Good.



Økonomisk utvikling

Leieinntekter
Leieinntektene i kvartalet var NOK 193 mill. (NOK 149 mill.) – dette representerer en vekst på 29,6 % mot samme kvartal i fjor. Økningen skyldes i hovedsak kjøpet av City Syd og TillerTorget, som ble overtatt 1. juli 2026 og bidro med NOK 37 mill. i kvartalet. Justert for dette var leieinntektene NOK 156 mill., en underliggende vekst på 5,0 %. Hittil i år var leieinntektene NOK 507 mill. (NOK 451 mill.), 12,6 % over samme periode i fjor.

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader
Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel av felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomskostnader. Disse utgjorde NOK 25 mill. for kvartalet (NOK 17 mill.), hvorav NOK 2 mill. knyttet til City Syd og TillerTorget. Se note 5 for detaljer.
Hittil i år utgjorde kostnadene NOK 56 mill. mot NOK 53 mill. i samme periode i fjor.

Administrasjonskostnader var NOK 11 mill. (NOK 9 mill.) i kvartalet og NOK 26 mill. (NOK 24 mill.) hittil i år. Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Alti Forvaltning AS for forvaltning av de ti kjøpesentrene i Aurora-porteføljen. Økningen i kvartalet skyldes i hovedsak forvaltningshonorar for City Syd og TillerTorget (NOK 2 mill.). 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 av solenergi fra solcelleanlegg, samt inntekter og kostnader som ikke er relatert til eiendommene (provisjoner samt konsulent- og revisjonshonorarer). Andre driftsinntekter utgjorde NOK 10 mill. i kvartalet (NOK 2 mill.) og NOK 12 mill. (NOK 3 mill.) hittil i år. Andre driftskostnader utgjorde NOK 3 mill. (NOK 2 mill.) i kvartalet og NOK 8 mill. (NOK 8 mill.) hittil i år. Andre driftsinntekter i kvartalet inkluderer en engangserstatning knyttet til førtidig avslutning av en leieavtale.

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning i kvartalet endte på NOK 164 mill. (NOK 123 mill.) og NOK 429 mill. hittil i år mot NOK 369 mill. i samme periode i 2025.

Verdijustering av investeringseiendommer
Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 28 mill. i løpet av kvartalet. Av dette utgjorde City Syd og TillerTorget NOK 45 mill., mens verdiendringen for den øvrige porteføljen var NOK -16 mill. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av ti heleide kjøpesentre samt to utviklingsprosjekter. Verdivurdering av investeringseiendommene ble sist gjennomført 30.06.2026, og det er ikke gjennomført verdivurdering av City Syd og TillerTorget.

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.
- 33 % av Hamar Storsenter Holding AS. Aurora Eiendom økte andelen fra 25 % i februar 2026.

Konsernets andel av resultat i disse selskapene utgjorde NOK 2 mill. i 3. kvartal (NOK -0,4 mill.) og NOK 7 mill. (NOK 3 mill.) hittil i år. 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 5 mill.) i kvartalet og NOK 17 mill. (NOK 9 mill.) hittil i år. Nedgangen fra 2. kvartal skyldes lavere kontantbeholdning etter at kjøpet av City Syd og TillerTorget ble gjennomført 1. juli.

Virkelig verdi av rentederivater
Aurora Eiendom håndterer renterisiko gjennom renteswapper og swapsjoner. Markedsverdien av konsernets portefølje av rentederivater utgjorde netto NOK 205 mill. per 30.09.2026. Verdiendringen fra 2. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK 36 mill.

Finanskostnader
Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 90 mill. i kvartalet (NOK 63 mill.). Hittil i år er finanskostnadene NOK 219 mill. mot NOK 191 mill. samme periode i fjor. Økningen i kvartalet skyldes i hovedsak høyere rentebærende gjeld etter opptak av NOK 1 505 mill. i forbindelse med kjøpet av City Syd og TillerTorget. Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Finanskostnader bokføres etter amortisert kost-metoden.

Oppsummering
Resultat før skatt, ekskludert verdiendringer, var NOK 81 mill. (NOK 65 mill.) i kvartalet og NOK 234 mill. hittil i år (NOK 190 mill.). Resultat før skatt, inkludert verdiendringer, var NOK 145 mill. (NOK 189 mill.) i kvartalet og NOK 343 mill. (NOK 227 mill.) hittil i år.

Balanse
Konsernets eiendeler utgjorde NOK 12 261 mill. (NOK 9 500 mill.).
Av dette utgjorde investeringseiendommer NOK 11 312 mill. (NOK 8 694 mill.).
Rentebærende gjeld var NOK 6 588 mill. (amortisert) og NOK 6 590 mill. i nominelle verdier.
Andel gjeld sikret med rentesikringsavtaler: 46 % per 30.09.2026. Vektet snittrente på rentesikringene er 2,98 % og vektet gjennomsnittlig løpetid er 4,8 år. Egenkapitalen utgjorde NOK 5 080 mill. (41 %).
Kapitalforhøyelsen på NOK 300 mill., som ble innbetalt i 2. kvartal, ble registrert 14. august 2026. I kvartalet er det i tillegg innbetalt NOK 10 mill. i en vedtatt reparasjonsemisjon som ikke var registrert per 30.09.2026.

Finansiering
Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktig og kortsiktig gjeld i skandinaviske banker. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid er 1,7 år. Aurora Eiendom tok opp nye lån på NOK 1 505 mill. i kvartalet i forbindelse med kjøpet av City Syd og TillerTorget. Andelen banklån som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som kortsiktig gjeld, og utgjorde NOK 1 778 mill. per 30.09.2026.

Sammensetning og tilbakebetalingsprofil for konsernets rentebærende gjeld per 30.09.2026:

NOK mill.	30.09.2026	2026	2027	2028	2029	Total
Banklån	1 647	0	33	1 614	0	1 647
Banklån	1 046	5	1 041	0	0	1 046
Banklån	664	2	662	0	0	664
Banklån	1 727	9	17	1 701	0	1 727
Banklån	1 505	0	0	15	1 490	1 505
Total	6 590	16	1 753	3 330	1 490	6 590

Banklånene har en vektet snittmargin på 1,35 %

Konsernets investeringseiendommer 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 30.09.2026.

Kontantstrøm og likviditet
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK -502 mill. i 3. kvartal, hvorav NOK 152 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK -2 153 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK 1 499 mill. fra finansieringsaktiviteter. Investeringsaktivitetene inkluderer kjøpet av City Syd og TillerTorget, og finansieringsaktivitetene inkluderer NOK 1 505 mill. i nye lån.
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 447 mill.

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK		Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Aurora Eiendom AS						
Leieinntekter		193	149	507	451	611
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-25	-17	-56	-53	-74
Netto leieinntekter		**168**	**132**	**451**	**397**	**538**
Andre driftsinntekter		10	2	12	3	4
Andre driftskostnader	5	-3	-2	-8	-8	-9
Administrasjonskostnader	5	-11	-9	-26	-24	-31
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning		**164**	**123**	**429**	**369**	**501**
Verdiendring investeringseiendommer	2, 3	28	95	51	61	445
Andel resultat i tilknyttede selskaper		2	0	7	3	7
Driftsresultat		**194**	**218**	**487**	**433**	**954**
Finansinntekter		5	5	17	9	14
Finanskostnader	2, 4	-90	-63	-219	-191	-260
Verdiendring finansielle instrumenter		36	29	58	-24	-33
Netto finansposter		**-49**	**-30**	**-144**	**-206**	**-279**
Resultat før skattekostnad		**145**	**189**	**343**	**227**	**675**
Endring utsatt skatt		-26	-35	-48	-28	-117
Betalbar skatt		-6	-7	-26	-22	-29
Skattekostnad		**-32**	**-42**	**-74**	**-50**	**-146**
Resultat		**114**	**147**	**269**	**177**	**529**
Totalresultat for perioden/året		114	147	269	177	529
Resultat tilordnet:		**Q3 2026**	**Q3 2025**	**YTD 2026**	**YTD 2025**	**2025**
Aksjonærer		114	147	269	177	529
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		114	147	269	177	529
Resultat per aksje (NOK)		**3,51**	**4,75**	**8,57**	**5,73**	**10,69**

BALANSEOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Anleggsmidler				
Investeringseiendommer	3	11 312	8 694	9 088
Investering i tilknyttede selskaper		165	134	138
Andre langsiktige eiendeler		53	35	35
Finansielle eiendeler	4	210	159	151
Sum anleggsmidler		**11 741**	**9 021**	**9 413**
Omløpsmidler				
Kundefordringer	4	22	10	17
Andre kortsiktige fordringer		51	40	30
Kontanter og kontantekvivalenter	4	447	429	444
Sum omløpsmidler		**520**	**479**	**491**
SUM EIENDELER		**12 261**	**9 500**	**9 904**

Beløp i MNOK	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Egenkapital				
Aksjekapital		2 547	2 322	2 322
Overkurs		779	704	704
Opptjent egenkapital		1 756	1 231	1 583
Egne aksjer		-12	0	0
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse		10	0	0
Sum egenkapital		**5 080**	**4 257**	**4 609**
Langsiktig gjeld				
Rentebærende langsiktig gjeld	4	4 810	4 437	4 464
Finansiell gjeld	4	5	3	4
Leieforpliktelser		8	9	9
Utsatt skatt		376	239	328
Sum langsiktig gjeld		**5 199**	**4 688**	**4 804**
Kortsiktig gjeld				
Rentebærende kortsiktig gjeld	4	1 778	379	343
Betalbar skatt		31	22	29
Leverandørgjeld	4	27	29	22
Kortsiktige leieforpliktelser		1	1	1
Annen kortsiktig gjeld		146	124	96
Sum kortsiktig gjeld		**1 982**	**555**	**491**
Sum gjeld		**7 181**	**5 243**	**5 295**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**12 261**	**9 500**	**9 904**

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
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**
Resultat for perioden	-	-			269	269
Emisjon registrert 14.08.26	225	75		-		300
Tilbakekjøp av egne aksjer			-12		-4	-15
Utbetalt utbytte					-92	-92
Reparasjonsemisjon				10		10
Egenkapital 30.09.2026	**2 547**	**779**	**-12**	**10**	**1 756**	**5 080**

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3-2026	Q3-2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Periodens resultat før skatt	145	189	343	227	675
Betalt skatt	-	-	-29	-19	-19
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	90	68	219	191	260
Innbetaling fra derivater	12	18	32	51	54
Utbetaling til derivater	-	-	-	-	-
Betalte rentekostnader	-68	-80	-219	-240	-313
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-2	0	-7	-3	-7
Verdiendring investeringseiendommer	-28	-95	-51	-61	-445
Verdiendring finansielle instrumenter	-36	-29	-58	24	33
Endring i arbeidskapital og andre driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	39	29	11	-5	-36
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**152**	**99**	**241**	**166**	**202**
Kjøp av investeringseiendommer	-2 124	-	-2 124		
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	-19	2	-69	-59	-68
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	0	-3	-3	-3	-3
Investeringer i tilknyttede selskaper	-11	-	-27	-	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper	1	1	6	16	16
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-2 153**	**-**	**-2 217**	**-45**	**-55**
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	1 505	3 186	4 888	4 578	4 578
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-16	-2 982	-3 111	-4 389	-4 400
Avdrag leieforpliktelser	-	-	-1	-	-1
Innbetaling til emisjon registrert 14. august	-		300		
Innbetaling til vedtatt reparasjonsemisjon i selskapet	10		10		
Utbetaling av utbytte	-	-	-92		
Kjøp av egne aksjer	-	-	-15		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**1 499**	**204**	**1 978**	**189**	**177**
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	-502	303	2	310	325
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	949	125	444	119	119
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	**447**	**429**	**447**	**429**	**444**

Noter

1 REGNSKAPSPRINSIPPER

2 VIRKELIG VERDI

3 INVESTERINGSEIENDOM

4 FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

5 KOSTNADER

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet for Q3-2026 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 2025. Delårsrapporten for Q3-2026 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**
Investeringseiendommer	*3*
Derivater	*2*

NOTE 3 – INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i MNOK)	**Q3-2026**	**Q3-2025**	**YTD-2026**	**YTD-2025**	**2025**
Inngående balanse	9 162	8 601	9 088	8 575	8 575
Tilgang fra kjøp	2 103	0	2 103	0	0
Påkostninger	19	-2	69	59	68
Netto endringer i virkelig verdi	**28**	**95**	**51**	**61**	**445**
Utgående balanse	**11 312**	**8 694**	**11 312**	**8 694**	**9 088**

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi (Nivå 3) basert på uavhengige eksterne verdivurderinger.
Den siste verdivurderingen ble foretatt 30. juni 2026.
Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

NOTE 4 – FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

EIENDELER OG FORPLIKTELSER - 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	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Derivater	210	159	151

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Derivater	5	3	4

EIENDELER OG FORPLIKTELSER - AMORTISERT KOST

Følgende av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost

Eiendeler	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Kundefordringer	22	10	17
Kontanter og kontantekvivalenter	447	429	444
Sum finansielle eiendeler	**469**	**439**	**461**

Forpliktelser	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Banklån	6 588	4 816	4 807
Leverandørgjeld	27	29	22
Sum finansielle forpliktelser	**6 615**	**4 845**	**4 829**

NOTE 5 – KOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i MNOK

Driftskostnader	**Q3-2026**	**Q3-2025**	**YTD 2026**	**YTD 2025**	**2025**
Vedlikehold	13	6	26	25	36
Leieavtaler og eiendomsforsikring	3	1	6	4	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	9	8	23	23	30
Andre kostnader/ direkte eiendomskostnader	0	1	1	1	1
SUM	**25**	**17**	**56**	**53**	**74**

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

ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	**Q3 2026**	**Q3 2025**	**YTD 2026**	**YTD 2025**	**2025**
Konsulenthonorar og ekstern arbeidskraft	1	1	3	4	4
Andre driftskostnader	1	1	5	4	5
Sum driftskostnader	**3**	**2**	**8**	**8**	**9**

Administrasjonskostnader	**Q3 2026**	**Q3 2025**	**YTD 2026**	**YTD 2025**	**2025**
Administrasjonskostnader	10	8	25	23	30
Styrehonorar	1	1	1	1	1
Totalt	**11**	**9**	**26**	**24**	**31**

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

Alternative resultatmål

Aurora Eiendom AS' finansielle rapportering er utarbeidet i samsvar med IFRS.
Som et supplement til delårsregnskapet 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)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Beløp i MNOK			
Markedsverdi av investeringseiendommer	11 312	8 694	9 088
Nominell rentebærende gjeld	6 590	4 821	4 812
Kontanter og kontantekvivalenter	447	429	444
Netto rentebærende gjeld	6 143	4 392	4 368
Belåningsgrad	**54,3 %**	**50,5 %**	**48,1 %**

2. RENTEDEKNINGSGRAD (ICR)

	30.09.2025	30.09.2025	2025
Beløp i MNOK			
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning 12 mnd	561	490	501
Netto rentekostnad 12 mnd*	266	246	246
Rentedekningsgrad	**2,1**	**2,0**	**2,0**

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

3. RESULTAT PER AKSJE

	Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Beløp i MNOK					
Resultat etter skatt rapportert	**114**	**147**	**269**	**177**	**529**
Justeringer					
Verdijustering investeringseiendommer	-28	-95	-51	-61	-445
Verdijustering finansielle instrumenter	-36	-29	-58	24	33
Endring i utsatt skatt på resultat	26	35	48	28	117
Justert resultat etter skatt	**75**	**58**	**208**	**168**	**234**
Utestående aksjer (mill.)	32	31	31	31	31
Justert resultat per aksje	**2,31**	**1,86**	**6,63**	**5,43**	**7,54**
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	3,51	4,75	8,57	5,73	10,69

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

Beløp i MNOK	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
EK per aksje			
Egenkapital rapportert IFRS	5 080	4 257	4 609
Antall aksjer (mill.)	34	31	31
Egenkapital per aksje	**150**	**137**	**149**
Substansverdi per aksje	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Egenkapital rapportert IFRS	5 080	4 257	4 609
Justeringer			
Utsatt skatt (+)	376	239	328
Finansielle derivater (-)	205	156	148
Justert egenkapital	**5 251**	**4 340**	**4 789**
Utestående aksjer (mill.)	34	31	31
Substansverdi per aksje	**155**	**140**	**155**

5. UTLEIEGRAD

Utleiegrad	30.09.2026*	30.09.2025	31.12.2025
Kontraktsfestet leie	793	598	642
Markedsleie fullt utleid	812	616	660
Utleiegrad	**97,7 %**	**97,0 %**	**97,3 %**

* Tall pr. siste verdivurdering, 30.06.2026, administrasjonens estimat City Syd og TillerTorget
Leieverdier av ledige arealer er vurdert av ekstern verdivurderer
Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre

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

Beløp i MNOK	30.09.2026*	30.09.2025	31.12.2025
Eiendomsportefølje	11 312	8 694	9 088
Utviklingseiendom	-146	-131	-156
Kontantstrømseiendom	**11 166**	**8 563**	**8 932**
Løpende leie	**783**	**612**	**630****
Eierkostnader	-98	-84	-83
Løpende nettoleie	**684**	**528**	**547**
Trappeeffekt	10	8	12
Netto kontraktsfestet leie	**695**	**536**	**558**
Markedsleie ledige lokaler	18	18	18
Nettoleie fullt utleid	**713**	**554**	**576**
Net Initial Yield	6,13 %	6,16 %	6,12 %
Yield fullt utleid	**6,39 %**	**6,47 %**	**6,45 %**

* Tall pr. siste verdivurdering, 30.06.2026
Det er ikke utført verdivurdering av City Syd og TillerTorget. Markedsverdi, eiendomskostnader, markedsleie ledige lokaler er basert på kjøpspris og administrasjonens estimat.

** 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 verdivurdering ble utført 30.06.2026. Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verdivurderingen. Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verdivurderingen.Verdiavkastning (yield) fastsettes av den uavhengige verdivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.

TRANSAKSJON

KJØP AV LILLESTRØM TORV

Aurora Eiendom kjøpte 2. november samtlige aksjer i Lillestrøm Torv AS fra DNB Scandinavian Property Fund.

Eiendommen har tre handelsetasjer og to kontoretasjer.

Kjøpet omfatter hele senteret (unntatt fem tredjepartseide seksjoner) og 230 innendørs parkeringsplasser.

AURORA



SENTRUMS MØTEPLASS

Veletablert kjøpesenter midt i Lillestrøm sentrum, ca. 5 min. gange fra stasjonen (~9,2 mill. reisende årlig) og 10 min. fra både Oslo og Oslo lufthavn.

KVALITETER

- To sammenbygde bygg fra 1984/85 og 1997, totalt 37 736 kvm inkl. 8 321 kvm parkering.
- Rekordhøy omsetning på NOK 637 mill. i 2025 (+21 % fra 2019) og 3,2 mill. besøkende.
- 57 leietakere innen handel, service og servering, i tillegg til 14 kontor- og tjenesteleietakere.

NØKKELTALL

Utleieareal	**29 054 kvm**
Butikker / kontor	**57 / 14**
Innendørs parkering	**230**
Besøkende 2025	**3,2 mill.**
Omsetning 2025	**MNOK 637**
Leieinntekt 2026E	**MNOK 58,8**
Utleiegrad	**93,2 %**
WAULT (april 2026)	**2,7 år**

AURORA

Kontaktinformasjon

Lars Ove Løseth
Administrerende direktør

lars.ove.loeseth@alti.no
+47 928 17 859

Kathrine Mauset
Finansdirektør

kathrine.mauset@alti.no
+47 464 48 411

Finansiell kalender

Dato	Rapport
19.02.2027	Q4 2026

Aksjeomsetning

For kjøp og salg av aksjer kan interesse registreres gjennom selskapets ordning for aksjeomsetning.

https://aurora.no/aksjeomsetning

www.aurora.no

