

AURORA

ÅRSRAPPORT 2025



Aurora Eiendom

Kjøpesenteret spiller en viktig rolle i samfunnet. Med butikker og tjenester lett tilgjengelig under samme tak blir hverdagen enklere for de fleste. For mange er kjøpesenteret også et hyggelig og trygt sted å være sammen med venner og familie.

Handlemønstre er i rask endring, men menneskers behov for å møtes og knytte kontakt er konstant. Aurora Eiendom mener at kjøpesenteret fortsatt vil spille en viktig rolle i folks liv – enten det er behov for å få rensert en dress, kjøpe en ny TV, ta med barnebarna på lørdagshandel eller hente varer som er bestilt på nett.

Aurora Eiendom eier åtte kjøpesentre i Norge: Alti Vinterbro i Ås kommune nær Oslo, Alti Amanda i Haugesund, Alti Nerstranda i Tromsø, Alti Farmandstredet i Tønsberg, Alti Nordbyen i Larvik, Arkaden Senter i Stavanger samt Alti Buskerud og Alti Gulskogen – begge i Drammen. Vi vil fortsette å investere i sterkt posisjonerte kjøpesentre med attraktive beliggenheter og et spennende tilbud av butikker og tjenester.

Gjennom vårt deleide eiendomsforvaltningsselskap Alti Forvaltning har Aurora Eiendom tilgang til markedets beste forvaltningsmiljø. Aurora Eiendoms og Alti Forvaltnings felles mål er å forenkle og forbedre menneskers liv.

AURORA

AURORA EIENDOM 2025 RAPPORT

Innhold

HOVEDPUNKTER 2025	05
DAGLIG LEDERS RAPPORT	06
NØKKELTALL OG OVERSIKT OVER KJØPESENTRER	08
ORGANISASJON, LEDELSE OG STYRE	36
BÆREKRAFT I AURORA	42
STYRETS BERETNING 2025	62
KONSERNREGNSKAP	70
SELSKAPSREGNSKAP	106
ANSVARSERKLÆRING	116
REVISJONSBERETNING	118
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	120



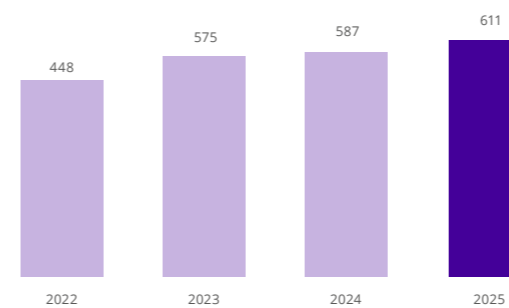
Aurora Eiendom

I juli 2021 ble oppkjøpet av de første fem kjøpesentrene i Aurora-porteføljen gjennomført, og dette markerte starten på vår virksomhet. Samtidig overtok Aurora Eiendom AS 50 % av aksjene i Alti Forvaltning AS, som forvalter kjøpesentrene og administrerer Aurora Eiendom som konsern. Kombinasjonen av moderne kjøpesentre av høy kvalitet med gode beliggenheter og en bransjeledende forvaltningsorganisasjon gir et solid grunnlag for videre vekst og utvikling.

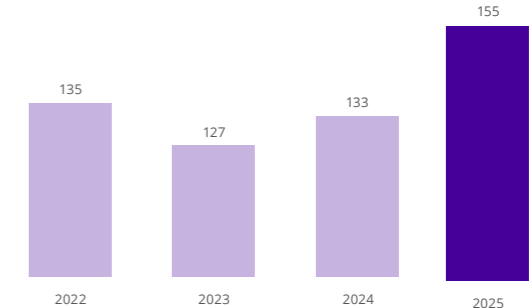
Hovedpunkter 2025

- Leieinntektene i 2025 endte på NOK 611 mill. (NOK 587 mill.).
 - Dette tilsvarer en økning på 4,1 %.
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 501 mill. (NOK 477 mill.).
- Resultat før skatt, inkludert verdjusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 675 mill. i 2025 (NOK 258 mill.).
 - Verdiendring på investeringseiendommer utgjorde NOK 445 mill. i 2025.
 - Verdiendring på finansielle derivater er bokført med NOK -33 mill. for hele året.
- Per årsslutt er utleiegraden 97,3 % og porteføljen har en vektet gjenværende leietid på 4,1 år.
- Året 2025 endte med 4,0 % vekst i omsetning for kjøpesenterporteføljen, og 1,8 % besøksvekst.
- Alti Forvaltning økte porteføljen av forvaltede sentre med 10 i løpet av 2025 og forvaltet totalt 64 sentre ved årsslutt.
 - Alti Forvaltning hadde en omsetning på NOK 193 mill. mot NOK 164 mill. året før.

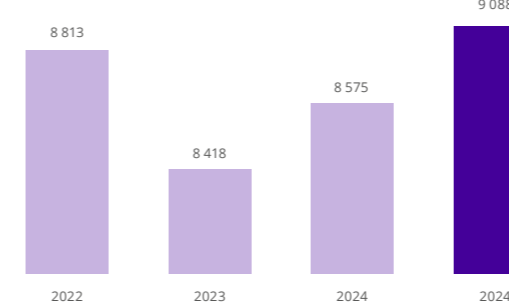
Leieinntekter
(MNOK)



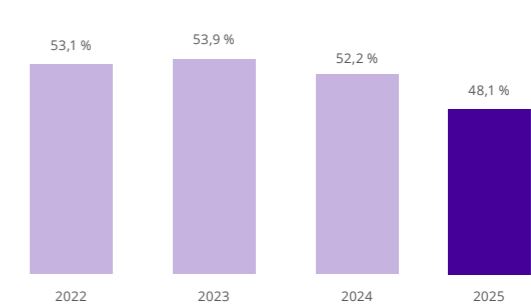
Substansverdi per aksje
(NOK)



Verdi av investeringseiendommer
(MNOK)



Belåningsgrad
(LTV)



Vekst, soliditet og fleksibilitet

Vi kan se tilbake på 2025 som et historisk sterkt år. Til tross for et krevende makroøkonomisk bakteppe, preget av vedvarende høye renter og global usikkerhet, har vår portefølje av kjøpesentre stått sterkt gjennom skiftende markedsforhold og igjen levert solide resultater.

Gjennom optimalisering av butikkmix, god teknisk drift og relevant markedsføring arbeider vi målrettet for å gjøre sentrene så attraktive som mulig. Dette bidro til en positiv utvikling i både besøkstall og omsetning gjennom 2025. Totalt registrerte vi 21,5 millioner kundebesøk, opp 1,8 prosent fra året før, og det fjerde året på rad med vekst i kundetilstrømmingen. Butikkomsetningen i den heleide porteføljen økte med 4,0 prosent til over NOK 9,1 milliarder.

De årlige leieinntektene endte på NOK 611 millioner, en økning på 4,1 prosent fra 2024. Resultat før skatt, eksklusive verdjusteringer, endte på NOK 262 millioner, det sterkeste operasjonelle resultatet i selskapets historie. Inklusive verdjusteringer endte resultat før skatt på NOK 675 millioner.

Gjennom året har vi sett tydelige resultater av våre investeringer. Oppgraderingene ved Alti Vinterbro og Alti Farmandstredet er ferdigstilt, og vi ser en god utvikling ved begge sentrene. Vi retter nå blikket mot Alti Nordbyen, som i 2025 leverte sin høyeste omsetning til nå. Det planlegges nå omfattende oppgraderinger av butikkonsepter og handlegaten, med mål om å videreutvikle senteret og legge til rette for fortsatt vekst.

I februar 2026 økte vi vår eierandel i Hamar Storsenter Holding AS, som eier Maxi Storsenter, fra 25 prosent til 33,3 prosent. Vi vurderer dette som en attraktiv investering, både i lys av den positive utviklingen ved senteret og mulighetene for videre utvikling av handelsarealene og boligprosjektet Solhøyden, som utvikles i samarbeid med OBOS.

Vårt deleide forvaltningsselskap, Alti Forvaltning AS, utgjør en viktig del av konsernets operative og kommersielle plattform. I 2025 vokste selskapet med 10 nye sentre i forvaltning, og hadde ved utgangen av året 64 sentre i porteføljen. Det økte forvaltningsvolumet har gitt rom for investeringer i ny kompetanse og moderne systemer, og vi ser at forvaltningskonseptet styrkes ytterligere.

Bærekraft er en integrert del av vår forretningsmodell, og i 2025 ble arbeidet vårt anerkjent med

kjøpesenterbransjens bærekraftspris for andre år på rad. De siste årene har global uro i noen grad dempet markedets oppmerksomhet om bærekraft, men vi står fast ved at dette er avgjørende for langsiktig verdiskaping og lønnsomhet. I februar 2026 tok vi derfor arbeidet videre gjennom lanseringen av en ny bærekraftstrategi med konkrete mål frem mot 2030. Gjennom 2025 reduserte vi energiintensiteten for fellesdrift med 5 prosent til 63 kWh/m², samtidig som utbygging av solceller bidro til å øke egenproduksjonen av fornybar energi til 4,3 GWh.

Finansielt la vi ned et betydelig arbeid i 2025 og refinansierte over 90 prosent av konsernets bankgjeld. Dette ga oss vesentlig bedre betingelser og lengre løpetider, og styrket selskapets finansielle handlingsrom. Ved årsskiftet hadde selskapet en solid netto belåningsgrad på 48,1 prosent, og 64 prosent av bankfinansieringen var klassifisert som grønne lån.

En viktig milepæl i 2025 var avnoteringen fra Euronext Growth Oslo i august. Beslutningen ble tatt for å gi selskapet større fleksibilitet og frigjøre ressurser til kjernevirksomheten. For å ivareta aksjonærenes interesser har vi lansert en ny digital løsning for aksjeomsetning på våre nettsider, som bidrar til transparens og likviditet også som notert selskap.

Vi går inn i 2026 med optimisme, understøttet av en omsetningsvekst på 5 prosent i årets to første måneder. Samtidig er det makroøkonomiske bildet fortsatt krevende, og geopolitisk uro, handelsbarrierer og forstyrrelser i forsyningskjedene kan påvirke finanskostnader, kundenes kjøpekraft og aktivitet i detaljhandelen. Aurora Eiendom står likevel solid rustet. Med en styrket kapitalstruktur, en robust kjøpesenterportefølje og et tett samarbeid Alti Forvaltning, er vi godt posisjonert til å håndtere usikkerhet og gripe de mulighetene som oppstår i 2026.



Lars Ove Løseth

Lars Ove Løseth
CEO



Nøkkeltall

Nøkkeltall		2025	2024
Leieinntekt	MNOK	611	587
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	501	477
Verdi av investeringseiendommer	MNOK	9 088	8 575
Antall aksjer	#	30 962 431	30 962 431

Alternative resultatmål*		2025	2024
Rentedeckingsgrad (ICR)		2,0	1,8
Belåningsgrad (LTV)	%	48,1	52,7
Egenkapital per aksje	NOK	149	132
Substansverdi per aksje	NOK	155	133
Justert resultat per aksje	NOK	7,54	6,69
Net Initial Yield (NIY)	%	6,12	6,20
Yield Fully Let	%	6,45	6,56

* Se Alternative resultatmål for detaljer

Nøkkeltall eiendomsportefølje		2025	2024
Heleide kjøpesentre	#	8	8
Utleieareal	m ²	199 119	199 050
Utleiegrad *	%	97,3	97,6
Vektet gjenværende leietid	år	4,1	4,2
Annualisert løpende leie **	MNOK	630	607

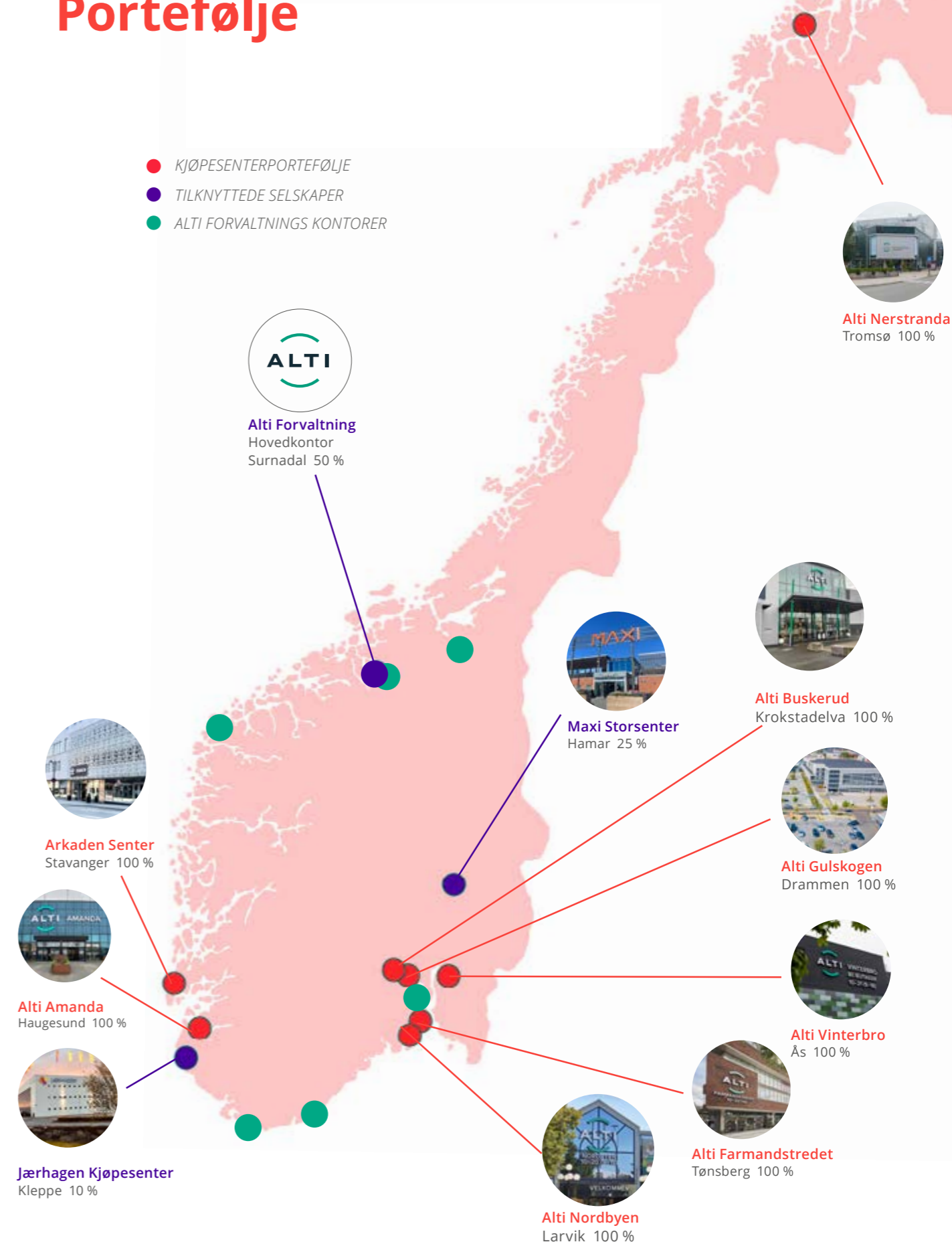
* Utleiegrad: kontraktsfestet leie delt på markedsleie fullt utleid areal.

** 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.

Portefølje

- KJØPESENTERPORTEFØLJE
- TILKNYTTETE SELSKAPER
- ALTI FORVALTNINGS KONTORER



Porteføljens nøkkeltall



Nøkkeltall for kjøpesentre

Kjøpesentre	Alti Amanda	Alti Buskerud	Alti Farmandstredet	Alti Nordbyen	Alti Vinterbro
Lokasjon	Haugesund	Drammen	Tønsberg	Larvik	Ås
Totalareal	m ² 23 532	38 091	78 383	21 486	21 486
Utleieareal	m ² 15 198	32 136	34 977	15 994	33 999
Handelsareal	m ² 14 364	28 800	26 932	14 389	30 661
Besøkende - 2025*	M 2,4	2,1	4,3	1,5	3,3
Besøkende pr handelsareal **	118	73	161	108	109
Omsetning - 2025*	MNOK 1 308	1 335	1 592	638	1 796
Omsetning per handelsareal **	NOK 63 614	46 349	59 123	44 307	53 181
Omsetning per besøkende **	NOK 538	636	367	412	487
Leieinntekt 2025	MNOK 61	74	140	43	86

Kjøpesentre	Alti Nerstranda	Arkaden Senter	Alti Gulskogen	Jærhagen Senter	Maxi Storsenter
Lokasjon	Tromsø	Stavanger	Drammen	Kleppe	Hamar
Totalareal	m ² 24 961	21 164	81 388	67 322	33 426
Utleieareal	m ² 11 873	14 488	40 453	47 389	21 545
Handelsareal	m ² 8 588	9 285	37 371	37 373	20 432
Besøkende - 2025*	M 1,9	2,8	3,1	2,8	1,7
Besøkende pr handelsareal **	223	266	83	75	83
Omsetning - 2025*	MNOK 559	369	1 700	1 693	648
Omsetning per handelsareal **	NOK 65 091	35 201	45 490	45 297	31 705
Omsetning per besøkende **	NOK 292	132	548	603	381
Leieinntekt 2025	MNOK 41	29	138	78	36

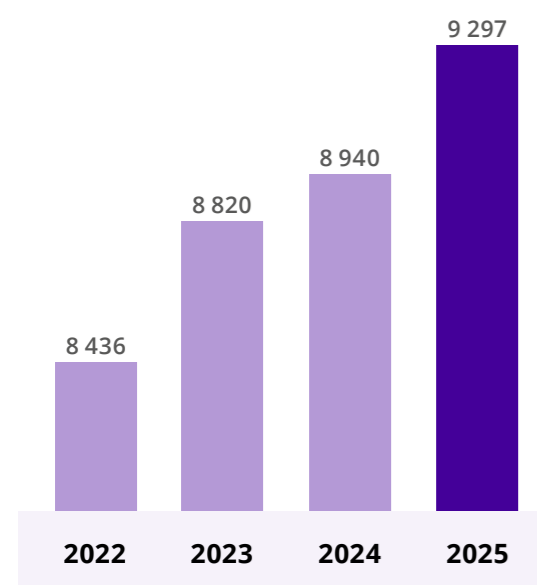
* Omsetning og besøkende Alti Amanda og Arkaden inkluderer Coop OBS! & Coop Extra som ikke eies av Aurora

* Omsetning Alti Vinterbro inkluderer tilstøtende big-box som ikke eies av Aurora

** Nøkkeltall korrigert til å inkludere Coop OBS! på Alti Amanda, Coop Extra på Arkaden og ekskludere big-box tilstøtende Alti Vinterbro

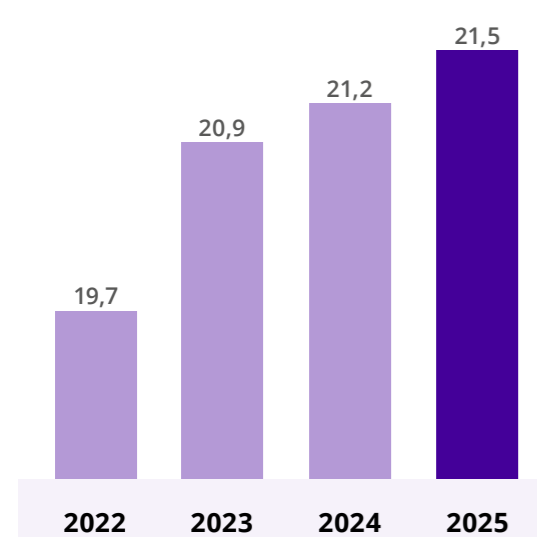


Omsetning (millioner)



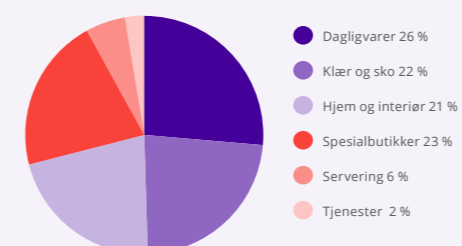
Kjøpesenter	2022	2023	2024	2025	Δ
Alti Amanda	1 123	1 234	1 275	1 308	2,6 %
Alti Buskerud	1 177	1 219	1 244	1 335	7,3 %
Alti Farmandstredet	1 459	1 545	1 563	1 592	1,9 %
Alti Nerstranda	458	503	538	559	3,9 %
Alti Nordbyen	602	616	606	638	5,2 %
Alti Vinterbro	1 666	1 684	1 720	1 796	4,4 %
Arkaden Senter	336	355	352	369	4,8 %
Alti Gulskogen	1 615	1 665	1 643	1 700	3,5 %
Total	8 436	8 820	8 940	9 297	4,0 %

Besøk (millioner)

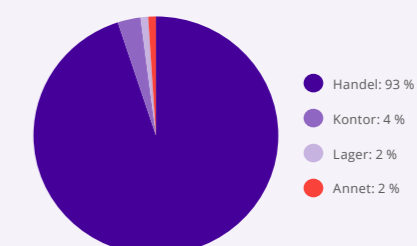


Kjøpesenter	2022	2023	2024	2025	Δ
Alti Amanda	2,1	2,0	2,0	2,1	4,1 %
Alti Buskerud	1,9	2,6	2,8	2,8	-1,0 %
Alti Farmandstredet	1,7	1,8	1,9	1,9	0,3 %
Alti Nerstranda	2,3	2,4	2,4	2,4	2,2 %
Alti Nordbyen	4,1	4,3	4,3	4,3	0,0 %
Alti Vinterbro	3,0	3,1	3,2	3,3	4,7 %
Arkaden Senter	1,6	1,6	1,5	1,5	3,1 %
Alti Gulskogen	3,1	3,1	3,0	3,1	2,2 %
Total	19,7	20,9	21,2	21,5	1,8 %

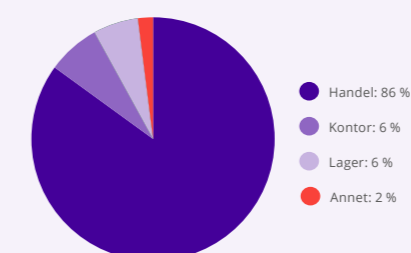
Leietakeromsetning



Andel av leieinntekter



Andel av utleieareal



All leietakeromsetning representerer den heleide porteføljen (ekskludert Maxi Storsenter og Jærhagen Kjøpesenter). Leietakeromsetning inkluderer Coop Obs! på Alti Amanda, Coop Extra på Arkaden Senter samt big-box-butikker på Alti Vinterbro som ikke eies av Aurora.



Alti Amanda

DET LEDENDE KJØPESENTERET I HAUGESUND

Alti Amanda, som ligger i Raglamyr-området i Haugesund, har siden 1997 vært det primære handelssenteret og møtepunktet for lokalbefolkningen.

Senteret har svært god tilgjengelighet med 1600 gratis parkeringsplasser og gode bussforbindelser til primære og sekundære kundeområder, kun 6 km fra sentrum. Haugesund, som opplever betydelig befolkningsvekst, fungerer som et regionalt knutepunkt med lange handelstradisjoner og et aktivt kulturliv.

Alti Amanda tilbyr et bredt spekter av butikker, inkludert store kjeder som H&M og Normal, samt populære serveringssteder som Peppes Pizza og Sabrura.

Senteret har en lys og innbydende atmosfære, med vekt på familievennlige konsepter, samt dame- og herremote, noe som gjør det til en attraktiv destinasjon for shopping og sosialt samvær i regionen.




HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
14 310 / 55

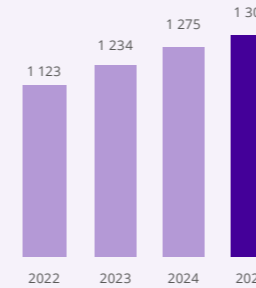

LEIETAKEROMSETNING
MNOK 1 308


BESØKSTALL
2,4m

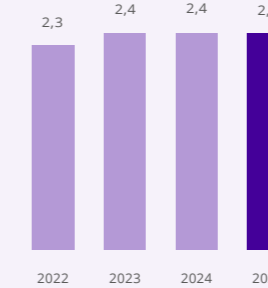

LEIEINNTEKTER
MNOK 59



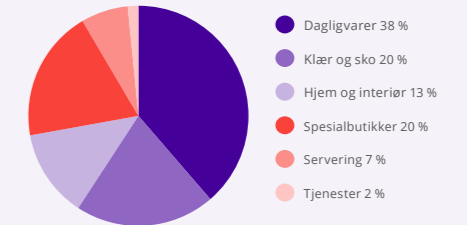
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



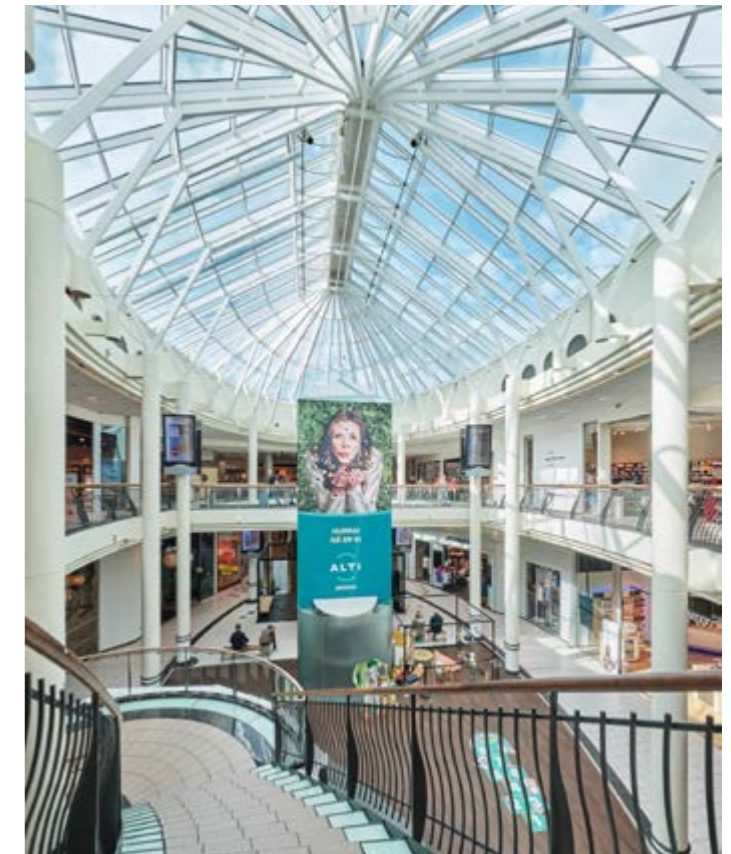
Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Åpning av Peppes Pizza i Kompis sine tidligere lokaler.
- Oppussing av Amundsen Spesial, inkludert oppgradering av fasade.
- Kitchn og Mestergull Melhus har oppgradert fasadene sine.
- Etablering av elbilladestasjon.
- Vinmonopolet flytter inn i Coops seksjon i april 2026 og vil styrke senterets konkurransesituasjon.
- Oppussing av toalettene i første etasje, inkludert egne Ellie & Timba-barnetoaletter.

	kvm
Handel	13 541
Servering	823
Kontor	308
Lager	505
Annet utleieareal	21
Utleieareal	15 198
Fellesareal	5 706
Bruttoareal	20 904
Tekniske / uproductive areal	2 627
Parkering	0
Totalt	23 532



Alti Buskerud

REGIONALT KJØPESENTER MED VOKSENDE BEFOLKNING I HANDELSOMRÅDET

Lokalisert i Krokstadelva, 15 minutter vest for Drammen, er Alti Buskerud et betydelig kjøpesenter med enkel tilgang til en voksende befolkning innenfor 15 minutters kjøreavstand.

Etter oppgraderingen i 2017 har Alti Buskerud 61 butikker fordelt på to etasjer, med ankerbutikker som Coop Obs!, Clas Ohlson og H&M, som dekker et bredt spekter av handelsbehov. Med 800 gratis parkeringsplasser og 38 ladepunkter for elbil, så er tilgjengelighet et av Alti Buskeruds fortrinn, med beliggenhet nær viktige transportårer.

Som et av de ledende kjøpesentrene i regionen tilbyr Alti Buskerud en variert butikk sammensetning, og er det foretrukne handlemålet for lokalbefolkningen i handelsområdet.

Senteret åpnet opprinnelig i 1985 under navnet Spareland, og har gjennomgått omfattende oppgraderinger ved flere anledninger, senest i 2017, med nye butikker og fasiliteter.




HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
28 352 / 63

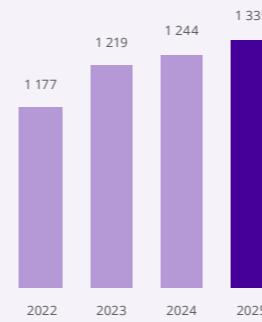

LEIETAKEROMSETNING
MNOK 1 335


BESØKSTALL
2,1m

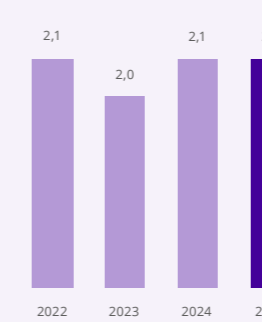

LEIEINNTEKTER
MNOK 138



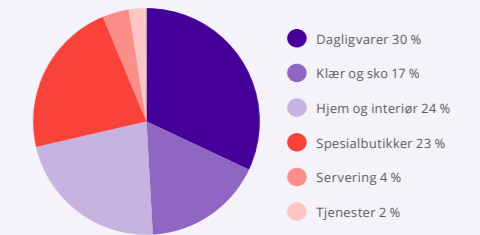
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



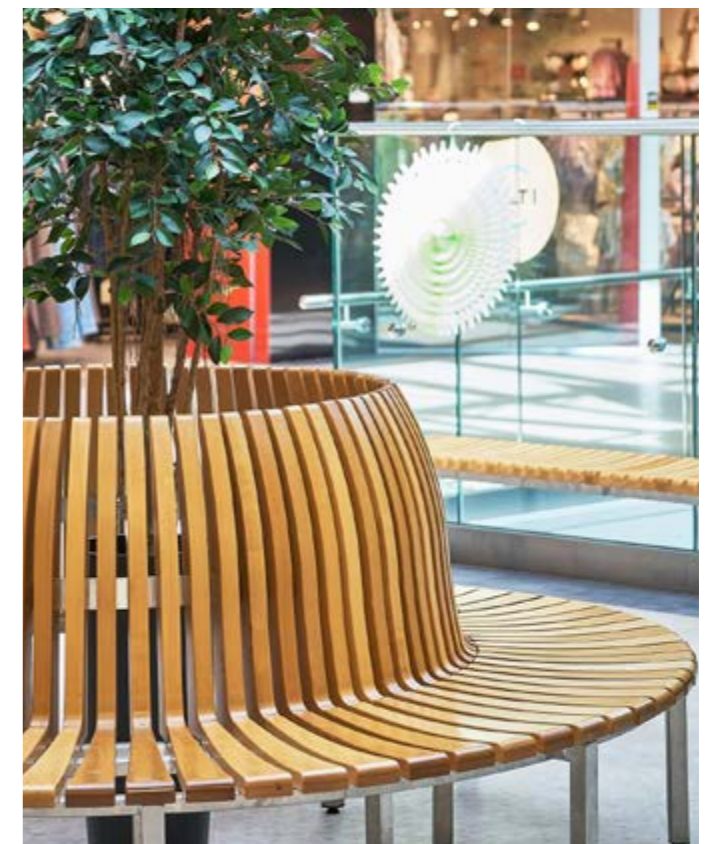
Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Clas Ohlson utvidet sin butikk til større areal.
- Lampehuset pusset opp.
- Buskerud Sy og rep ble flyttet opp i 2. etasje.
- Det var første hele driftsår for solcelleanlegget på taket av senteret.
- Vi etablerte innendørs sykkelparkering med lademulighet for ansatte .

	kvm
Handel	28 554
Servering	246
Kontor	418
Lager	1 758
Annet utleieareal	1 160
Utleieareal	32 136
Fellesareal	4 929
Bruttoareal	37 065
Tekniske / uproduktive areal	1 026
Parkering	0
Totalt	38 091



Alti Farmandstredet

REGIONENS STØRSTE KJØPESENTER MED EN SENTRAL BELIGGENHET I TØNSBERG SENTRUM

Lokalisert i hjertet av Tønsberg utmerker Alti Farmandstredet seg som regionens fremste handelsdestinasjoner, med stor tilstrømning av besøkende – særlig i sommersesongen.

Som regionens største kjøpesenter har Alti Farmandstredet over 80 butikker, inkludert kafeer, restauranter og viktige servicetilbud som apotek og dagligvarebutikker, og dekker et bredt spekter av kundebehov.

Senterets sentrale beliggenhet i Tønsberg, kombinert med gode parkeringsmuligheter – herunder 740 parkeringsplasser under tak – sikrer enkel tilgjengelighet for besøkende. Nærheten til buss- og togstasjon bidrar ytterligere til god tilgjengelighet.

Som markedsleder i regionen tilbyr Alti Farmandstredet en levende bysentrum-atmosfære med høy kundetraffikk, og er det foretrukne kjøpesenteret for kunder fra Horten til Sandefjord.




HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
26 940 / 81

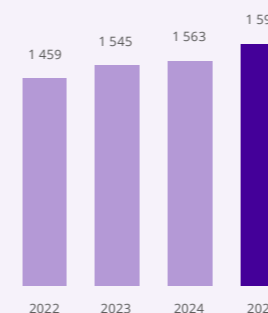

LEIETAKEROMSETNING
MNOK 1 592


BESØKSTALL
4,3m

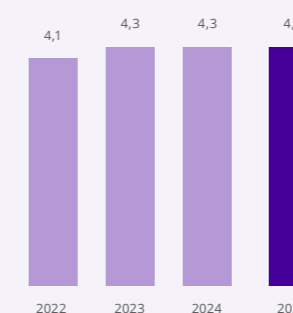

LEIEINNTEKTER
MNOK 132



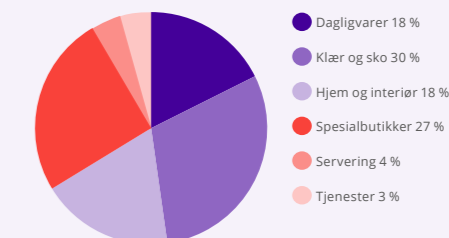
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Gina Tricot utvidet og bygde helt ny butikk i starten av året.
- Marfa Second hand flyttet internt og åpnet ny større butikk ved siden av Clas Ohlson.
- Partyland kom inn som ny leietaker i senteret og åpnet i tredje etasje.
- Jordbærpikene oppgraderte sine lokaler og nyåpnet.
- Jack & Jones åpnet ny og større butikk.
- Telia bygde om og fikk sin nye konseptbutikk.
- Altomobil gikk fra å være pop-up til å flytte inn i nytt lokale i mai.
- Vera Moda åpnet sin nye butikk på endelig plassering.
- Sport 1 byttet konsept til Anton Sport.
- Vila kom ny til senteret.
- Dressmann oppgraderte butikken.

	kvm
Handel	26 133
Servering	800
Kontor	2 688
Lager	3 432
Annet utleieareal	1 924
Utleieareal	34 977
Fellesareal	11 876
Bruttoareal	46 852
Tekniske / uproduktive areal	3 970
Parkering	27 561
Totalt	78 383



Alti Gulskogen

REGIONENS STØRSTE KJØPESENTER –
DET NATURLIGE FØRSTEVALGET I DRAMMEN

Alti Gulskogen er den ledende handelsdestinasjonen i Drammensregionen, med et bredt og attraktivt tilbud bestående av 110 butikker og over 10 serveringssteder. Senteret ligger i bydelen Gulskogen – Drammens raskest voksende bydel. Innen 30 minutters kjøreavstand bor det mer enn 300 000 mennesker, noe som gir senteret et solid kundegrunnlag og et betydelig markedspotensial.

Med sterke ankerleietakere som Anton Sport, XXL, Meny og H&M tilbyr Alti Gulskogen en attraktiv miks av butikker, tjenester og serveringssteder som til sammen skaper en komplett shopping- og opplevelsesdestinasjon.

Senteret er lokalisert i et veletablert handelsområde og i direkte tilknytning til et nytt boligprosjekt med rundt 1 500 boenheter. Dette legger til rette for videre vekst og utvikling i årene som kommer, og styrker senterets rolle som et sentralt knutepunkt i lokalsamfunnet.

Med et moderne, lyst og innbydende interiør, sentral beliggenhet og gode parkeringsmuligheter med 850 plasser, er Alti Gulskogen et naturlig møtested for familier, venner og besøkende i regionen.



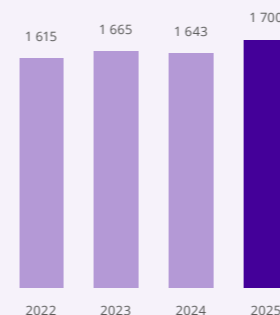
HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
37 488 / 110

LEIETAKEROMSETNING
MNOK 1 700

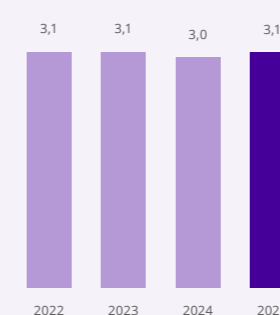
BESØKSTALL
3,1m

LEIEINNTEKTER
MNOK 138

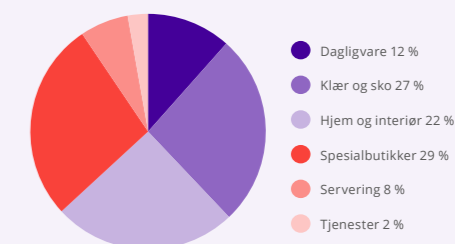
Leietakeromsetning
(MNOK)



Besøkstall
(millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Gulskogen feiret 40 år som kjøpesenter i juni 2025, noe som ble markert med en stor fest, blant annet på det nye torget vårt.
- Gulskogen torg stod ferdig i mai 2025 med et flott lekeområde, beplantning, sittebenker og hyggelige serveringssteder.
- Egon åpnet en flott uteservering mot det nye torget.
- I 2025 ble det etablert et nytt ventilasjonsanlegg og et nytt solcelleanlegg på taket.
- I parkeringshuset er det installert et punktdeteksjonssystem som viser ledig kapasitet i p-huset når våre kunder kjører inn til senteret, slik at det blir enklere å finne ledig parkering.
- Vi har også fått LED-lys i fellesarealene og flere nye skilt i senteret.

	kvm
Handel	34 635
Servering	2 736
Kontor	872
Lager	1 818
Annet utleieareal	393
Utleieareal	40 453
Fellesareal	11 838
Bruttoareal	52 291
Tekniske / uproductive areal	3 141
Parkering	25 955
Totalt	81 388



Alti Nerstranda

KJØPESENTER I HJERTET AV TROMSØ

Alti Nerstranda, som ligger på Strandtorget i Tromsø sentrum, har en svært attraktiv beliggenhet med enkel adkomst til fots eller med buss, og har siden 1998 fungert som et sosialt knutepunkt for Tromsø-regionen.

Med et bredt utvalg av butikker og tjenester i en innbydende atmosfære fremstår Alti Nerstranda som den ledende handelsdestinasjonen og møteplassen i Tromsø sentrum.

Med Tromsø kommune som sitt primære marked – en kommune med rask befolkningsvekst og høy kjøpekraft – tilbyr Alti Nerstranda oppgraderte fellesarealer og svært god tilgjengelighet. Senterets parkeringsanlegg i kjelleretasjen tilbyr 220 parkeringsplasser med direkte adkomst til kjøpesenteret, i tillegg til gode kollektivtransportforbindelser i nærområdet.

Enten det er en rolig spasertur langs sjøkanten eller et raskt ærend i en travel hverdag, fungerer Alti Nerstranda som en levende handelsdestinasjon. Senteret tiltrekker seg fastboende, arbeidstakere og turister, med et rikt butikktilbud – inkludert nødvendige tjenester som apotek og Vinmonopolet – samt et variert utvalg av serveringssteder.



Excellent
★★★★★



HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)

8 578 / 38



LEIETAKEROMSETNING

MNOK 559



BESØKSTALL

1,9m

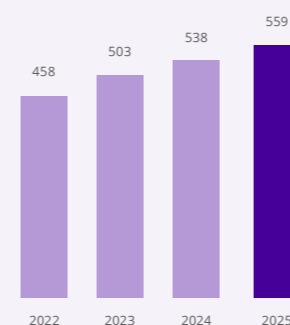


LEIEINNTEKTER

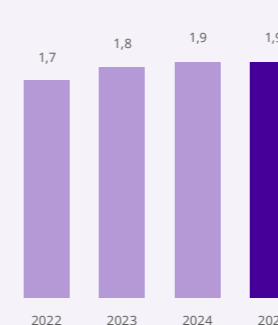
MNOK 41



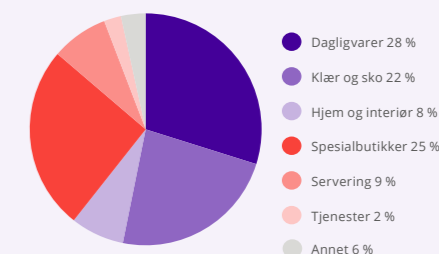
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Funky Frozen åpnet.
- Mester Grønn renoverte butikken og fikk kjedens nyeste konsept.
- Installerte nytt SD anlegg og dette ga forbedret overvåking og energibesparelse på lys- og snøsmelteanlegget.
- Flere pop-up butikker i løpet av året, blant annet Vintage Kid, og julemarked med over 40 ulike lokale utstillere.
- Det er signert leiekontrakt med Oris Dental som starter bygging av tannklinikk i 2026.

	kvm
Handel	7 867
Servering	721
Kontor	2 362
Lager	576
Annet utleieareal	347
Utleieareal	11 873
Fellesareal	5 416
Bruttoareal	17 289
Tekniske / uproductive areal	985
Parkering	6 687
Totalt	24 961



Alti Nordbyen

STERKT POSISJONERT SOM DET LEDENDE
KJØPESENTERET I LARVIK-REGIONEN


Alti Nordbyen, som ligger like nord for sentrum i Larvik, tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester som dekker behovene til både fastboende og turister.

Senteret har markedslederposisjonen i Larvik og i nærliggende områder som Sandefjord og Lardal, med en sterk kundebase på rundt 47 000 innbyggere og en betydelig befolkningsøkning i sommersesongen. Alti Nordbyen ligger i et område med høy boligbyggingsaktivitet og tilflytting i bydelen.

Med enkel adkomst fra E18 og gode bussforbindelser i området, har Alti Nordbyen god tilgjengelighet for besøkende. Senteret tilbyr også gode parkeringsmuligheter med tre timers gratis parkering.

Alti Nordbyens strategiske beliggenhet og sterke markedsposisjon gjør det til et foretrukket valg både for dagligvarehandel og hyggelige handleturer, og gir en helhetlig handelsopplevelse med over 40 butikker – inkludert nødvendige tilbud som apotek og dagligvare, samt flere serveringssteder.




HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
14 391 / 46

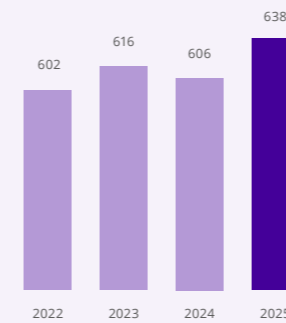

LEIETAKEROMSETNING
MNOK 638


BESØKSTALL
1,5m

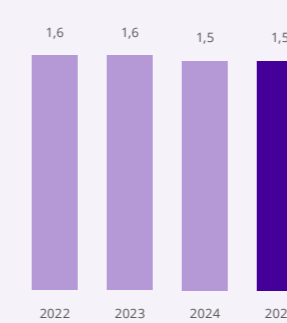

LEIEINNTEKTER
MNOK 44



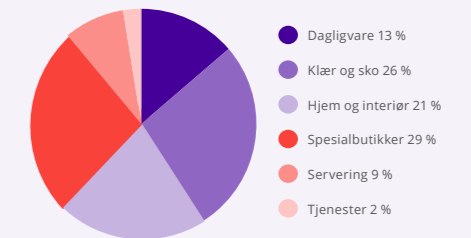
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøksstall (millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Fredrik & Louisa åpnet, noe som styrket skjønnhetssegmentet og den samlede leietakermiksen.
- Mattilbudet ble utvidet med Klassisk Ambassadør og Streetfood Potetbua.
- En ny hovedinngang ble ferdigstilt, noe som forbedret tilgjengeligheten og kundestrømmen.
- Et samarbeid med Stavernfestivalen økte lokal synlighet og styrket merkevareposisjonen.
- Et forprosjekt ble igangsatt for oppgradering av toaletter og fasade i handlegaten i andre etasje ved hovedinngangen.

	kvm
Handel	13 898
Servering	491
Kontor	358
Lager	1 247
Annet utleieareal	0
Utleieareal	15 994
Fellesareal	3 899
Bruttoareal	19 893
Tekniske / uproduktive areal	1 593
Parkering	0
Totalt	21 486



Alti Vinterbro

EN KOMPLETT HANDELSDESTINASJON I KRYSET
MELLOM TO HOVEDFARTSÅRER

Plassert i krysset mellom E6 og E18 fungerer Alti Vinterbro som et sentralt kjøpesenter, beleilig lokalisert omtrent 20 minutter sør for Oslo og i umiddelbar nærhet til Tusenfryd.

Med over 80 butikker, inkludert kjente aktører som Coop Obs! og Rusta, tilbyr Alti Vinterbro en helhetlig handelsopplevelse i Follo-regionen, som er kjent for sterk kjøpekraft og forventet befolkningsvekst. Senteret har 1 250 parkeringsplasser og god tilgjengelighet både med bil og kollektivtransport.

Alti Vinterbro ligger i Ås kommune og betjener et handelsområde på over 29 200 innenfor 10 minutter radius og 149 800 innenfor 20 minutter, samt en betydelig ukentlig trafikk på 60 000 kjøretøy.




HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)
30 640 / 80


LEIETAKEROMSETNING
MNOK 1 796¹

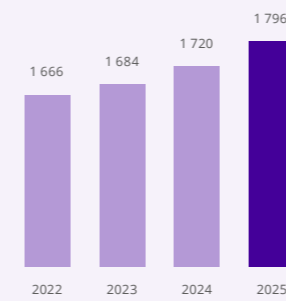

BESØKSTALL
3,3m


LEIENNTEKTER
MNOK 86

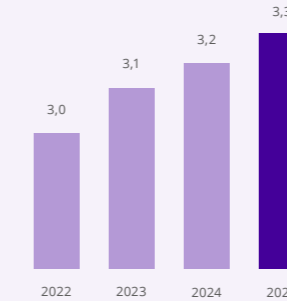
¹ Leietakeromsetningen ved Alti Vinterbro inkluderer tilstøtende storhandelsaktører (big-box) som ikke eies av Aurora.



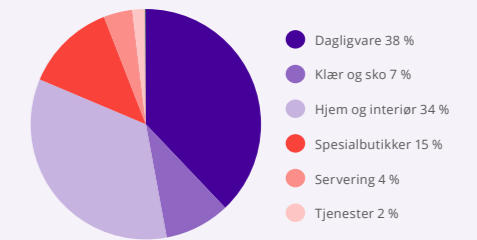
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



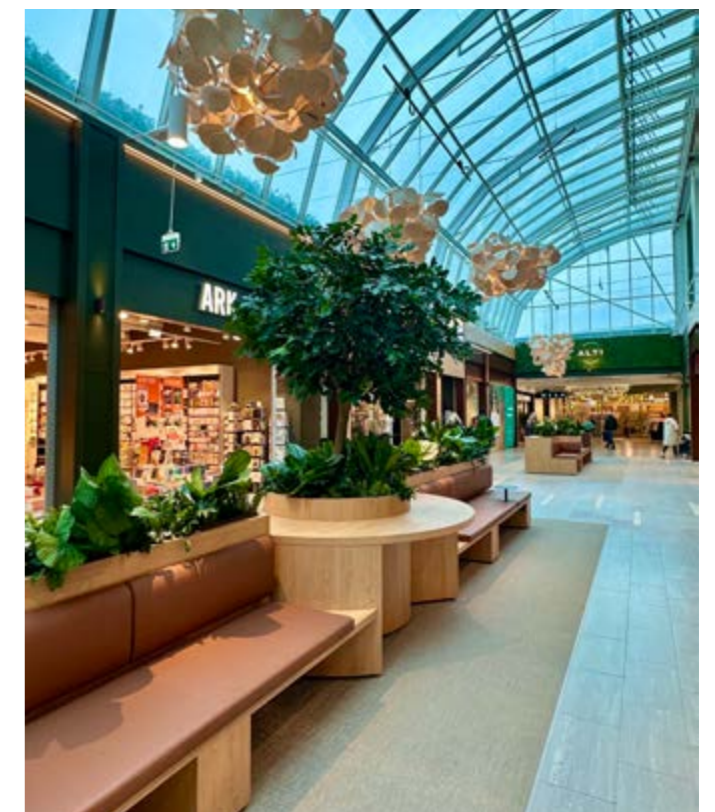
Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Nyetableringer
 - Kanel Steinovnsbakeri
 - Frisør Hope Hair
 - Etablering av Zavanna
- Apotek 1, Mister Minit og Telenorbutikken har flyttet til nye lokaler.
- Obs! utvidet med nytt patnerom.
- Leietagere som har oppgradert til nytt konsept: Lampehuset, Eurosko og Elkjøp.
- Baker Nordby har pusset opp sitt lokale.

	kvm
Handel	29 356
Servering	1 305
Kontor	1 603
Lager	1 735
Annet utleieareal	0
Utleieareal	33 999
Fellesareal	9 329
Bruttoareal	43 328
Tekniske / uproduktive areal	528
Parkering	14 407
Totalt	58 263



Arkaden Senter

KJØPESENTER MIDT I STAVANGER SENTRUM

Lokalisert i hjertet av Stavanger sentrum har Arkaden Senter en sterk posisjon som en levende urban handelsdestinasjon, med et variert butikktilbud og et helsetjenestetilbud samlet i senteret.

Arkaden Senter har god tilgjengelighet med kollektivtransport, og besøkende kan benytte seg av nærliggende buss- og båtforbindelser.

Med ankerleietakere som H&M, Starbucks og KICKS er Arkaden Senter en sentral handelsdestinasjon i Stavanger.

Med sin dynamiske utforming og overbygde gangforbindelser mellom flere bygg kan kundene bevege seg komfortabelt mellom ulike deler av senteret uavhengig av værforhold. Dette styrker den totale handleopplevelsen og forsterker senterets rolle som et sentralt knutepunkt i Stavangers handelslandskap.



Excellent
★★★★★



HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)

9 106 / 16



LEIETAKEROMSETNING

MNOK 369¹



BESØKSTALL

2,8m



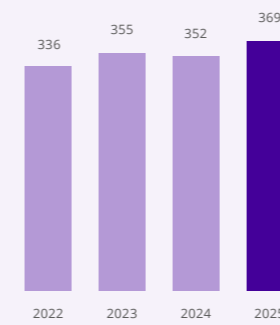
LEIEINNTEKTER

MNOK 30

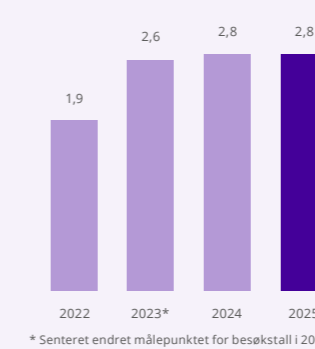
¹ Leietakeromsetningen ved Arkaden Senter inkluderer Coop Extra, som ikke eies av Aurora.



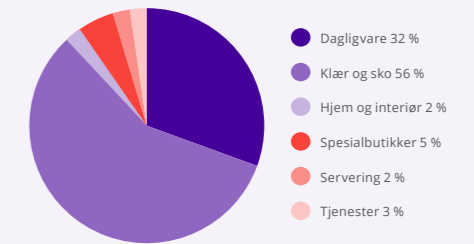
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøkstall (millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Europris City åpnet i august, den første butikken med City-konseptet i Rogaland.
- Ombygging og utvidelse av VITA i september.
- Skinzone (medisinsk og kosmetisk hudpleiesalong) åpnet i desember.
- Fortsatte senterets fokus på bærekraft og miljø; Butikkene oppnådde 80 % sorteringsgrad, og vi reduserte strømforbruket for 5.året på rad.
- Senteret gjennomførte 10 senteraktiviteter med gjennomsnittlig vekst i omsetning på 8 % per aktivitet.
- Vi videreutviklet det tette samarbeidet med sentrumsforeningen i Stavanger Sentrum, med felles kommunikasjonsprofil og flere felles kampanjer.
 - Samarbeidet resulterte i nominasjon for beste Retail HUB på Retail Arena.

	kvm
Handel	9 145
Servering	139
Kontor	4 192
Lager	1 012
Annet utleieareal	0
Utleieareal	14 488
Fellesareal	3 016
Bruttoareal	17 505
Tekniske / uproduktive areal	1 457
Parkering	2 202
Totalt	21 164



Jærhagen

EN KOMPLETT HANDELSDESTINASJON FORANKRET
MED STORHANDELSAKTØRER

Jærhagen ligger i hjertet av Klepp kommune og er et særegent kjøpesenter med et bredt og variert handelstilbud. Med en strategisk plassering i et trafikkrøss med om lag 28 000 daglige forbi passerende kjøretøy har Jærhagen svært god synlighet og tilgjengelighet. Dette gjør senteret til en attraktiv lokasjon for leietakere og trekker kunder fra Klepp og nærliggende områder.

Etter en omfattende utvidelse ferdigstilt i 2018 har Jærhagen utviklet seg til et spennende kjøpesenter på 67 000 kvadratmeter, som kombinerer elementer fra et tradisjonelt kjøpesenter med et storhandelscenter (big-box), og dermed dekker et bredt spekter av kundepreferanser. Som Klepps sentrale handelsknutepunkt, med beliggenhet langs RV44 og RV510, tilbyr Jærhagen over 1 200 gratis parkeringsplasser. Dette sikrer enkel adkomst og bidrar til en god total handleopplevelse.

Jærhagen har en variert sammensetning av butikker og tjenester, inkludert Coop Mega – en av distriktets mest omsetningssterke dagligvarebutikker – noe som gjør senteret til en dynamisk og attraktiv destinasjon for både lokalbefolkning og besøkende.



HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)

36 988 / 63



LEIETAKEROMSETNING

MNOK 1 693



BESØKSTALL

2,8m

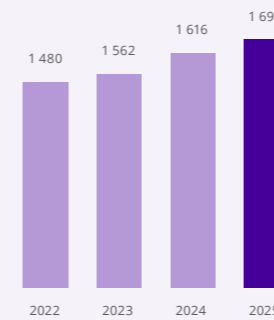


LEIEINNTEKTER

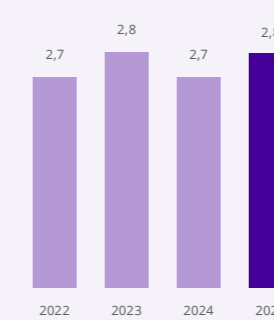
MNOK 76



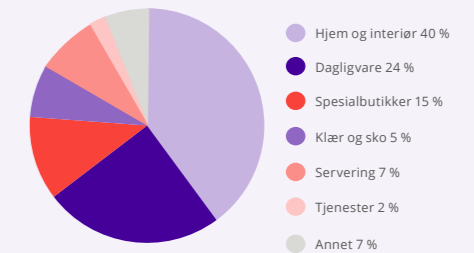
Leietakeromsetning
(MNOK)



Besøktall
(millioner)



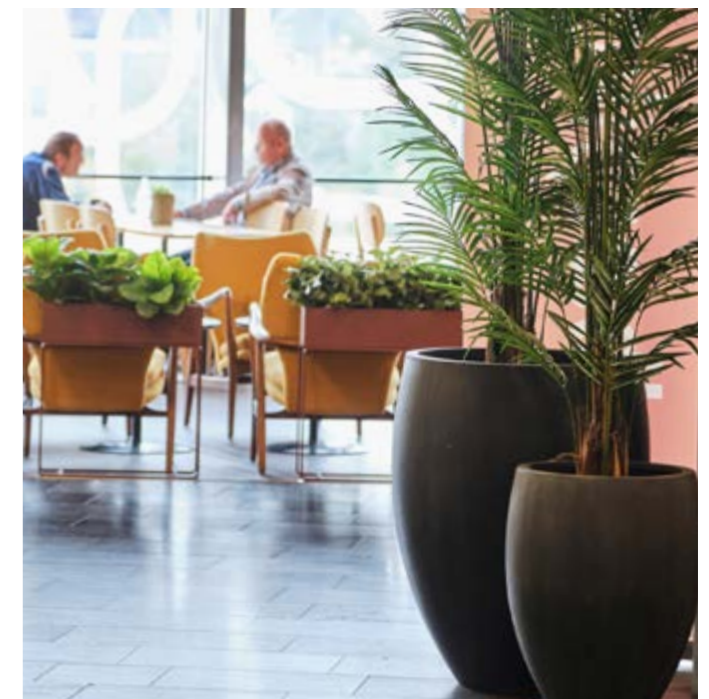
Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

- Nye åpninger i 2025 inkluderer Bagorama, Kristinas Systue og Clas Ohlson.
- Spotlight.Youth og Lekia utvidet og pusset opp lokalene.
- Utvidelsene og oppgraderingene gikk over flere måneder for å tilrettelegge for 1 360 kvm areal for Clas Ohlson.
 - I prosessen ble det lagt vekt på et helhetlig uttrykk i fellesarealene, med endringer og flyttinger av fasader.
- Julehandelen 2025 ble tidenes beste julehandel på senteret.
 - Åpning av Clas Ohlson gav senteret et ekstra løft, og dette igjen resulterte i tidenes Black Week og Jule handel på Jærhagen.
- I juni åpnet Klepp Kommune «Plogen Parken» på nabolikneten til Jærhagen.
 - Dette ble veldig positivt for senteret da besøkende kom fra hele distriktet for å besøke «Norges råeste aktivitetspark».

	kvm
Handel	35 698
Servering	1 675
Kontor	475
Lager	1 631
Annet utleieareal	7 911
Utleieareal	47 389
Fellesareal	9 725
Bruttoareal	57 114
Tekniske / uproductive areal	1 981
Parkering	8 228
Totalt	67 322



Maxi Storsenter

REGIONALT KJØPESENTER LOKALISERT I HAMAR

Maxi Storsenter ligger i Hamar og fungerer som et regionalt handelsknutepunkt, med enkel adkomst for over 60 000 innbyggere innenfor 15 minutters kjøreavstand, i et veletablert boligområde med sterk befolkningsvekst.

Med 39 butikker fordelt på 20 584 kvadratmeter handelsareal er Maxi Storsenter forankret av populære aktører som McDonald's, Coop Extra, Holdbart og Normal, og tilbyr et variert handelstilbud.

Maxi Storsenter har svært god tilgjengelighet med 1 050 gratis parkeringsplasser og gode kollektivtransportforbindelser, noe som gjør det enkelt for besøkende å benytte seg av senterets tilbud.



Excellent
★★★★★



HANDELSAREAL (KVM) / BUTIKKER (#)

20 584 / 39



LEIETAKEROMSETNING

MNOK 648



BESØKSTALL

1,7m

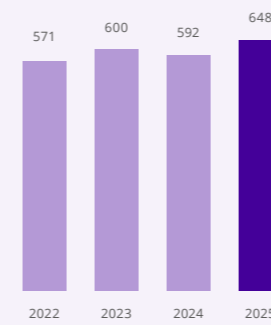


LEIEINNTEKTER

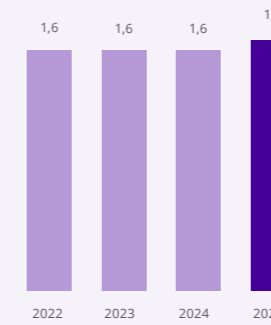
MNOK 37



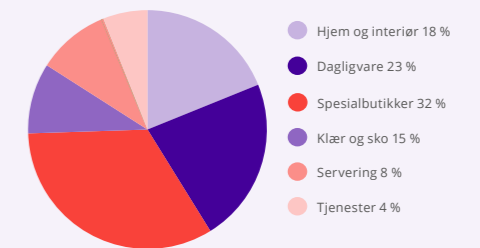
Leietakeromsetning (MNOK)



Besøktall (millioner)



Andel av leietakeromsetning



Viktige hendelser 2025

På Maxi Storsenter hadde vi flere spennende butikkåpninger:

- Kirrpis - Reåpning i nytt og større lokale
- Specsavers - Reåpning
- Normal - Reåpning i nytt og større lokale
- Lager 157 - Ny butikk
- Kappahl - Reåpning i nytt og større lokale
- Lampehuset - Reåpning i nytt og større lokale
- Kids Outlet - Ny butikk
- Din Sko - Reåpning i nytt lokale
- Ranch Life - Ny butikk
- Ticket - Reåpning

	kvm
Handel	19 373
Servering	1 059
Kontor	205
Lager	314
Annet utleieareal	594
Utleiereal	21 545
Fellesareal	5 390
Bruttoareal	26 935
Tekniske / uproductive areal	1 262
Parkering	5 229
Totalt	33 426



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+.



Maxi Hamar

Om prosjektet

- 25 % eid av Aurora Eiendom.
 - 33 % fra februar 2026.
- Samarbeid med OBOS for boligutvikling.
- 150 boenheter.

Status

- Prosjektet er godkjent i reguleringsplanen.
- Tidsramme 2027+.





Organisasjon, ledelse og styre

Alti Forvaltning AS fungerer som fullserviceforvalter for Aurora Eiendom, og forvalter porteføljen av kjøpesentre samt ivaretar den daglige driften av morselskapet.

Alti Forvaltning AS



- Alti ble etablert av Lars Løseth i 2017 (grunnlegger av AMFI)
- Fullservice forvalter med bred erfaring
- Ledende kompetanse innen forvaltning av kjøpesentre
- Aurora Eiendom eier 50 % av Alti Forvaltning AS

Alti Forvaltning AS eies 50 % av Aurora Eiendom AS og 50 % av Alti AS (LL Holding AS 80 % og Sørco Holding AS 20 %).

Hovedkontoret er lokalisert i Surnadal på Nordmøre med avdelingskontorer i Arendal, Trondheim, Mandal, Stavanger, Oslo og Ålesund.

Alti Forvaltning AS er en profesjonell eiendomsforvalter og forvalter i dag 64 kjøpesentre, hvorav flere eies av Aurora Eiendom.

Alti Forvaltning AS har om lag 100 ansatte i administrasjonen, samt ansatte ved kjøpesentrene (omtrent 150). Alle forvaltningsressurser dedikert til Aurora Eiendom AS er ansatt i Alti Forvaltning AS.



PORTEFØLJEAREAL / EIENDOMMER

1 150 000 kvm / 133



LEIETAKEROMSETNING – KJØPESENTRER

NOK +35,5 mrd



LEIEINNTEKTER

NOK +1,9 mrd



EIENDOMSVERDI

NOK + 24,0 mrd



BOLIGUTVIKLING

1 500 boenheter



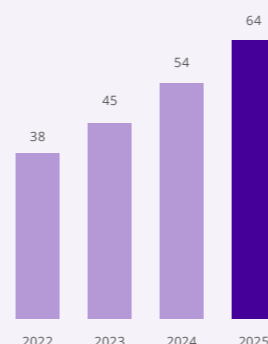
ANSATTE

250 (100 i administrasjonen og 150 ved forvaltede eiendommer)

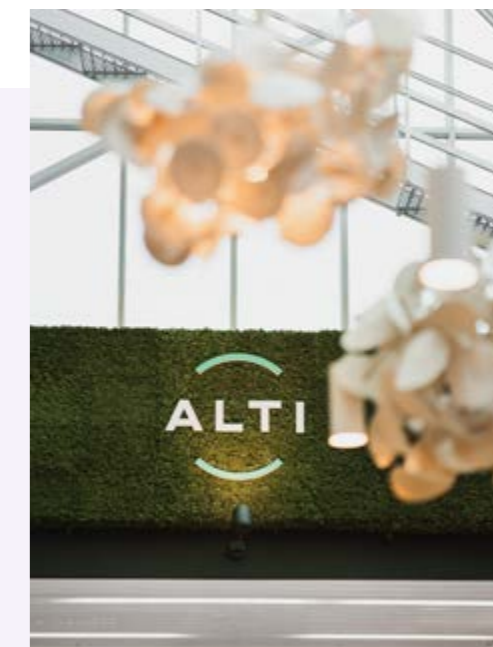
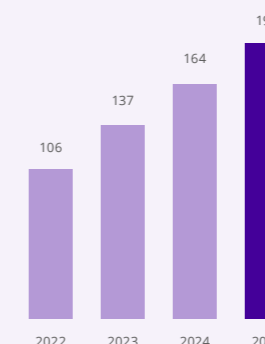


● KJØPESENTRER UNDER FORVALTNING

Kjøpesentre under forvaltning



Driftsinntekter

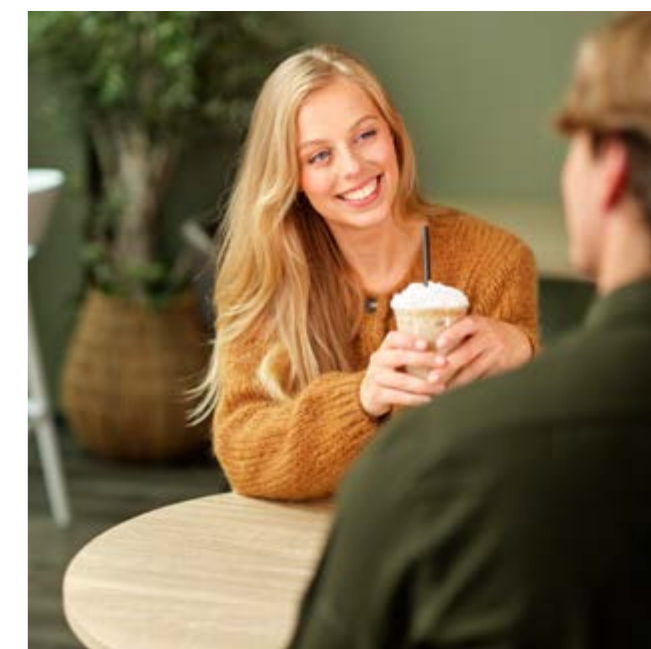


Vår historie

Alti Forvaltning, tidligere kjent som LL Drift AS, har en rik historie tett knyttet til utviklingen av LL Holding AS, et familieeid eiendomsselskap basert i Surnadal på Nordmøre. Selskapet ble etablert høsten 2017, da LL Drift ble grunnlagt med mål om å styrke organiseringen og forvaltningen av LL Holdings eiendommer samt kjøpesentre. I september 2019 ble kjøpesenterprofilen «Alti» lansert, og LL Drift ble omprofilert til Alti Forvaltning AS.

Gjennom årene har Alti Forvaltning utvidet sitt tjenestetilbud og levert forvaltningsløsninger til eksterne kunder, noe som har bidratt til rask vekst.

LL Holdings engasjement i etableringen av Aurora Eiendom AS i 2021 styrket Alti Forvaltnings posisjon i eiendomsbransjen. Aurora Eiendom gikk inn på eiersiden i Alti Forvaltning med en andel på 50 %, noe som speiler selskapets videre vekst og betydning i bransjen.



Styret



Petter A. Stordalen

STYREFORMANN

Profilert investor og forretningsmann, mest kjent for sitt eierskap i Strawberry. Har lang erfaring fra detaljhandelen – bidro til å gjenoppbygge Steen & Strøm i 1992 og var en av hjørnesteinsinvestorene i Sektor Gruppen før den ble solgt til Citycon i 2015.



Marius Varner

STYREMEDLEM

Marius er administrerende direktør og styreleder i Varner, et av Norges største detaljhandelsselskaper. Hovedinvestor i Sektor Gruppen (27 %) før selskapet ble solgt til Citycon i 2015.



Sigurd Stray

STYREMEDLEM

Sigurd er administrerende direktør i Eiendomsspar, som er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Før han kom til Eiendomsspar, jobbet han 7 år i Olav Thon Gruppen og 2 år i DnB Asset Management. Sigurd har en mastergrad i økonomi med spesialisering i finans fra BI Norwegian Business School.



Tine Herlofsen Slaatten

STYREMEDLEM

Etter at hun forlot stillingen som senioradvokat i 2018, har detaljhandel vært hjørnesteinen i Tines karriere. Med en solid juridisk bakgrunn og omfattende erfaring fra eiendomsbransjen har Tine utmerket seg i sine roller hos Klepierre og nå som COO hos Promenaden.



Marianne Mazarino Håkonsen

STYREMEDLEM

Administrerende direktør i Remix Consulting og tidligere visepresident for markedsføring og merkevarebygging og medlem av konsernledelsen i Citycon Oyj. Marianne har vært markedsdirektør i Sektor Gruppen og styreleder i Centerteam, har over 25 års erfaring fra kjøpesenterbransjen og har en mastergrad i kommunikasjon.

Morten Nordheim og Lars Løseth er observatører i styret.

Ledelse



Lars Ove Løseth

CEO

Lars Ove har en bachelorgrad i detaljhandelsledelse fra BI Norwegian Business School og en mastergrad i eiendomsutvikling fra NMBU. Han har lang erfaring innen handel og kjøpesenter og har vært administrerende direktør i Alti Forvaltning siden 2018. Før Alti var Lars Ove trainee i Olav Thon Gruppen, leasingansvarlig i LL Holding og detaljhandelskonsulent i BigBlue & Company.



Aage Lilleberg

COO

Før han begynte i Alti Forvaltning i september 2021, var Aage regiondirektør i Olav Thon Gruppen i 9 år. Aage har tidligere jobbet som eiendomsforvalter og regiondirektør i Amfi Drift AS. Før han startet sin karriere innen kjøpesenterforvaltning, jobbet Aage innen detaljhandel, produksjon og engroshandel. Aage har utdanning fra Norsk Kjøpmannsinstitutt og BI.



Kathrine Maset

CFO

Kathrine har en mastergrad i økonomi og finans fra Université Toulouse 1 Capitole i Frankrike. Hun har arbeidserfaring fra IBM, Danske Markets Corporate Finance, Amfi Eiendom AS og SpareBank 1 Nordmøre.





Bærekraft

I Aurora Eiendom vurderer vi bærekraft som et sentralt element i vår forretningsvirksomhet. Som eiendomsselskap anser vi et bevisst forhold til bærekraft som en forutsetning for å lykkes i fremtiden, og for å kunne drive ansvarsfull forretningsvirksomhet. Som en kjøpesenteraktør er vi en del av både byggebransjen og handelsbransjen, og vi har stor potensiell påvirkning på både klima, miljø, mennesker og samfunn. Derfor er bærekraftsarbeidet en vesentlig del av vår virksomhet, og vi ønsker å redegjøre for vårt arbeid og våre resultater innenfor dette området.

Bærekraft i Aurora Eiendom

Bærekraft blir en stadig viktigere del av all kommersiell virksomhet, inkludert eiendoms- og kjøpesentersektoren. Nye reguleringer styrer selskaper i retning av mer effektiv ressursbruk, mer bevisste valg og til slutt lavere utslipp av klimagasser, samtidig som man ivaretar velferden og grunnleggende rettigheter til de involverte. Med en ambisjon om å bidra til den felles innsatsen for lavere utslipp og redusert negativ påvirkning på planeten vår, anser Aurora Eiendom bærekraft som et sentralt element i vår virksomhet, og erkjenner betydningen dette har for vårt forretningsområde, vårt miljø og menneskene i vår verdikjede.

Aurora Eiendom eier en portefølje av kjøpesentre i Norge som alle forvaltes av Alti Forvaltning. Våre mål og overordnede tilnærming til bærekraft er derfor tett knyttet til Alti Forvaltnings arbeid innenfor området. Mens retning, strategi og mål fastsettes av Aurora Eiendom, er det Alti Forvaltnings rolle å implementere bærekraftstiltak i den daglige driften av eiendommene. Samtidig vil strategiene og forvaltningspraksisen som er etablert i Alti Forvaltning sette sitt preg på kjøpesentrene som eies av Aurora Eiendom.

Alti Forvaltning

Alti Forvaltning fortsetter å vokse som en av Norges største forvaltere av kjøpesentre. Utvidelsen i 2025 endte med at selskapet hadde 64 kjøpesentre i sin portefølje ved utgangen av året. Med en kontinuerlig voksende portefølje av eiendeler under forvaltning, øker også virkningen av selskapets arbeid med bærekraft. Betydningen av standardiserte metoder og løsninger for å sikre bærekraftig drift på tvers av alle eiendeler blir tydeliggjort av det økende antallet eiendommer under forvaltning.

Ettersom bærekraft er et bredt begrep, må det også implementeres i alle deler av forvaltningsorganisasjonen, og berøre både miljømessige og sosiale forhold innen eiendomsdrift, samtidig som selskapet styres på en ansvarsfull måte. I 2025 formaliserte Alti Forvaltning sin tilnærming til bærekraftsarbeidet gjennom å etablere sin egen bærekraftspolicy og bærekraftsstrategi. Begge dokumentene er tilgjengelig på selskapets nettsider, og kan leses via følgende lenke:

<https://alti.no/alti-forvaltning/publikasjoner/>

Bærekraftsrapportering

Siden 2022 har Aurora Eiendom rapportert på bærekraftsforhold som en integrert del av selskapets årsrapport. Som medlem i EPRA har vi rapportert i henhold til EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations), som er en rapporteringsstandard for bærekraftsforhold for eiendomsselskaper, som bygger på den anerkjente GRI-standarden. Hvert år vurderer EPRA kvaliteten på bærekraftsrapporteringen til sine medlemmer, og klassifiserer rapportene på tre ulike nivåer – bronse, sølv og gull. For 2022, 2023 og 2024 ble Aurora Eiendoms bærekraftsrapport vurdert til gull-nivå alle tre årene, og for rapporten for 2022 mottok vi i tillegg «Most Improved Award», som det selskapet med størst forbedring i rapporteringskvalitet sammenlignet med foregående år.

I 2025 gikk Aurora Eiendom av børs (Euronext Growth), og meldte seg i den forbindelse ut av EPRA. Samtidig hadde vi blitt omfattet av CSRD, som hadde blitt tatt inn i norsk lov, og skulle i utgangspunktet rapportere etter ESRS-standarden for regnskapsåret 2025. Med EUs Omnibus-pakke, og Stopp klokken-direktivet som ble tatt inn i norsk lov, ble det derimot klart at vi ikke ble pålagt å rapportere etter ESRS-standarden før regnskapsåret 2027. Nå har Omnibus-pakken i sin helhet blitt godkjent i EU-parlamentet og -rådet, og vil etter alt å dømme bli innført i norsk lov. De nye terskelverdiene fra Omnibus-pakken medfører at Aurora Eiendom ikke lenger er omfattet av CSRD, og dermed ikke blir pålagt å rapportere etter ESRS-standarden. Denne endringen anser vi som positiv, da det frigjør en vesentlig mengde ressurser fra administrativt arbeid. Samtidig endrer det ikke våre ambisjoner og mål innenfor selve bærekraftsarbeidet.

Til tross for at EU firer på kravene til bærekraftsrapportering, og at vi ikke lenger er medlem av EPRA, skal vi fremdeles redegjøre åpent for vårt arbeid og våre resultater innenfor bærekraftsområdet. Vår intensjon er å rapportere på et oppsett som sikrer at informasjonen er relevant, pålitelig, sammenlignbar, forståelig og etterprøvbare. For å nå dette målet har vi valgt å fra og med i år rapportere på bærekraft i henhold til EFRAGs standard for frivillig bærekraftsrapportering for unoterte SMB-er (VSME). Valget av VSME som rapporteringsstandard er i tråd med de nyeste anbefalingene fra både Finans Norge og EU-kommisjonen.



Allerede fra i år vil vi rapportere på alle opplysningskrav fra både grunnmodulen og den detaljerte modulen. I tillegg vil vi kontinuerlig vurdere behovet for å inkludere opplysninger og datapunkter utover det som kreves i VSME-standarden, hvis vi opplever at det er forhold som er særlig relevante for vår bransje, vår virksomhet eller våre eiendommer, som våre interessenter ønsker innsyn i. Dette kan inkludere å videreføre prosesser som bygger på prinsipper fra ESRS-standarden, som allerede er påbegynt.

VSME-rapport

Denne rapporten inneholder opplysninger om Aurora Eiendoms bærekraftsforhold, det vil si miljøforhold, sosiale forhold og forhold som gjelder god forretningsskikk. Opplysningene som gis er formatert for å tilfredsstille opplysningskravene i VSME-standarden. Rapporten er satt opp i henhold til VSME-standarden struktur, og er seksjonert med overskrifter som indikerer hvilket tema som omtales, og hvilke opplysningskrav som svares ut i de følgende avsnittene. Under hvert tema vil det også bli gitt opplysninger som er relevante for virksomheten utover de konkrete opplysningskravene i VSME-standarden.

Generelle opplysninger

I kapitlene nedenfor legger Aurora Eiendom fram generell informasjon om selskapet og rapporten.

B1 – Grunnlag for utarbeiding

Aurora Eiendom legger i det følgende fram opplysninger om foretakets bærekraftsforhold, i henhold til opplysningskravene i grunnmodul og detaljert modul. Ingen opplysninger er utelatte fordi de anses å være gradert eller sensitiv informasjon. Bærekraftsrapporten er utarbeidet på konsernbasis for morselskapet Aurora Eiendom AS, og inkluderer datterselskapene listet opp i **Tabell B1-1**.

Tabell B1-1: Oversikt over datterselskaper som inngår i bærekraftsrapporten.

Datterselskap	Forretningsadresse	Tilhørende kjøpesenter
Amanda Storsenter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Amanda
Buskerud Senter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Buskerud
Farmandstredet Eiendom AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Farmandstredet
Gulskogen Senter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Gulskogen
Nerstranda AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Nerstranda
Nordbyen Senter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Nordbyen
Vinterbro Senter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Alti Vinterbro
Stavanger Storsenter AS	Øravegen 4, 6650 Surnadal	Arkaden Senter

Aurora Eiendom er et norsk eiendomsselskap, organisert som et privat aksjeselskap, som har kjøp, eierskap, utleie og utvikling av næringsseiendom, primært kjøpesentre, som sin forretningsvirksomhet. Selskapets virksomhet hører inn under NACE-bransje 68.200; utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapets balansesum og salgsinntekter for regnskapsåret 2025 var på henholdsvis 9 904 MNOK og 615 MNOK.

Selskapet har ingen ansatte, men har 50 % eierskap i driftsselskapet Alti Forvaltning, som besørger den daglige driften av Aurora Eiendom, og selskapets eiendeler. Hovedvirksomheten drives fra Norge, og alle eiendeler er lokalisert i eller i nærheten av større byer i Norge, nærmere bestemt Oslo (Vinterbro), Drammen, Larvik, Tønsberg, Stavanger, Haugesund og Tromsø. Se kart på side 9 for en visuell oversikt over vår kjøpesenterportefølje og tilknyttede selskaper, og **Tabell B1-2** for mer detaljert informasjon om våre eiendelers geografiske plassering.

Tabell B1-2: Oversikt over hovedvirksomhetens og vesentlige eiendelers geografiske plassering.

Steder	Adresse	Postnummer	By	Land	Koordinater (Lat, Lon)
Aurora Eiendom AS	Øravegen 4	6650	Surnadal	Norge	62.96968, 8.71221
Alti Forvaltning AS	Øravegen 4	6650	Surnadal	Norge	62.96968, 8.71221
Alti Amanda	Longhammarvegen 27	5536	Haugesund	Norge	59.39518, 5.33174
Alti Buskerud	Sandsgata 20	3055	Krokstadelva	Norge	59.75614, 9.99915
Alti Farmandstredet	Jernbanegata 1D	3110	Tønsberg	Norge	59.26928, 10.41176
Alti Gulskogen	Guldlisten 35	3048	Drammen	Norge	59.74253, 10.15797
Alti Nerstranda	Nerstranda 9	9008	Tromsø	Norge	69.64620, 18.95447
Alti Nordbyen	Yttersøveien 2	3274	Larvik	Norge	59.06881, 10.04765
Alti Vinterbro	Sjøskogenveien 7	1407	Vinterbro	Norge	59.73973, 10.77130
Arkaden Senter	Klubbgata 5	4013	Stavanger	Norge	58.97072, 5.73576

Morselskapet Aurora Eiendom AS har ingen bærekraftsrelatert sertifisering, men datterselskapenes tilhørende kjøpesenter har alle gyldig BREEAM In-Use-sertifisering, som oppgitt i **Tabell B1-3** under.

Tabell B1-3: Oversikt over BREEAM In-Use-sertifiserte kjøpesenter i Aurora Eiendom sin portefølje.

Navn eiendel	Utsteder av sertifikat	Sertifikatets dato	Rangering/Nivå
Alti Amanda	BRE Global Limited	09.12.2023	Excellent
Alti Buskerud	BRE Global Limited	13.12.2023	Outstanding
Alti Farmandstredet	BRE Global Limited	15.12.2023	Very Good
Alti Gulskogen	BRE Global Limited	06.08.2024	Excellent
Alti Nerstranda	BRE Global Limited	14.12.2023	Excellent
Alti Nordbyen	BRE Global Limited	14.12.2023	Very Good
Alti Vinterbro	BRE Global Limited	09.12.2023	Outstanding
Arkaden Senter	BRE Global Limited	21.05.2024	Excellent

BREEAM In-Use opererer med en nivå rangering med 6 ulike nivåer, som fra lavest til høyest er navngitt Pass, Acceptable, Good, Very Good, Excellent og Outstanding.

Hva er BREEAM In-Use?

BREEAM In-Use er et internasjonalt anerkjent sertifiseringssystemet laget for å kartlegge, dokumentere og forbedre miljøegenskapene til eksisterende kommersielle og bygg og boligbygg. Systemet er utviklet og forvaltet av Building Research Establishment (BRE) i Storbritannia. BREEAM In-Use fokuserer på hvordan bygninger presterer i sine daglige operasjoner, med hensyn til miljø.

Fra og med 01.01.2026 overtok Grønn Byggallianse oppgaven fra BRE, med å administrere sertifiseringen for bygg i Norge. Samtidig ble det gjort en tilpasning av sertifiseringsordningen og den såkalte BREEAM In-Use International-manualen, som skulle samsvare bedre med norske forhold. Den tilpassede sertifiseringsmanualen har fått navnet BREEAM-NOR In-Use. Fra og med 01.01.2026 må alle eksisterende bygg som ligger plassert i Norge og som skal BREEAM In-Use-sertifiseres, benytte BREEAM-NOR In-Use-manualen.

C1 – Strategi: Forretningsmodell og bærekraft – relaterte initiativer

Som et eiendomsselskap konsentrert rundt kjøpesentre, er selskapets forretningsmodell bygget på utleie av lokaler til aktører innenfor detaljhandel, servering og tjenester. Selskapets viktigste produkt er eiendommen, nærmere bestemt bygningsmassen som utgjør kjøpesentrene og leietakerlokalene. Aurora Eiendom driver med virksomhet innenfor det norske eiendomsmarkedet for kjøpesentre og handelsdestinasjoner. Selskapets største inntektskilde er leieinntekter fra utleiede lokaler. I tillegg har selskapet mindre inntektsposter fra andre kilder, som stand-leie, parkering, reklameskjermer, strøm fra solcelleanlegg og el-billadere.

Selskapets hovedforbindelser kan grupperes i fire hovedkategorier:

- Leietakere
- Forvaltnings- og driftspartner Alti Forvaltning
- Leverandører av varer og tjenester
- Forbrukere, dvs. sluttbrukeren som besøker sentrene for handel og tjenester
- Investorer og finansinstitusjoner

Blant leverandørene har Aurora Eiendom et direkte kontraktsforhold til et bredt spekter innenfor ulike fagområder, men først og fremst innenfor sektorer som eiendomsdrift, renhold, sikkerhet, tekniske tjenester, bygg- og entreprenørtjenester og energi. Totalt kjøper selskapet varer og tjenester for over 50 000 NOK fra rundt 350 ulike leverandører. Av disse er majoriteten lokalisert i Norge, med unntak av et fåtall leverandører fra Sverige, Danmark, Finland og Storbritannia.

B2 – Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi

Utover selskapets overordnede forretningsstrategi, har Aurora Eiendom følgende styringsdokumenter som omhandler bærekraftsforhold.

Bærekraftsstrategi 2025-2030

Selskapets bærekraftsstrategi beskriver selskapets vesentlige tema under hvert respektive bærekraftsforhold, planlagte tiltak på overordnet nivå, og konkrete målsetninger frem mot 2030. Dokumentet er tilgjengelig for allmennheten på selskapets nettsider via følgende lenke: <https://aurora.no/sustainability/>. Bærekraftsstrategien omhandler følgende bærekraftsforhold:

- Klimaendringer
- Sirkulær økonomi
- Arbeidere i verdikjeden
- Berørte lokalsamfunn
- Forbrukere og sluttbrukere
- God forretningsskikk

Følgende bærekraftsforhold er ekskludert fra bærekraftsstrategien på grunnlag av manglende vesentlighet, på bakgrunn av selskapets doble vesentlighetsanalyse, eller fordi de ikke er aktuelle for selskapet:

- Forurensning (Ikke vesentlig)
- Vann og marine ressurser (Ikke vesentlig)
- Biologisk mangfold og økosystemer (Ikke vesentlig)
- Egen arbeidsstyrke (Ikke aktuelt)

Rutinedokument for åpenhetsloven

Rutinedokumentet beskriver selskapets rutiner for å ivareta kravene i åpenhetsloven, herunder gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger, årlig redegjørelse for aktsomhetsvurderingene og ivaretagelse av innsynskrav. Dokumentet transporterer ansvaret for den praktiske gjennomføringen av rutinen over på driftsselskapet Alti Forvaltning. Rutinedokumentet er ikke tilgjengelig for allmennheten, men skal revideres i 2026. Det er planlagt at revidert versjon skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Dokumentet omhandler følgende bærekraftsforhold:

- Arbeidere i verdikjeden

Styringsdokumentet inneholder ingen direkte målsetninger. Kvantitative målsetninger relatert til arbeidere i verdikjeden finnes i bærekraftsstrategien.

Planlagte styringsdokumenter

Som en videreføring av tiltakene og målsetningene i bærekraftsstrategien er det planlagt å etablere miljøhandlingsplaner for den enkelte av selskapets eiendommer.

Styringsdokumenter i Alti Forvaltning

Alti Forvaltning har stor påvirkning på Aurora Eiendom sine bærekraftsforhold gjennom sin forvaltning av selskapets eiendommer. Alti Forvaltning sine styringsdokumenter gjør seg derfor i praksis gjeldende for Aurora Eiendom sin virksomhet. Alti Forvaltning har per dags dato følgende styringsdokumenter som omhandler bærekraftsforhold:

- Bærekraftspolicy
- Bærekraftsstrategi 2025-2030
- Rutinedokument for åpenhetsloven
- Etsiske retningslinjer for Alti Forvaltning
- Reispolicy

Av disse kan de styringsdokumentene som til enhver tid er tilgjengelige for allmennheten finnes på Alti Forvaltning sine nettsider via følgende lenke: <https://alti.no/alti-forvaltning/publikasjoner/>

C2 – Beskrivelse av rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi

En beskrivelse av bærekraftsstrategiens innhold, og tiltakene som følger, under hvert enkelt bærekraftsforhold vil i denne rapporten bli gitt i det respektive kapittelet. Bærekraftsstrategien, med tiltak og mål, finnes på selskapets nettsider (se lenke under **B2**). Rutinedokument for åpenhetsloven beskrives i større detalj under delkapittelet om åpenhetsloven under kapittel **C7**.

Grønn finansiering

Flere banker benytter et rammeverk for grønne lån for bygg. Disse rammeverkene er generelt knyttet til prinsippene og terskelverdiene i EU-taksonomien, og baserer seg på byggets energikarakter og BREEAM-nivå. Aurora Eiendom har en tett og kontinuerlig dialog med våre banker når det gjelder bærekraft. Flere av våre banker har etablert rammeverk for grønne lån, som flere av våre eiendeler oppfyller kravene til. Som et resultat har vi gradvis kunnet øke andelen grønne lån i forhold til konvensjonelle lån, noe som understøtter vårt bærekraftsarbeid. Fordelingen er nå 64 % grønne lån og 36 % konvensjonelle lån, målt som andel av samlet låneverdi, opp fra henholdsvis 57 % og 43 % i 2024.



Indikatorer for miljø

I de følgende kapitlene legger vi frem kvalitativ og kvantitativ informasjon om vesentlige miljøforhold i Aurora Eiendom, herunder opplysninger om energi og klimagassutslipp, vann og ressursbruk, sirkulær økonomi og avfall.

B3 – Energi og klimagassutslipp

Vår største direkte klimapåvirkning stammer fra vårt energiforbruk. Bygg står både nasjonalt og internasjonalt for rundt 40 % av det totale energiforbruket og de totale klimagassutslippene. Energi er derfor et vesentlig tema for oss som kjøpesenteraktør. Vår negative klimapåvirkning fra energiforbruk kan reduseres med økt energieffektivitet og lavere totalforbruk, økt egenproduksjon av energi fra fornybare kilder, og nedtrapping på bruken av fossile energikilder.

Energiforbruk

Et kjøpesenter er et komplekst bygg med mange tekniske installasjoner som skal forsyne store arealer og store volum i perioder med høy personbelastning. Med geografisk plassering i Norge er våre kjøpesentre eksponert for store temperaturforskjeller gjennom året, med oppvarmingsbehov i vinterhalvåret og kjølebehov i sommerhalvåret. Kravene som må møtes for at et kjøpesenter skal fungere optimalt genererer et betydelig energiforbruk. Energieffektivisering er følgelig et vesentlig tema for vår virksomhet, og vi har satt ambisiøse mål innenfor dette området.

Tabell B3-1: Aurora Eiendoms målsetninger for energieffektivisering i selskapets bærekraftsstrategi.

Vesentlig tema	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
Redusere og forebygge klimagassutslipp	Energiforbruk fellesdrift 45 kWh/m ²	63	66

Det aller meste av energien som forbrukes av våre bygg stammer fra elektrisitet kjøpt fra strømmettet, supplert av egenprodusert elektrisitet, fjernvarme og fjernkjøling og brensel til oppvarming av bygg i vinterhalvåret. Under følger en oversikt over vår virksomhets energiforbruk for 2025, sammenlignet med foregående år. Energiforbruket er fordelt på våre tre ulike energibærere.

Energikilde	Enhet	2025	2024	Endring
Elektrisitet	MWh	13 630	14 174	-4 %
Fjernvarme/-kjøling	MWh	490	653	-25 %
Brensel (stasjonær forbrenning)	MWh	577	610	-5 %
Sum	MWh	14 697	15 437	-5 %

For 2025 har vi en samlet reduksjon på 5 % i vårt energiforbruk, som er et godt steg i riktig retning. Flere energibesparende tiltak ble gjennomført i løpet av 2025, og den faktiske effekten av tiltakene vil bli tydelig først i 2026. I 2025 ble det også gjort et omfattende kartleggingsarbeid av selskapets arealer, inkludert eiendommenes oppvarmede arealer. Formålet var blant annet å kvalitetssikre datagrunnlaget for selskapets energiintensitet, en sentral KPI i vår bærekraftsstrategi og energiledelse. Energiintensitet blir beregnet som selskapets totale energiforbruk for felles drift fordelt på oppvarmet areal som forsynes av våre fellesanlegg.

Energiintensitet	Enhet	2025	2024	Endring
Energiintensitet felles drift	kWh/m ²	63	66	-5 %

For å beregne andelen av vårt totale energiforbruk som stammer fra fornybare og ikke-fornybare energikilder anvender vi to ulike metoder. For å samsvare med opplysningskrav 30. (b) i VSME-standarden, anvender vi prinsippene fra lokasjonsbasert metode for beregning av klimagassutslipp i scope 2. Det betyr at vi legger til grunn faktiske fysiske forhold ved den geografiske lokasjonen hvor våre eiendeler forbruker energi. I praksis vil det si at vi legger til grunn NVE sin klimadeklarasjon for fysisk levert strøm. Deklarasjonen behandler hele Norge som én enhet, og fordelingen mellom energikilder beregnes altså til å være lik for hele landet, og følgelig for alle våre eiendeler. Deklarasjonen oppdateres i juni hvert år, og beregningene for hvert respektive regnskapsår baserer seg derfor på deklarasjonen for året før. Deklarasjonen for 2024, som årets rapportering er basert på, gir en fornybarandel for elektrisitet fra det norske strømmettet på 95,4 %.

En oversikt over hvordan vårt energiforbruk fordeler seg på fornybare og ikke-fornybare kilder etter lokasjonsbasert metode følger under.

Lokasjonsbasert metode	Enhet	2025	2024	Endring
Elektrisitet fornybar	MWh	13 183	13 567	-3 %
Elektrisitet ikke-fornybar	MWh	447	607	-26 %
Fjernvarme/-kjøling fornybar	MWh	481	648	-26 %
Fjernvarme/-kjøling ikke fornybar	MWh	9	4	100 %
Brensel fornybar	MWh	52	137	-62 %
Brensel ikke-fornybar	MWh	525	473	11 %
Sum fornybar	MWh	13 715	14 353	-4 %
Sum ikke-fornybar	MWh	981	1 084	-9 %

Lokasjonsbaserte beregninger gir en relativt liten endring i fordelingen mellom fornybare og ikke-fornybare kilder, med en vedvarende stor andel fra fornybare kilder. Dette kommer som et resultat av at selskapets primære energibærer er elektrisitet, og at elektrisiteten som leveres på det norske strømmettet i all hovedsak stammer fra fornybare kilder. En betydelig økning i mengden egenprodusert elektrisitet fra solcelleanlegg (se neste kapittel) vil derfor ikke ha særlig stor påvirkning på andelen fornybar energi, siden denne andelen allerede er svært høy.

For å ta hensyn til prinsippene i VSME-standarden sin artikkel 84, som sier at andelen fornybar energi kan beregnes på grunnlag av opprinnelsesgarantier eller sertifikater for fornybar energi, anvender vi også prinsippene fra markedsbasert metode for beregning av klimagassutslipp. Markedsbasert metode tar høyde for kjøp av opprinnelsesgarantier på energi, og baserer seg ellers på NVE sin varedeklarasjon for strømleverandører. Deklarasjonen for 2024 gir en fornybarandel for elektrisitet fra det norske strømmettet på 8,8 %.

Markedsbasert metode	Enhet	2025	2024	Endring
Elektrisitet fornybar	MWh	4 742	2 150	121 %
Elektrisitet ikke-fornybar	MWh	8 888	12 024	-26 %
Fjernvarme/-kjøling fornybar	MWh	473	628	-25 %
Fjernvarme/-kjøling ikke fornybar	MWh	16	24	-34 %
Brensel fornybar	MWh	52	137	-62 %
Brensel ikke-fornybar	MWh	525	473	11 %
Sum fornybar	MWh	5 267	2 916	81 %
Sum ikke-fornybar	MWh	9 429	12 521	-25 %

Med markedsbaserte beregninger har vi en betydelig økning i fornybar energi. Økningen kommer som en konsekvens av en betydelig utbygging av solcellekraft på våre kjøpesentertak (se neste kapittel), som erstatter strøm fra strømmettet, som med markedsbasert metode i all hovedsak stammer fra ikke-fornybare kilder så lenge man ikke kjøper opprinnelsesgarantier.

Energiproduksjon

I vår portefølje finnes det et betydelig potensial for å utnytte kombinasjonen av store takflater og et relativt høyt energiforbruk i sommerhalvåret til å etablere solcelleanlegg for egen fornybar energiproduksjon. Fordelene med å etablere solcelleanlegg på kjøpesentertak er mange. Anlegget sikrer kjøpesenteret økt tilgang på fornybar elektrisitet, det avlaster strømmettet og tilgjengeliggjør annen fornybar energi til andre formål, og det forbedrer byggets energitilstand i form av forbedret energikarakter. Siden det første anlegget ble etablert i 2023, har vi i dag 5 600 kWp med solkraft installert på våre kjøpesentertak, som forsyner våre bygg med rundt 4 000 000 kWh elektrisitet årlig. Som et ledd i vår bærekraftsstrategi, for å bygge opp under det overordnede målet om å kutte våre klimagassutslipp og slik redusere vår negative påvirkning på klima og miljø, har vi satt et mål om å bygge ut mengden solkraft frem mot 2030.

Tabell B3-2: Aurora Eiendoms målsetninger for utbygging av solkraft i selskapets bærekraftsstrategi.

Vesentlig tema	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
Redusere og forebygge klimagassutslipp	Installert solkraft > 6 000 kWp	5 617	5 617

Elektrisiteten som produseres av våre solcelleanlegg håndteres slik at en størst mulig andel blir benyttet av kjøpesenteret selv. I løpet av sommerhalvåret vil det likevel være overskuddsproduksjon i perioder. Overskuddet selges ut på strømmettet, og inngår i strømmiksen som er tilgjengelig for alle brukere av nettet. Vi regner kun elektrisitet som er produsert og brukt i kjøpesenteret mot det totale elektrisitetsforbruket når vi beregner hvor mye elektrisitet vi har importert fra strømmettet. Det er mengden elektrisitet importert fra strømmettet som danner grunnlaget for beregning av klimagassutslipp fra elektrisitet i scope 2 og scope 3.

Energiproduksjon	Enhet	2025	2024	Endring
Produsert elektrisitet fra solceller	MWh	4 333	1 103	293 %
Elektrisitet fra solceller brukt i bygg	MWh	3 907	987	296 %
Elektrisitet fra solceller solgt til tredjepart	MWh	427	116	268 %
Elektrisitet forbruk	MWh	13 630	14 174	-4 %
Elektrisitet importert fra strømmettet	MWh	9 728	13 187	-26 %
Netto forbruk fra strømmettet	MWh	9 301	13 071	-29 %

Energimerker

Selv om det er vårt faktiske energiforbruk som danner grunnlaget for våre klimagassutslipp og vår reelle klimapåvirkning, har fremdeles byggets teoretiske energitilstand, uttrykt gjennom byggets energikarakter etter energimerkeordningen, blitt et stadig mer sentralt vurderingskriterium når vi og våre interessenter skal vurdere miljøprofilen til våre bygg. Energikarakteren inngår i bestemmelser og klassifiseringer i flere sentrale rammeverk og direktiver, som bygningsenergidirektivet, EU-taksonomien, Futurebuilt og bankenes egne rammeverk for grønne lån. Basert på byggets energikarakter kan vi vurdere om våre kjøpesentre faller inn under kravene for å regnes som et «grønt bygg» iht. EU-taksonomien, et NZEB-bygg (Nesten nullenergibygning), blant de 15 % mest energieffektive bygningene i Norge, eller blant de 30 % mest energieffektive bygningene i Norge, som alle er relevante kategoriseringer i overnevnte rammeverk.

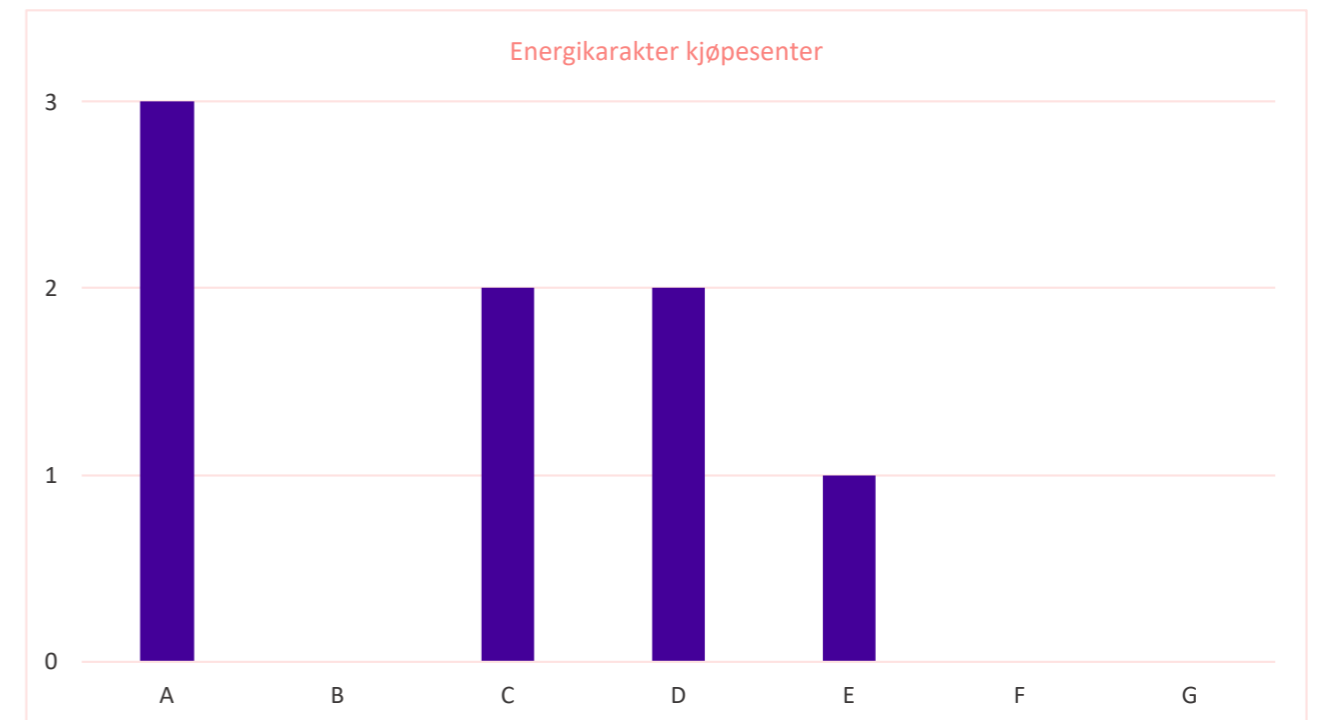
I tillegg kan det potensielt komme krav om at Norges 16 % og 26 % minst energieffektive yrkesbygg skal forbedre sin energitilstand. Terskelverdiene for å regnes som blant Norges minst energieffektive yrkesbygg er ikke definert enda, men Multiconsult skriver i sitt notat til ny energikaracterskala i den nye energimerkeordningen, at grenseverdien for energikarakter F/G et satt slik at byggene som anslås å være de 15 % minst energieffektive i hver bygningskategori får energikarakter G.

Det må i dens sammenheng bemerkes at med forrige energimerkeordning, altså før 01.01.2026, er begrepet primærenergibehov i definisjonen av NZEB sammenfallende med definisjonen av beregnet levert energi i energimerket, siden alle energibærere har vektingsfaktor 1 i begge tilfeller. Fra 01.01.2026 vil ulike energibærere vektet ulikt i energimerket, og samme bygning kan ha et lavere vektet levert energibehov (energimerket) enn primærenergibehov (NZEB). Basert på dagens rammeverk og tilhørende definisjoner, gir vi en oversikt over relevante terskelverdier i **Tabell B3-3**.

Tabell B3-3: Oversikt over relevante definisjoner innenfor temaet bygningsenergi, som baserer seg på byggets energikarakter.

Bygningsenergibegrep	Relevant for	Beregningsgrunnlag	Terskelverdi forretningsbygg
NZEB (Nesten nullenergibygning)	EU-taksonomien	Primærenergibehov	162,0 kWh/m ²
10 % under NZEB	EU-taksonomien	Primærenergibehov	145,8 kWh/m ²
Topp 15 % Norge	EU-taksonomien	Vektet levert energi	142,1 kWh/m ²
Topp 30 % Norge	EU-taksonomien	Vektet levert energi	169,1 kWh/m ²
Bunn 26 % Norge	Bygningsenergidirektivet	Ikke definert	Ikke definert
Bunn 16 % Norge	Bygningsenergidirektivet	Ikke definert	Ikke definert

Ved utgangen av 2025 har alle våre eiendommer energimerker utarbeidet før 01.01.2026, og verdiene i energimerket er derfor direkte sammenlignbare med terskelverdiene som baserer seg på primærenergibehov. En oversikt over våre kjøpesentre sine energikarakterer gis i Figur B3-1 under. For bygg som har flere ulike energimerker oppgis den energikarakteren som dekker det primære forretningsområdet og det største arealet.



Figur B3-1: Grafisk fremstilling av energikarakteren til Aurora Eiendoms kjøpesentre.

Basert på energiberegningene som danner grunnlaget for energikarakterene som er gitt i Figur B1-3, kan vi vurdere om våre kjøpesenterbygg havner innenfor de ulike kategoriene fra **Tabell B3-4**.

Tabell B3-4: Oversikt over våre kjøpesenter, og hvilke kategorier de havner innenfor relatert til energieffektivitet.

Kjøpesenter	Energikarakter	NZEB	10 % under NZEB	Topp 15 % Norge	Topp 30 % Norge
Alti Amanda	E	Nei	Nei	Nei	Nei
Alti Buskerud	A	Ja	Ja	Ja	Ja
Alti Farmandstredet	D	Nei	Nei	Nei	Nei
Alti Gulskogen	A	Ja	Ja	Ja	Ja
Alti Nerstranda	D	Nei	Nei	Nei	Nei
Alti Nordbyen	C	Nei	Nei	Nei	Nei
Alti Vinterbro	A	Ja	Ja	Ja	Ja
Arkaden Senter	C	Nei	Nei	Nei	Nei

Av våre 8 kjøpesenter oppfyller 3 av dem kravene for energikarakter A og 10 % under NZEB. Disse byggene imøtekommer dermed det mest vesentlige kriteriet for å bidra vesentlig til et av EU-taksonomien miljømål, og slik regnes som et grønt bygg. I motsatt ende har ett bygg energikarakter E, og to bygg energikarakter D. I vår bærekraftsstrategi har vi satt et mål om få alle kjøpesenter opp på energikarakter C eller bedre. Vi har derfor et behov for å kartlegge tiltak og iverksette tiltak frem mot 2030, for å sikre ønsket måloppnåelse. Samtidig ser vi at selv om det er rom for forbedring, er ingen av våre bygg å regne som blant Norges 15 % minst energieffektive forretningsbygg, basert på nåværende informasjonsgrunnlag.

Klimagassutslipp

Klimagassutslipp er et helt vesentlig element ved arbeidet med bærekraft. På mange måter måles effekten av de ulike tiltakene som iverksettes, og det generelle arbeidet med ulike miljøforhold, i selskapets klimagassregnskap. Kunnskap om selskapets utslipp er avgjørende for vårt arbeid med bærekraft, slik at vi kan sette mål og iverksette som bidrar til å redusere våre totale utslipp på tvers av alle kategorier, med et endelig mål om netto null i samsvar med 1,5-gradersmålet. Aurora Eiendom beregner og rapporterer klimagassutslipp i henhold til GHG-protokollen.

I vår bærekraftsstrategi har vi satt et mål om å kutte 50 % av våre utslipp i scope 1 innen 2030, sammenlignet med 2025. I tillegg har vi satt mål om å kutte i energiforbruk og produsere mer egen fornybar energi, som i sum vil bety opp mot 50 % reduksjon i utslipp i scope 2. Se kapittel C3 for mer informasjon om våre reduksjonsmål. Utover våre utslipp i scope 1 og 2, arbeider vi kontinuerlig for å få bedre oversikt over våre indirekte utslipp i scope 3. Gjennom bruk av ERP-systemet Xledger forventer vi å kunne levere komplette utslippsdata i kategori 1 og 2 for 2026. For 2025 har vi som for foregående år oversikt over utslippene i kategori 3, 5 og 13. En oppsummering av selskapets utslipp gis under. Flere detaljer om utslippene gis i de følgende kapitlene.

Klimagassutslipp	Enhet	2025	2024	Endring
Scope 1	tCO ₂ e	224	112	100 %
Scope 2	tCO ₂ e	118	239	-51 %
Sum scope 1 og scope 2	tCO₂e	342	350	-5 %
Scope 3	tCO ₂ e	287	3252	-5 %
Sum	tCO₂e	628	3 602	-83 %

For 2025 har selskapet større utslipp i scope 1 enn i scope 2 (lokasjonsbasert metode). Denne fordelingen tydeliggjør behovet for å fokusere på tiltak som kan redusere våre direkte utslipp, for eksempel gjennom prosjekter som erstatter våre fossile oppvarmingskilder, og tiltak som senker mengden flyktige gasser som lekker ut av våre kjøleanlegg. Mengden klimagassutslipp som er presentert over gir følgende klimagassintensitet for Aurora Eiendom for 2025, beregnet som brutto klimagassutslipp delt på selskapets salgsinntekter for samme periode.

Klimagassintensitet	Enhet	2025	2024	Endring
Klimagassintensitet scope 1 og scope 2	tCO ₂ e/MNOK	0,56	0,60	-7 %
Klimagassintensitet totalt	tCO ₂ e/MNOK	1,02	1,34	-24 %

Scope 1

Selskapets direkte utslipp i scope 1 stammer fra tre ulike kategorier av utslippskilder, med stasjonær forbrenning og flyktige gasser som de desidert største kildene, i tillegg til mobil forbrenning. Stasjonær forbrenning viser til gasskjeler som brenner gass for å varme opp bygg, særlig i perioder med spesielt kaldt vær. Flyktige gasser er kuldemedier i byggenes ventilasjonsanlegg, som kan lekke ut av anlegget og opp i atmosfæren. Mange av disse kuldemediene er potente klimagasser med høy GWP, og kan selv ved lekkasje av små mengder medføre en betydelig klimapåvirkning. Mobil forbrenning stammer fra driftskjøretøy i selskapets besittelse som benytter fossilt drivstoff.

Under presenteres de totale utslippene i scope 1 fordelt på de ulike utslippskildene. Selskapet har tre gasskjeler, hvorav den ene benytter biodiesel. Utslippene fra brenning av biodiesel skal i henhold til GHG-protokollen ikke inngå direkte i selskapets klimagassregnskap, men oppgis separat «utenfor scopet». Utslippene fra andre klimagasser enn CO₂ fra biodiesel inkluderes i totalregnskapet for scope 1.

Scope 1	Enhet	2025	2024	Endring
Stasjonær forbrenning	tCO ₂ e	111	100	11 %
Flyktige gasser	tCO ₂ e	103	-	-
Mobil forbrenning	tCO ₂ e	10	12	-14 %
Sum	tCO ₂ e	224	112	100 %
Utenfor scopet	tCO₂e	14	38	-62 %

For 2025 har selskapet en økning i utslipp i scope 1. Samtidig som økningen i all hovedsak kommer fra at utslippene fra flyktige gasser ble kartlagt for første gang i 2025, har vi også en økning i stasjonær forbrenning. Tiltak for å begrense utslipp innenfor begge kategoriene vil stå sentralt i arbeidet frem mot 2030, med mål om å kutte 50 % i utslippene i scope 1, sammenlignet med 2025.

Scope 2

Utslippene i scope 2 reflekterer selskapets energiforbruk fra elektrisitet og fjernvarme. Dette er selskapets primære energibærere. I dette kapitlet oppgir vi selskapets utslipp i scope 2 basert på både lokasjonsbasert og markedsbasert metode.

Scope 2	Enhet	2025	2024	Endring
Lokasjonsbasert metode	tCO ₂ e	118	239	-51 %
Markedsbasert metode	tCO ₂ e	5 254	7 913	-34 %

Utslippene i scope 2 går betydelig ned i 2025, med over 50 % reduksjon ved lokasjonsbasert metode. Reduksjonen er større ved lokasjonsbasert enn ved markedsbasert metode grunnet en relativt større reduksjon i utslippsfaktoren for lokasjonsbasert metode. Den generelle trenden som viser utslippsreduksjon innenfor scope 2 stammer fra et lavere energiforbruk, og ikke minst fra en vesentlig økning i egenprodusert fornybar elektrisitet fra solcelleanlegg.

Scope 3

Som et selskap som opererer i eiendoms- og kjøpesenterbransjen har vi vurdert det som hensiktsmessig å gjøre beregninger av våre indirekte klimagassutslipp i scope 3. Indirekte utslipp i scope 3 skal fordeles på 15 ulike kategorier. Aurora Eiendom har vurdert hvilke av disse 15 utslippskategoriene som er aktuelle for vår virksomhet, og videre innenfor hvilke av de aktuelle kategoriene vi har vesentlige utslipp. Resultatet av vår vurdering finnes i **Tabell B3-5**.

Tabell B3-5: Oversikt over de 15 kategoriene i scope 3, og selskapets vurdering av vesentlighet.

Kategori	Aktuell	Vesentlig	Begrunnelse
1: Innkjøpte varer og tjenester	Ja	Ja	Selskapet kjøper en stor mengde varer og tjenester. Trolig største utslippskategori i scope 3.
2: Anleggsmidler	Ja	Ja	Selskapet kjøper i periode inn vesentlige kapitalvarer som hører naturlig inn under kategori 2.
3: Utslipp relatert til energiproduksjon	Ja	Ja	Selskapet forbruker vesentlige mengder energi.
4: Kjøpt transport og distribusjon	Nei	Nei	Det antas at utslipp fra transport av varer vil bli inkludert i kategori 1.
5: Avfallshåndtering	Ja	Ja	Kjøpesenter generer en vesentlig mengde avfall, og selskapet står ansvarlig for avtalen som omhandler transport av avfallet.
6: Forretningsreiser	Nei	-	Selskapet har ingen egne ansatte.
7: Ansatte reiser til og fra jobb	Nei	-	Selskapet har ingen egne ansatte.
8: Leid lokaler/utstyr	Nei	-	Selskapet leier ingen lokaler, som ikke allerede får energiforbruket fanget opp i scope 2.
9: Nedstrøms transport og distribusjon	Nei	-	Produktet som selges er leielokaler i fast eiendom.
10: Prosessering av solgte produkter	Nei	-	Produktet som selges er leielokaler i fast eiendom.
11: Bruk av solgte produkter	Nei	-	Energiforbruket til brukerne av produktet (leielokalene) rapporteres i kategori 13.
12: Sluttbehandling av solgte produkter	Nei	-	
13: Utleid lokaler/utsyr	Ja	Ja	Leietakerne forbruker vesentlige mengder energi.
14: Franchiser	Nei	-	Selskapet er ikke er franchiseselskap.
15: Investeringer	Ja	Ja	Selskapet har eierandeler i 2 kjøpesenter utenfor egen portefølje, og driftsselskapet Alti Forvaltning.

Per nå er alle utslippskategorier som er vurdert som aktuelle også vurdert som vesentlige. Det er ikke gjort en beregning av andelen utslippene fra den enkelte kategorien utgjør av totalen, og en kvantitativ vurdering av vesentlighet er derfor ikke gjennomført. En slik øvelse vil gjennomføres når vi har kartlagt våre utslipp i de tre aktuelle kategoriene som selskapet ennå ikke har utslippsdata for, altså kategori 1, 2 og 15. For 2025 er selskapets kartlagte utslipp i scope 3 som det fremgår av oversikten under.

Scope 3	Enhet	2025	2024	Endring
Kategori 2 Kapitalvarer	tCO ₂ e	0	2 816	-
Kategori 3.A Oppstrøms utslipp fra brensel	tCO ₂ e	22	26	-15 %
Kategori 3.B Oppstrøms utslipp fra elektrisitet	tCO ₂ e	5	6	-20 %
Kategori 3.C Overføringstap	tCO ₂ e	14	28	-50 %
Kategori 5 Avfall	tCO ₂ e	12	13	-12 %
Kategori 13 Utleide lokaler	tCO ₂ e	234	363	-36 %
Sum	tCO₂e	287	3 252	-91 %

For alle sammenlignbare kategorier ser vi vesentlige kutt i utslipp. Mye av utslippskuttene kommer som følge av reduserte utslippsfaktorer for 2025, men også fra et lavere totalforbruk av elektrisitet og brensel, både hos oss og hos våre leietakere. Utslippene fra kapitalvarer i 2024 var utelukkende fra solcelleanlegg, hvor det var mulig å fremskaffe pålitelige utslippsdata fra leverandør. I 2025 har ingen nye solcelleanlegg blitt installert. For andre typer kapitalvarer er ikke beregningsgrunnlaget klart enda.

C3 – Mål for reduksjon av klimagassutslipp og klimaomstilling

Som nevnt har Aurora Eiendom fastsatt mål for reduksjon av klimagassutslipp i sin bærekraftsstrategi. I strategidokumentet nevnes det eksplisitt at vi innen 2030 har som mål å kutte utslipp i scope 1 med 50 %, at vi har et gjennomsnittlig energiforbruk på 45 kWh/m², og at vi har installert minst 6 000 kWp solkraft. Basisåret for utslipp i scope 1 er 2025, siden dette er første år hvor vi har kartlagt utslipp fra flyktige gasser. For alle andre tema er basisåret 2024. Konkrete verdier for reduksjonsmålene finnes i **Tabell C3-1** og **Tabell C3-2**.

Tabell C3-1: Selskapets reduksjonsmål for scope 1.

Utslippsmål scope 1	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
50 % reduksjon i utslipp	112 tCO ₂ e	224 tCO ₂ e	224 tCO ₂ e
100 % av utslippene i scope 1 omfattes av målet.			

Planlagte tiltak for å nå reduksjonsmålet for scope 1 innen 2030 er som følger:

- Utfasing av selskapets største gasskjele i forbindelse med energioppgradering av bygg.
- Overgang til kulde medier ved lav GWP ved utskifting av kjølemaskiner.
- Utbedring av rutiner for lekkasjedeteksjon.

Utslippsmål for scope 2 er oppgitt i **Tabell C3-2**, og er basert på lokasjonsbasert metode. Utslippsmål for scope 2 er ikke eksplisitt omtalt i selskapets bærekraftsstrategi, da det var klart at det naturlige målet om 50 % reduksjon fra basisåret 2024 allerede ville bli nådd i 2025. Det skal i den sammenheng nevnes at det har vært en betydelig reduksjon i utslippsfaktoren for beregning av utslipp i scope 2, som har vært en bidragende faktor til at reduksjonsmålet på 50 % bli nådd allerede i 2025. Holder man utslippsfaktoren konstant er reduksjonen på rundt 26 %. For å skjerme fremtidig måloppnåelse mot forandringer i utslippsfaktoren, ble det vurdert som mer formålstjenlig å inkludere målsetninger i bærekraftsstrategien som mer direkte adresserte tiltak som bidrar til utslippsreduksjoner i scope 2. I 2024 var energiforbruket tilsvarende 66 kWh/m². En reduksjon i energiforbruk til 45 kWh/m² tilsvarer en reduksjon på 32 %. Målet om 6 000 kWp solkraft tilsvarer en økning på 400 kWp, som tilsvarer rundt 300 000 kWh solkraft i året, som utgjør rundt 3 % av mengden elektrisitet vi importerte fra strømmettet i 2025. Sammen med tilsvarende reduksjoner på 26 % fra 2024 til 2025, ender totalen opp på en reduksjon på 61 %, dersom målet nås og utslippsfaktoren holdes konstant.

Tabell C3-2: Selskapets reduksjonsmål for scope 2.

Utslippsmål scope 2	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
50 % reduksjon i utslipp	119 tCO ₂ e	118 tCO ₂ e	239 tCO ₂ e
100 % av utslippene i scope 2 omfattes av målet.			

Aurora Eiendom har i 2025 kuttet sine utslipp i scope 2 med 50 % sammenlignet med basisåret 2024. Merk at reduksjon i utslippsfaktor har vært en bidragende faktor som er utenfor selskapets kontroll. Utslippsfaktoren kan øke i årene som kommer, og det er derfor viktig for selskapet å fortsette å redusere sitt energiforbruk og øke egenproduksjonen av fornybar energi, for å opprettholde måloppnåelsen.

Aurora Eiendom har ikke satt reduksjonsmål for utslipp i scope 3. Selskapet driver virksomhet i sektorer med høy klimapåvirkning, men har utover selskapets bærekraftsstrategi ikke vedtatt en egen omstillingsplan for begrenning av klimaendringer. En slik omstillingsplan vil vurderes utarbeidet i løpet av 2026.

C4 – Klimarisiko

Klimarisiko refererer til risikoen for tap av verdier og eiendeler på grunn av fysisk klimarisiko, og tap av markedsandeler og verdiskaping som følge av klimapolitikk og teknologisk utvikling. Disse risikoene kan videre kategoriseres som fysisk risiko, overgangsrisiko og ansvarsrisiko.

Fysisk klimarisiko er på mange måter en utvidelse av den klassiske naturrisikoen. For Aurora Eiendom innebærer dette å vurdere risikoen for at naturkatastrofer inntreffer på våre eiendommer, og hvilke konsekvenser de ulike katastrofene kan få (sårbarhet). I denne vurderingen må vi ikke bare ta hensyn til dagens situasjon, men også relevante klimaprognoser for alle eksisterende fremtidsscenarioer. Disse scenariene inkluderer de representative konsentrasjonsbanene RCP2.6, RCP4.6, RCP6.0 og SSP3-7.0. Når alle relevante risikoer er identifisert og sårbarhetsvurderingen av de vesentlige risikoene er fullført, må vi vurdere tilpasningsløsninger som kan redusere de vesentlige risikoene, og utarbeide en gjennomføringsplan for tilpasningsløsningene som reduserer de viktigste identifiserte fysiske klimarisikoene.

Aurora Eiendom har vurdert naturfarerisiko for alle åtte eiendommene. Naturfarerisikovurderingene er utført av Rambøll og omfatter flom, jordskjelv, tsunami, flodbølge, skred, hurtigleire, storm og skogbrann. Generelt er naturfarerisiko for eiendommene til Aurora Eiendom lav. Selv om vi har vurdert naturfarerisiko for alle eiendommene, gjenstår det fortsatt arbeid før vi har vurdert den fysiske klimarisikoen for eiendommene. Omfanget av naturfarer bør utvides til å omfatte alle fysiske risikoer som er oppført i EUs taksonomi, vedlegg A. Risikovurderingene bør ta hensyn til fremtidige klimascenarioer, og vurderingen bør omfatte en sårbarhetsvurdering av den enkelte eiendommen for å fastslå den mest vesentlige fysiske risikoen. Sårbarhetsvurderingen bør omfatte en verdsettelse av de økonomiske konsekvensene for selskapet dersom de ulike fysiske risikoene skulle inntreffe. Det er foreløpig ikke gjennomført en verdsettelse av konsekvensene av ulike naturfarer, men den generelle risikovurderingen anses ikke å ha innvirkning på verdsettelsen av de enkelte eiendommene. Vi vil revidere denne vurderingen etter å ha fullført en fullstendig analyse av eiendommenes fysiske klimarisiko, som skal gjennomføres i løpet av 2026.

Overgangsrisiko kan oppstå innenfor et bredt spekter av ulike temaer. En av de viktigste overgangsrisikoene for Aurora Eiendom er forventningene og kravene fra våre interessenter med hensyn til miljøegenskapene til våre kjøpesentre. Miljøegenskapene til kommersielle bygninger som kjøpesentre måles ofte ved hjelp av ulike sertifiseringsordninger, vanligvis energimerker og BREEAM-sertifikater. Vi ser at banker inkluderer en bestemt øvre klasse for energikarakter og BREEAM-nivå i sine rammeverk for grønne lån, og et økende antall leietakere ønsker å leie lokaler i bygg med en bestemt energikarakter. I den andre enden av skalaen kan direktiver som krever at bygninger med lav energikarakter oppgraderes, bli vedtatt og bli en del av nasjonal lovgivning. Uansett kan det være at ulike leietakere velger å ikke leie lokaler i bygninger med en energikarakter under et visst nivå, eller i en bygning som ikke er BREEAM-sertifisert. Å forbedre en bygnings klasse i BREEAM, og særlig energikarakteren, innebærer ofte store kostnader og investeringer.

Disse scenariene må vurderes i forhold til den nåværende situasjonen og sertifisering av Aurora Eiendoms kjøpesentre. Tidlige utkast til relevante direktiver om bygningers energiytelse har antydnet at de to laveste klassene, G og F, i Norges energimerkeordning vil utgjøre den mest umiddelbare overgangsrisikoen. Som det fremgår av **Tabell B3-4**, har ingen av våre kjøpesentre et energimerke i denne kategorien. For å forbli en attraktiv utleier for leietakere, vil energikarakteren og BREEAM-klassen sannsynligvis måtte være i den øvre enden, det vil si energikarakter A og B, og BREEAM «Very Good» eller bedre. Det bør bemerkes at noen banker bruker «Excellent» som den nedre enden av den øvre klassen for BREEAM. Fra **Tabell B1-3** ser vi at alle eiendeler er BREEAM In-Use-sertifisert «Very Good» eller bedre, og at 6 eiendeler er sertifisert «Excellent» eller bedre. Når det gjelder energikarakteren, har 3 kjøpesentre karakter A.

Oppsummert anser vi ikke overgangsrisikoen knyttet til miljøegenskapene til eiendelene våre for å ha en negativ effekt på verddivurderingen av selskapet eller de enkelte eiendelene, da nivået på relevant sertifisering er relativt høyt. Vi har imidlertid enkelte eiendeler som har rom for forbedring både når det gjelder energikarakter og BREEAM-klassifisering, og det bør avsettes midler i fremtidige investeringsbudsjetter for å sikre en jevn overgang i retning av forbedret klassifisering. Samtidig må vi være klar over at nye målinger kan bli innført og bli de viktigste kriteriene som våre interessenter bruker for å vurdere våre eiendelers miljøegenskaper, og være klare til å tilpasse oss dette.

En annen egenskap ved Aurora Eiendom som er viktig å ta hensyn til når det gjelder overgangsrisiko, er vår forretningsmodell, som i all hovedsak er basert på folks forbruk. En endring i folks forbruksmønster kan få store konsekvenser for våre leietakere i detaljhandelssektoren, og dermed også for Aurora Eiendom. Det er en kompleks oppgave å forutsi hvordan folks forbruksvaner vil endre seg over tid som følge av økt bevissthet om sammenhengen mellom forbruk og miljøpåvirkning. Uansett er det rimelig å anta at det vil skje en gradvis endring i forbruksmønstrene, og at våre leietakere, og vi selv som utleier, må følge denne endringen nøye og ha den nødvendige fleksibiliteten til å handle når behovet for tilpasning oppstår.

B4 – Forurensning av luft, vann og jord

Aurora Eiendom er ikke pålagt ved lov eller annet nasjonalt regelverk å rapportere våre utslipp av forurensende stoffer til myndighetene. Vår virksomhet er heller ikke av en slik art at vi har vurdert forurensning som et vesentlig tema for vårt bærekraftsarbeid, og vi rapporterer derfor heller ikke frivillig på dette temaet. Ved relevante forandringer i vår virksomhet eller i kunnskapsgrunnlaget, vil vi vurdere temaets vesentlighet på nytt.

B5 – Biologisk mangfold

I utarbeidelsen av selskapets bærekraftsstrategi har Aurora Eiendom vurdert biologisk mangfold til å ikke være et vesentlig område for selskapets virksomhet. Vi skal derimot ha et bevisst forhold til vår direkte og indirekte påvirkning på natur og dyr, og vil som ledd i våre klimarisikovurderinger inkludere risiko for negativ påvirkning på sårbart biologisk mangfold. Arbeidet vil være en videreføring av arbeid som ble gjort i 2025, med en bredere og mer dyptgående kartlegging og analyse av våre eiendelers nærhet til områder med sårbart biologisk mangfold, og vår faktiske og potensielle påvirkning på slike områder.

I 2025 har alle våre eiendommer blitt kartlagt med utgangspunkt i dokumentasjonskildene som er oppgitt i VSME-standarden sin veileder. Som alternativ til Natura 2000-nettverket av beskyttede områder har miljødirektoratets sitt naturbasekart for naturvernområder blitt benyttet. Basert på områdene som dekkes av disse kildene, er ingen av selskapets eiendeler på steder i nærheten av sårbart biologisk mangfold.

I årsrapporten for 2026 vil vi presentere det videre arbeidet med selskapets kartlegging og analyse av sårbart biologisk mangfold i eller ved våre eiendeler. Som et resultat av kartleggingsarbeidet i 2025, kan vi utover konklusjonen i avsnittet over, gjøre oppmerksom på følgende forhold som det vil være viktig å analysere videre i det kommende arbeidet med biologisk mangfold:

- Ved Alti Buskerud er det ifølge miljødirektoratets naturbase observert Bulmeurt, en plante som er sterkt truet.
- Alti Vinterbro ligger i sør i nærheten av gammel lågurtgranskog og gammel grandominert naturskog.
- Alti Farmandstredet ligger i nærheten av parkområder med hule eiketrær.
- Alti Nerstranda ligger i et område med aktivitet fra sjøfugl, deriblant Krykkje som er sterkt truet.

For arealbruk har selskapet kartlagt vårt totale eiendomsareal. Den store majoriteten av vårt eiendomsareal vil være ugjennomtrengelig areal, bestående av bygningsmasse om omkranset av asfalterte parkeringsområder. Mindre områder rundt om på enkelte av eiendommene utenfor bysentrum vil ha mindre grøntområdet, men disse er per 2025 ikke beregnet nøyaktig. Tilgjengelige opplysninger om selskapets arealbruk er gitt i oversikten under.

Arealbruk	Enhet	2025	2024	Endring
Samlet ugjennomtrengelig område	Hektar	31*	0*	0 %
Samlet område som tar hensyn til natur på stedet	Hektar	0*	0*	0 %
Samlet område som tar hensyn til natur utenfor stedet	Hektar	0	0	0 %
Sum	Hektar	31	31	0 %

*Antall hektar med områder som tar hensyn til natur på stedet er ikke kartlagt. Omfanget er begrenset, men ikke fraværende, og i realiteten større enn 0. Selskapets eiendomsarealer vil bli mer nøyaktige kartlagt i 2026.

B6 – Vann

Vannforbruket til våre kjøpesentre går til å dekke behovene for normal kjøpesenterdrift og leietakernes egne virksomheter. Vannmengden som Aurora Eiendom besørger og har innsikt i inkluderer leietakernes forbruk. Siden hverken selskapet selv eller noen av våre leietakere har produksjonsprosesser med betydelig vannforbruk, er det kun selskapets vannuttak som er relevant.

Vann	Enhet	2025	2024	Endring
Vannuttak	m ³	60 858	65 111	-7 %

For 2025 har vi en positiv trend for vannforbruket, med en reduksjon på 7 %. Alt vannuttak for selskapet kommer fra det offentlige vannforsyningsnettet. Ingen av våre kjøpesentre ligger i områder med høy vannbelastning.

B7 – Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering

Sirkulær økonomi

Aurora Eiendom anvender prinsipper for en sirkulær økonomi i sin virksomhet. Det er først og fremst prinsippet om å sirkulere produkter og materialer som anvendes. I størst omfang anvendes prinsippet gjennom selskapets avfallshåndtering. Kjøpesentervirksomhet genererer gjennom leietakerne en stor materialstrøm som igjen skaper store mengder avfall som forlater våre kjøpesentre. Selskapet har et bevisst forhold til utsortering av avfallet, slik at det blir lagt til rette for at mest mulig, gjennom renovatør, kan leveres til materialgjenvinning fremfor energigjenvinning og deponi. I vår bærekraftsstrategi har vi satt kvantifiserte mål for etterlevelse av disse prinsippene (se Tabell B7-2).

I tillegg søker vi også å underbygge sirkulasjon av produkter i handel. I vår bærekraftsstrategi har vi satt mål om at de fleste av våre kjøpesentre skal gjennomføre årlige gjenbruksmarkeder i kjøpesenterlokalene, som oppfyller kriteriene til å bidra vesentlig til sirkulærøkonomi i EU-taksonomien. Å fasilitere gjenbruksmarkeder regnes i EU-taksonomien som en muligjende aktivitet.

Tabell B7-1: Aurora Eiendoms målsetninger for gjenbruksmarkeder i selskapets bærekraftsstrategi.

Vesentlig tema	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
Ressursbruk og sirkulær økonomi	Gjenbruksmarkeder arrangeres årlig ved 75 % av alle kjøpesentre	Ikke kartlagt	Ikke kartlagt

Avfall

Våre kjøpesentre genererer en vesentlig mengde avfall. Våre leietakere får varer levert til kjøpesenteret, og emballasje og andre avfallsstrømmer som leietakerne genererer håndteres av kjøpesenterets felles avfallssystem, og viderebehandles gjennom selskapets avtaler med renovatør. Avfallsmengdene er derfor sterkt påvirket av leietakernes system for varelevering, og deres leverandørers bruk av emballasje, mens drifter av kjøpesenteret gjennom opplæring og oppfølging har en større påvirkningsmulighet på sorteringsgraden. Utviklingen i mengden avfall som kan materialgjenvinnes beror på et samarbeid mellom drifter og renovatør, og blir en kombinasjon av kjøpesenterets evne til å opprettholde en høy sorteringsgrad med relevante fraksjoner, og renovatørs muligheter for å levere sortert avfall til materialgjenvinning. I selskapets bærekraftsstrategi er det definert mål for sorteringsgrad og materialgjenvinningsgrad for avfall, som presentert i Tabell B7-2.

Tabell B7-2: Aurora Eiendoms målsetninger for avfall i selskapets bærekraftsstrategi.

Vesentlig tema	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
Ressursbruk og sirkulær økonomi	Sorteringsgrad > 75 %	73 %	72 %
Ressursbruk og sirkulær økonomi	Materialgjenvinningsgrad > 70 %	65 %	64 %

Under følger en overordnet oversikt over totale mengder avfall som ble håndtert av Aurora Eiendom og våre renovatører i løpet av 2025.

Avfall	Enhet	2025	2024	Endring
Ikke farlig avfall	Tonn	2 185	2 088	5 %
Farlig avfall	Tonn	12	14	-14 %
Sum	Tonn	2 196	2 102	4 %
Sorteringsgrad	Prosent	73 %	72 %	0 %
Materialgjenvinning	Tonn (Prosent)	1 438 (65 %)	1 336 (64 %)	8 % (3 %)
Energigjenvinning	Tonn (Prosent)	708 (32 %)	703 (33 %)	1 % (-4 %)
Deponi	Tonn (Prosent)	51 (2 %)	63 (3 %)	-20 % (-23 %)

Våre renovatører, og følgelig vår klassifisering av farlig og ikke-farlig avfall, baserer seg på norsk standard for klassifisering av avfall, NS9431. Vår virksomhet genererer i all hovedsak ikke-farlig avfall. De to klart største fraksjonene er «1221 Brunt papir», som i all hovedsak vil si bølgepapp, «9912 Bl. næringsavfall», som vil si restavfall. Deretter følger «1111 Matavf. Fra hush.», som vil si uemballert husholdningslignende matavfall. For farlig avfall er det ingen fraksjoner som skiller seg klart ut, men «7051 Maling lim lakk løsm», «7086 Lysstoffrør spare» og «7092 Småbatterier» er blant de største. For 2025 har selskapet en liten oppgang i total avfallsmengde, med en reduksjon i farlig avfall. Sorteringsgraden og andelen avfall som går til materialgjenvinning er stabil, med en svakt positiv trend.



Sosial indikatorer

Selskapet har ingen egne ansatte eller egen arbeidsstyrke. Arbeidsrelaterte indikatorer knyttet til ansatte og egen arbeidsstyrke (B8, B9, B10, C5 og C6) er derfor ikke relevante for rapporteringsperioden. Aurora Eiendom sine kjøpesenter driftes av arbeidsstyrken til selskapet Alti Forvaltning AS. Opplysninger om relevante bærekraftsforhold knyttet til deres ansatte kan leses i årsrapporten til LL Gruppen, som publiseres på Alti Forvaltning sine nettsider: <https://alti.no/alti-forvaltning/publikasjoner/>.

C7 – Alvorlige negative menneskerettighetsbrudd

Selv om Aurora Eiendom ikke har en egen arbeidsstyrke, har selskapet en potensielt stor påvirkning på mange mennesker i sin verdikjede. Selskapet har en lang rekke leverandører innenfor et bredt spekter av tjenester, mange ulike leietakere som er forbrukere av vårt produkt, og en enda større mengde sluttbrukere som besøker våre kjøpesentre. I tillegg har vi påvirkning på lokalsamfunnene våre kjøpesentre er del av. Selskapet kjenner ikke til bekreftede hendelser knyttet til alvorlige negative menneskerettighetsbrudd som involverer arbeidere i verdikjeden, berørte lokalsamfunn, forbrukere eller sluttbrukere.

Åpenhetsloven

Som et ledd i å vurdere vår påvirkning på mennesker i verdikjeden gjennomfører selskapet aktsomhetsvurderinger i tråd med kravene i åpenhetsloven. Som nevnt under **B2**, har selskapet et eget dokument som beskriver selskapets rutiner for gjennomføring av aktsomhetsvurdering, og hvordan vi håndterer de øvrige kravene i åpenhetsloven. På våre nettsider publiseres en årlig redegjørelse for våre aktsomhetsvurderinger. En oppdatert redegjørelse vil bli publisert innen 30. juni 2026, under følgende lenke: <https://aurora.no/sustainability/>.

Selskapet skal etablere et sett med etiske retningslinjer for leverandører, som skal tydeliggjøre vår forventning og våre krav til våre leverandørers arbeid innenfor sosialt ansvar og god forretningsskikk. Disse retningslinjene skal følges opp via vår forvalter Alti Forvaltning sitt Know-Your-Supplier-system (KYS-system) Protencon. I vår bærekraftsstrategi er det satt konkrete målsetninger for arbeidet frem mot 2030, som presenteres i **Tabell C7-1**.

Tabell C7-1: Aurora Eiendoms målsetninger for arbeidere i verdikjeden i selskapets bærekraftsstrategi.

Vesentlig tema	Mål 2030	Status 2025	Basis 2024
Arbeidere i verdikjeden	75 % av alle leverandører har signert etiske retningslinjer for leverandører	0 %	0 %
Arbeidere i verdikjeden	Individuell oppfølging av 200 prioriterte leverandører	Ikke kartlagt	Ikke kartlagt

Indikatorer for god forretningsskikk

God forretningsskikk for Aurora Eiendom vil ha antihvitvasking, antikorrupsjon, åpenhet og ansvarsfull virksomhetsstyring som sine viktigste områder. Det er selskapets styre som har det øverste ansvaret for å påse at selskapet praktiserer god forretningsskikk. Det praktiske arbeidet relatert til hvitvasking og korrupsjon vil inngå som ledd i oppgavene som Alti Forvaltning utfører på vegne av selskapet. Relevante opplysningskrav under temaet god forretningsskikk gis i kapitlene under.

B11 – Domfellelser og bøter for korrupsjon og bestikkelser

Aurora Eiendom har ingen domfellelser eller bøter for overtredelse av lover om bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser i rapporteringsperioden, eller i selskapets historie.

C8 – Inntekter fra visse sektorer og utelukkelse fra EUs referanseverdier

Aurora Eiendom har ikke virksomhet innenfor noen av sektorene kontroversielle våpen, dyrking og produksjon av tobakk, sektoren for fossilt brensel eller kjemikalieproduksjon. Selskapet er heller ikke utelukket fra noen av EU-referanseverdiene for tilpasning til Parisavtalen.

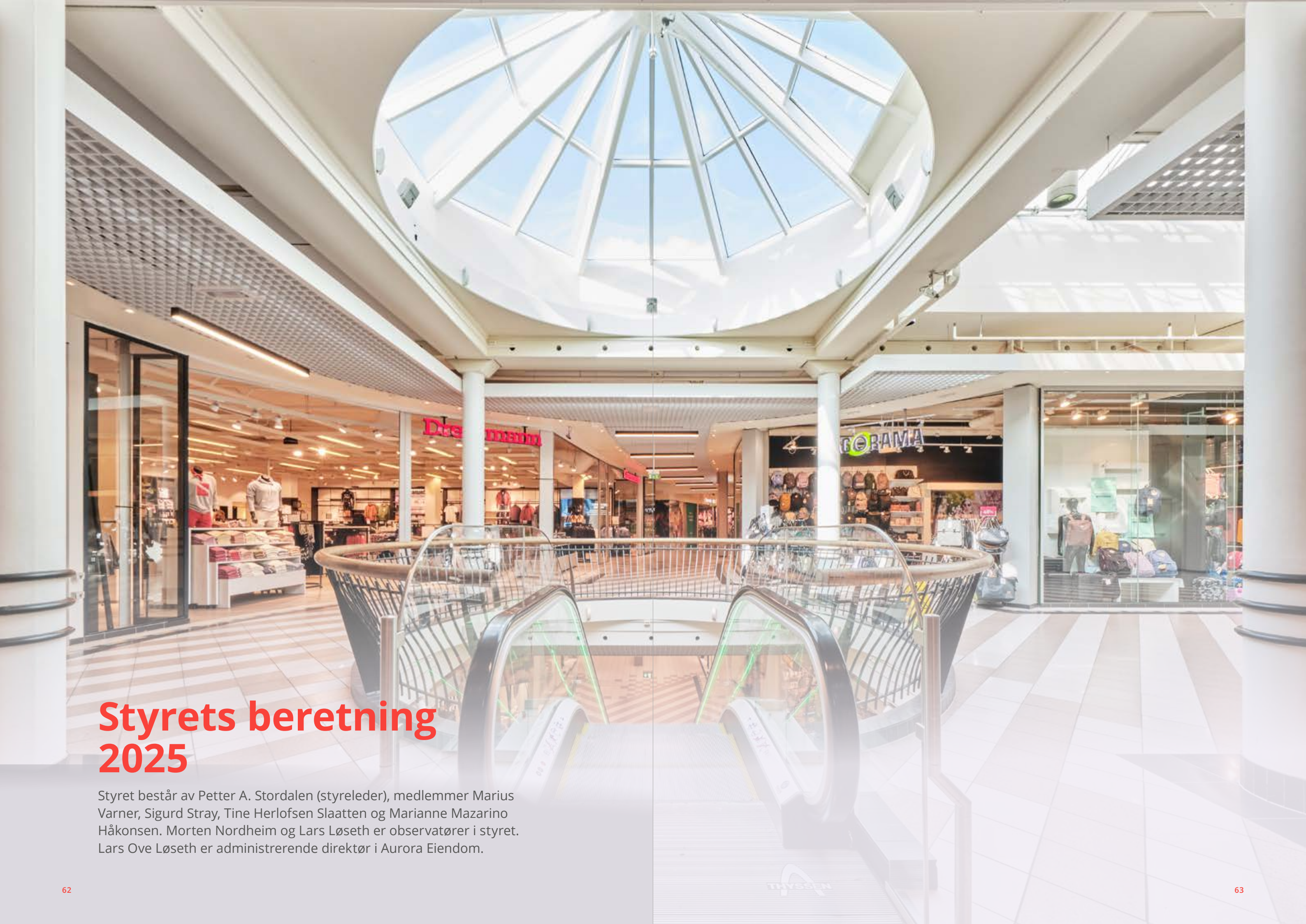
C9 – Kjønnfordeling i styret

Aurora Eiendom har et styre bestående av fem styremedlemmer, hvorav én styreleder. Opplysninger om styrets sammensetning oppgis under. Mer informasjon om selskapets styre kan leses på side 40.

Styresammensetning	Enhet	2025	2024	Endring
Kjønnfordeling	Forhold [Kvinner/Menn]	0,67	0,67	0 %

En kjønnfordeling på 0,67 tilsvarer en kvinneandel på 40 % i selskapets styre.





Styrets beretning 2025

Styret består av Petter A. Stordalen (styreleder), medlemmer Marius Varner, Sigurd Stray, Tine Herlofsen Slaatten og Marianne Mazarino Håkonsen. Morten Nordheim og Lars Løseth er observatører i styret. Lars Ove Løseth er administrerende direktør i Aurora Eiendom.

Oversikt over virksomheten

Aurora Eiendom er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter kjøpesentre. Selskapets strategi er å utvikle attraktive handels- og møtesteder gjennom aktiv eiendomsforvaltning, utvikling av eiendomsporteføljen og en optimal leietakersammensetning. Ved utgangen av 2025 eide Aurora Eiendom åtte kjøpesentre og hadde minoritetsinteresser i ytterligere to sentre. Eiendommene er lokalisert i sentrale handelsområder i Norge. Den operative forvaltningen av kjøpesentrene utføres av Alti Forvaltning AS, som leverer tjenester innen senterledelse, utleie, eiendomsforvaltning, teknisk drift, markedsføring og utviklingsprosjekter.

Kjøpesenterporteføljen

Våre eiendommer kjennetegnes av ledende posisjoner i sine markedsområder og en oppdatert leietakersammensetning tilpasset lokalsamfunnene. For beskrivelse av porteføljen og nøkkeltall, se porteføljepresentasjonen fra side 9 til 33.

Alti Amanda i Haugesund

Alti Amanda ligger i handelsområdet Raglamyr i Haugesund, det største handelsknutepunktet i Haugalandregionen. Senteret har 1 600 gratis parkeringsplasser tilbyr det svært god tilgjengelighet for besøkende.

Alti Buskerud i Drammen

Alti Buskerud er et av få kjøpesentre i Norge som har oppnådd BREEAM In-Use-sertifiseringen «Outstanding». Senteret ligger praktisk til 15 minutter fra Drammen og er et populært stopp for reisende på vei til fjellhytter, samtidig som det fungerer som et viktig møtested for lokalsamfunnet.

Alti Farmandstredet i Tønsberg

Et stort og levende kjøpesenter midt i hjertet av Tønsberg. Alti Farmandstredet tiltrekker seg det høyeste antallet besøkende i porteføljen. Sentrum er livlig hele året, med tredobling av fottrafikken i sommermånedene.

Alti Nordbyen i Larvik

Senteret er et populært shoppingmål for både turister og lokalbefolkningen, og ligger fem minutter nord for Larvik sentrum. Det har en svært høy utleiegrad og ligger ved siden av et spennende boligprosjekt – Hovlandbanen.

Alti Vinterbro i Ås kommune

Alti Vinterbro ligger sentralt i Ås kommune, bare 20 minutter sør for Oslo, i et område med sterke befolkningsvekstprognoser. I 2024 og 2025 gjennomgikk andre etasje en omfattende ombygging og ble forvandlet til en moderne handlegate, noe som forbedret både utseende og kundeopplevelse.

Arkaden Senter i Stavanger

Arkaden har en sterk posisjon i hjertet av Stavanger sentrum. Senteret henvender seg til kunder med interesse for mote og skjønnhet og drar nytte av sin sentrale beliggenhet i et område med mye handel og aktivitet.

Alti Gulskogen i Drammen

Alti Gulskogen er den ledende handelsdestinasjonen i Drammensregionen, med et bredt og attraktivt tilbud. Senteret ligger i et raskt voksende boligområde og har blitt et livlig samlingspunkt for lokalsamfunnet.

Alti Nerstranda i Tromsø

Alti Nerstranda ligger sentralt i Tromsø, direkte ved sjøfronten på Strandtorget, med enkel tilgang til fots eller med buss. Senteret har hatt sterk vekst de siste årene.

Jærhagen Kjøpesenter utenfor Stavanger

Aurora Eiendom har en indirekte eierandel på 10 % i Jærhagen, et hybrid kjøpesenter som kombinerer tradisjonell detaljhandel med storformatbutikker. Senteret ligger i sentrum av Klepp kommune og fungerer som et viktig handelsknutepunkt for området.

Maxi Storsenter i Hamar

25 % eierskap. Maxi Storsenter i Hamar er et godt organisert og effektivt nærsenter som fungerer som et lokalt samlingspunkt. Boligprosjektet er planlagt, hvor første fase innebærer bygging av boliger på taket av senteret. I februar 2026 økte Aurora Eiendom sin eierandel til 33 %.

Utviklingsprosjekter

Ved brorparten av våre sentre finnes det muligheter for utvikling av handels- eller boligområder. De to prosjektene vi har kommet lengst med, og som for tiden er under regulering, er Hovlandbanen ved Alti Nordbyen og Krokstadelva ved Alti Buskerud.

Alti Forvaltning har kompetansen til å gjennomføre reguleringsprosessen. Når reguleringsprosessen er fullført, vil Aurora Eiendom vurdere om tomtene skal utvikles videre i egen regi, i samarbeid med partnere, eller eventuelt selges.

Alti Forvaltning AS

Alti Forvaltning er Aurora Eiendoms deleide forvaltningsselskap som forvalter alle eiendommene i konsernets portefølje, i tillegg til å forvalte eiendom for andre eiere. Ved utgangen av året forvaltet Alti Forvaltning 64 kjøpesentre i Norge. Alle ansatte som arbeider ved kjøpesentrene, ansatte i støttefunksjoner samt ledelsen som arbeider dedikert for Aurora Eiendom, er ansatt i Alti Forvaltning.

Alti Forvaltning leverer følgende tjenester til sentrene:

- Daglig drift (senterledere og teknisk personell)
- Utleie og eiendomsforvaltning
- IT og HR
- Utviklings- og byggeprosjekter
- Økonomi- og kontraktsforvaltning
- Markedsføring
- Bærekraftsrapportering

Alti Forvaltning tilbyr også sentrene å bli en del av Alti sin felles profil, med kostnadseffektive og profesjonelle kampanjer og markedsføring. Per årsslutt er 37 sentre profilert under merkevaren «Alti». Alti Forvaltning har hovedkontor i Surnadal. Den daglige ledelsen av Aurora Eiendom skjer også fra Surnadal. Hvert kjøpesenter har egne ansatte (ledelse, markedsføring og teknisk drift) som arbeider ved senteret. I tillegg har Alti Forvaltning et team av utleieansvarlige som er lokalisert ved selskapets kontorer i Trondheim, Ålesund, Oslo og Arendal.

Resultat og finansielle forhold

Leieinntekter

Årets leieinntekter var NOK 611 mill. (NOK 587 mill.). Dette tilsvarer en vekst på 4,1 % for året som helhet, og var i hovedsak drevet av KPI-justering av leiekontrakter.

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomsrelaterte kostnader. Disse utgjorde NOK 74 mill. for 2025 (NOK 69 mill.).

Administrasjonskostnader var NOK 31 mill. (NOK 29 mill.). Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Alti Forvaltning AS for forvaltning av de åtte 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 samt konsulent- og revisjonshonorarer). Kostnadene utgjorde NOK 9 mill. (NOK 13 mill.).

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning endte på NOK 501 mill. for 2025 (NOK 477 mill.).

Verdijustering av investeringseiendommer

Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 445 mill. i 2025. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av åtte heleide kjøpesentre og to utviklingsprosjekter, og hver eiendom og prosjekt er verdivurdert av eksterne verdivurderer. Aurora Eiendoms portefølje er vurdert av Norion Næringsmegling AS. Verdiøkningen 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 7 mill. (NOK 13 mill.). Dette inkluderer avskrivning av merverdier på aksjene i Alti Forvaltning på NOK 5,2 mill. per kvartal.

Finansinntekter

Finansinntekter er hovedsakelig relatert til renter på bankinnskudd og utgjorde NOK 14 mill. (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 for porteføljen av rentederivater var -33 mill. i 2025.

Finanskostnader

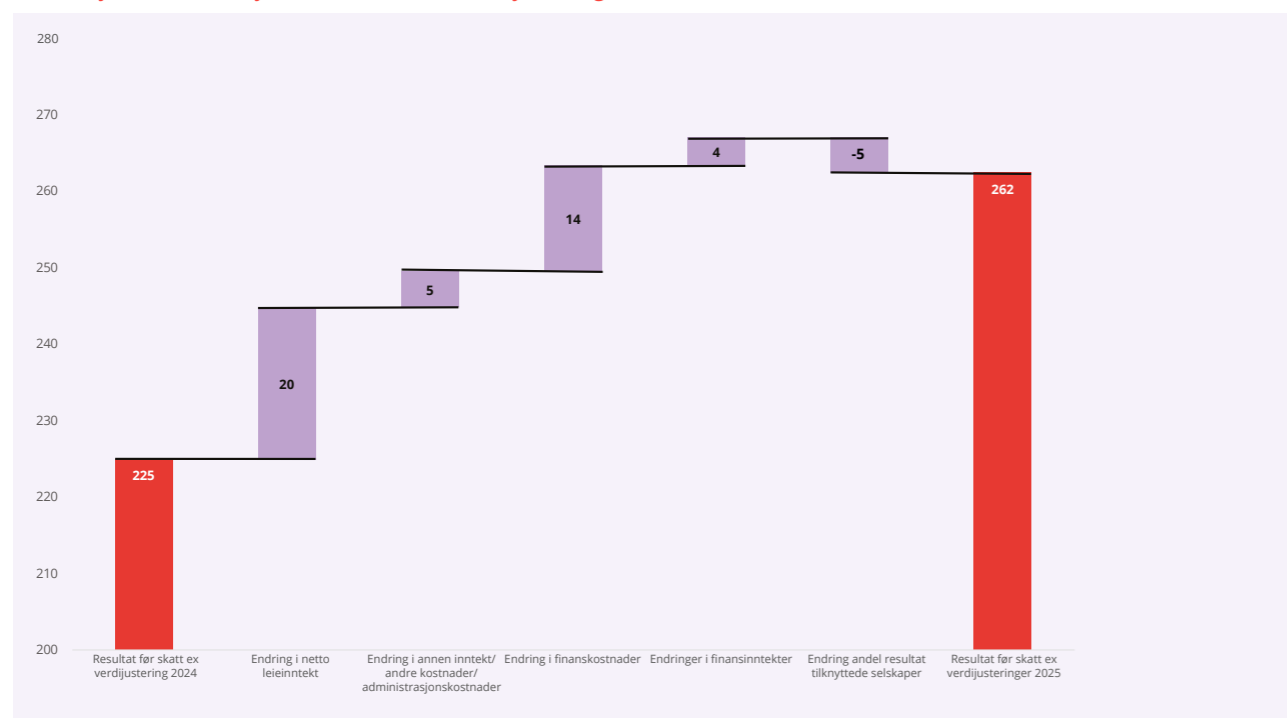
Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 260 mill. i 2025 (NOK 274 mill.). Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Finanskostnader bokføres etter amortisert kost - metoden. Finanskostnader i 2025 inkluderer NOK 9 mill.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

Oppsummering

Resultat før skatt, eksklusive verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 262 mill. (NOK 225 mill.).

Resultat før skatt, inkludert verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 675 mill. (NOK 258 mill.).

Illustrasjon av resultat før skatt eksklusive verdjusteringer 2024 til 2025:



Balanse

Konsernets eiendeler utgjorde NOK 9 904 mill. (NOK 9 083 mill.).

Av dette utgjorde investeringseiendommer 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

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 i løpet av 2025 og ved årsslutt.

Kontantstrøm og likviditet

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK 325 mill. hvorav NOK 202 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK -55 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK 177 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Aurora Eiendom refinansierte lån i løpet av 2025 hvor

netto nominelt opplån reflekteres i positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 444 mill. (NOK 119 mill.).

Disponering av årsresultat

Styret foreslår at det utdeles et utbytte på NOK 3 per aksje for regnskapsåret 2025.

Resterende resultat overføres til annen egenkapital.

Finansielt resultat for morselskapet Aurora Eiendom AS

Det ble gjennomført en endring i konsernstruktur for konsernet Aurora Eiendom med virkning fra 01.01.2025. Datterselskapene Nerstranda Holding AS, Aurora Kjøpesenter AS og Aurora Kjøpesenter II AS ble alle fusjonert inn i morselskapet Aurora Eiendom AS. Lån og rentesikringsavtaler som lå i døtrene og ble flyttet opp i Aurora Eiendom AS. Endringene i regnskaps- og balansetall fra 2024 til 2025 forklares av disse gjennomførte fusjonene.

Morselskapet Aurora Eiendom AS hadde ingen driftsinntekter i 2025 (og i 2024).

Finansinntekter utgjorde NOK 415 mill. (NOK 119 mill.). Finanskostnader utgjorde NOK -317 mill. mot NOK 13 mill. i 2024. Økningen skyldes at lån som tidligere lå i datterselskap nå ligger i morselskapet etter gjennomførte fusjoner.

(Netto finansposter utgjorde NOK 98 mill. (NOK 132 mill.).

Årsresultatet var NOK 74 mill. (NOK 104 mill.).

Kontantbeholdningen ved årsslutt var NOK 164 mill. (NOK 1 mill.). Likviditetssituasjonen vurderes som god,

og ved behov kan Aurora Eiendom AS få tilført likviditet fra datterselskaper.

Totale eiendeler i 2025 utgjorde NOK 8 221 mill. (NOK 3 282 mill.).

For fullstendig finansrapport for morselskapet, se side 106.

Risikofaktorer og risikostyring

Aurora Eiendom er eksponert for flere typer risiko, herunder markedsrisiko, operasjonell risiko og finansielle risikoer.

Markedsrisiko

Aurora Eiendom er eksponert for risiko knyttet til endringer i det generelle leienivået. Leieinntekter utgjør i all hovedsak konsernets inntekter, og en reduksjon i leienivået kan ha vesentlig negativ effekt på konsernets resultater og finansielle stilling. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til at leietakere ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser.

Aurora Eiendoms kjøpesentre er sentralt lokalisert og har sterke markedsposisjoner i sine geografiske områder. Leieporteføljen er diversifisert og fordelt på et stort antall leietakere (over 700 leiekontrakter). Gjennomsnittlig gjenværende kontraktsløpetid var 4,1 år ved utgangen av 2025. Porteføljen er videre preget av lav ledighet, med en utleiegrad på 97,3% per årsslutt. Samlet sett bidrar dette til å redusere markedsrisikoen i Aurora Eiendoms kjøpesenterportefølje.

Operasjonell risiko

Aurora Eiendom AS eier åtte kjøpesentre og har minoritetsinteresser i ytterligere to. Alle kjøpesentrene, samt Aurora Eiendom, forvaltes av ressurser ansatt i Alti Forvaltning AS, som er 50% eid av Aurora Eiendom. Alti Forvaltning er Norges nest største leverandør av fullskala kjøpesenterforvaltning og har 250 ansatte. Ressurser kan fleksibelt allokere mellom sentrene ved behov. Den operasjonelle risikoen vurderes derfor som lav.

Finansiell risiko

Renterisiko

Aurora Eiendom er eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker konsernets gjeld med flytende rente. For å redusere denne eksponeringen har selskapet inngått rentebytteavtaler med et nominelt beløp på NOK 2,7 milliarder. Ved utgangen av 2025 var 57 % av konsernets gjeld rentesikret.

Kredittrisiko

Konsernet er eksponert for kredittrisiko knyttet til leiebetalinger. Leieinntektene kommer fra et stort antall leietakere, og standard betalingsbetingelse er kvartalsvis forskuddsbetaling av leie. Det stilles vanligvis sikkerhet i form av bankgaranti tilsvarende seks måneders leie inkludert merverdiavgift. Krav til sikkerhetsstillelse vurderes individuelt basert på kontraktens verdi, tilhørende investeringer og leietakers kredittverdighet. Samlet vurderes kredittrisikoen knyttet til leiebetalinger som lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser ved forfall. Ledelsen benytter kontantstrømsanalyser og prognoser for å overvåke finansieringsbehovet og sikre at forpliktelser kan oppfylles. At hoveddelen av inntektene kommer fra kontraktsfestet minimumsleie bidrar til at likviditetssituasjonen er relativt forutsigbar.

Finansieringsrisiko

Finansieringsrisiko innebærer risiko for at konsernet ikke kan refinansiere eller skaffe finansiering til tilfredsstillende vilkår når behov oppstår. Aurora Eiendom arbeider aktivt for å opprettholde gode relasjoner til finansinstitusjoner og en solid kontantstrøm for å være en attraktiv låntaker.

Miljøforhold

Aurora Eiendoms virksomhet påvirker det ytre miljøet primært gjennom energibruk, avfallshåndtering og drift av eiendomsporteføljen. Selskapet arbeider systematisk for å redusere denne påvirkningen gjennom målrettede tiltak innen energieffektivisering, sertifisering og økt bruk av fornybar energi.

Aurora Eiendom lanserte sin bærekraftstrategi 9. februar 2026, med mål om å sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av eiendomsporteføljen i tråd med anerkjente miljøstandarder. Samtlige eiendommer er sertifisert etter BREEAM In-Use, med to eiendommer på nivå Outstanding, fire på Excellent og to på Very Good. Porteføljen har gjennomgående gode energiytelser, med energimerke A for tre eiendommer, samt C, D og E for henholdsvis to eiendommer i hver kategori. Bærekraftsrapport.

Selskapet har oppnådd EPRA sBPR gullnivå for årsrapportene for 2024 og 2025, noe som understreker høy kvalitet og transparens i bærekraftsrapporteringen. Videre har Aurora Eiendom en sorteringsgrad på 73 prosent og en årlig solcelleproduksjon på 4,3 GWh fordelt på tre eiendommer. Arbeidet med bærekraft er også anerkjent eksternt, ved at selskapet har mottatt kjøpesenterbransjens bærekraftpris (NRH) to år på rad, for henholdsvis Alti Vinterbro i 2024 og Alti Buskerud i 2025.

Forvaltningen av eiendommene ivaretas av Alti Forvaltning, som også lanserte sin bærekraftstrategi 9. februar 2026. Selskapet har etablert et eget fagmiljø med interne ressurser innen rapportering, sertifisering og bærekraftig eiendomsdrift, noe som bidrar til systematisk oppfølging av miljø- og bærekraftsmål.

Alti Forvaltning har et balansert fokus på likestilling og arbeidsmiljø, med et lønnsforhold mellom kvinner og menn på 0,98 og en kvinneandel i lederstillinger på 53 prosent. Sykefraværet var 3,3 prosent i perioden.

Selskapet ble i tillegg tildelt prisen «Årets verdiskaper 2025» av SpareBank 1 Nordmøre og Tidens Krav.

Selskapet har utarbeidet og publisert redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelsen er offentlig tilgjengelig på www.aurora.no. Det vises til side xx for Auroras fullstendige bærekraftsrapport.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Vurderingen er basert på resultatprognoser for 2026 samt konsernets langsiktige strategiske planer. Aurora Eiendom har en solid økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og ansatte / likestilling

Aurora Eiendom AS har ingen egne ansatte. Alle ressurser, inkludert ledelsen av Aurora Eiendom AS, er ansatt i Alti Forvaltning AS. Aurora Eiendom har hovedkontor i Surnadal, Norge, hvor også Alti Forvaltning har sitt hovedkontor.

Eierforhold og aksjonærer

Per 31.12.2025 hadde Aurora Eiendom 261 aksjonærer. Oversikt over de 20 største aksjonærene:

Navn	Beholdning	Prosentandel
EIENDOMSSPAR AS	6 619 412	21,38 %
JOH JOHANNSON EIENDOM AS	6 192 750	20,00 %
ALTI INVEST AS	3 363 607	10,86 %
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS	2 102 435	6,79 %
AS CLIPPER	2 092 749	6,76 %
VARNER INVEST AS	1 818 811	5,87 %
STRAWBERRY SHOPPING AS	1 633 195	5,27 %
STOKKE INDUSTRI EIENDOM AS	1 586 337	5,12 %
NORDEA NORGE VERDI	1 017 281	3,29 %
UTHALDEN EIENDOM AS	691 717	2,23 %
BYGGTEKNIKK INVEST AS	535 931	1,73 %
PEAK INVEST AS	325 287	1,05 %
LIGNA AS	219 721	0,71 %
OVIV AS	201 653	0,65 %
OALD INVEST AS	198 663	0,64 %
FINE LINE DIRECT AS	186 683	0,60 %
STH HOLDING AS	180 458	0,58 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	115 203	0,37 %
INJEKTOR AS	101 000	0,33 %
AUTICON HOLDING AS	100 188	0,32 %
ØVRIGE	1 679 350	5,42 %
TOTALT	30 962 431	100,00 %

Fullmakter til styret

På generalforsamlingen 15. mai 2025 fikk styret følgende fullmakter:

- Fullmakt til å øke aksjekapitalen. Styret fikk fullmakt til å øke selskapets aksjekapital, ved én eller flere anledninger, med inntil NOK 1 161 091 125. Fullmakten utløper senest 30. juni 2025.

- Fullmakt til å erverve egne aksjer. Styret fikk fullmakt til ved én eller flere anledninger å erverve aksjer i Aurora Eiendom AS med en samlet pålydende verdi på inntil NOK 232 200 000, fordelt på opptil 3 096 000 aksjer.

Fullmakten skal justeres ved aksjespleis, aksjesplitt eller lignende transaksjoner. Kjøp og salg av egne aksjer kan gjennomføres på den måten styret anser som i selskapets beste interesse.

Fullmakten utløper senest 30. juni 2026.

Forsikring for styremedlemmer og daglig leder
Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for å beskytte styremedlemmer og nøkkelpersoner mot personlig ansvar knyttet til deres ledelsesansvar. Forsikringen dekker juridiske forsvarskostnader og eventuelle forlik der dette er aktuelt. Forsikringen fornyes årlig.
Forsikringssum: NOK 75 millioner per krav og samlet. Det ble ikke fremmet noen krav under forsikringen i 2025.

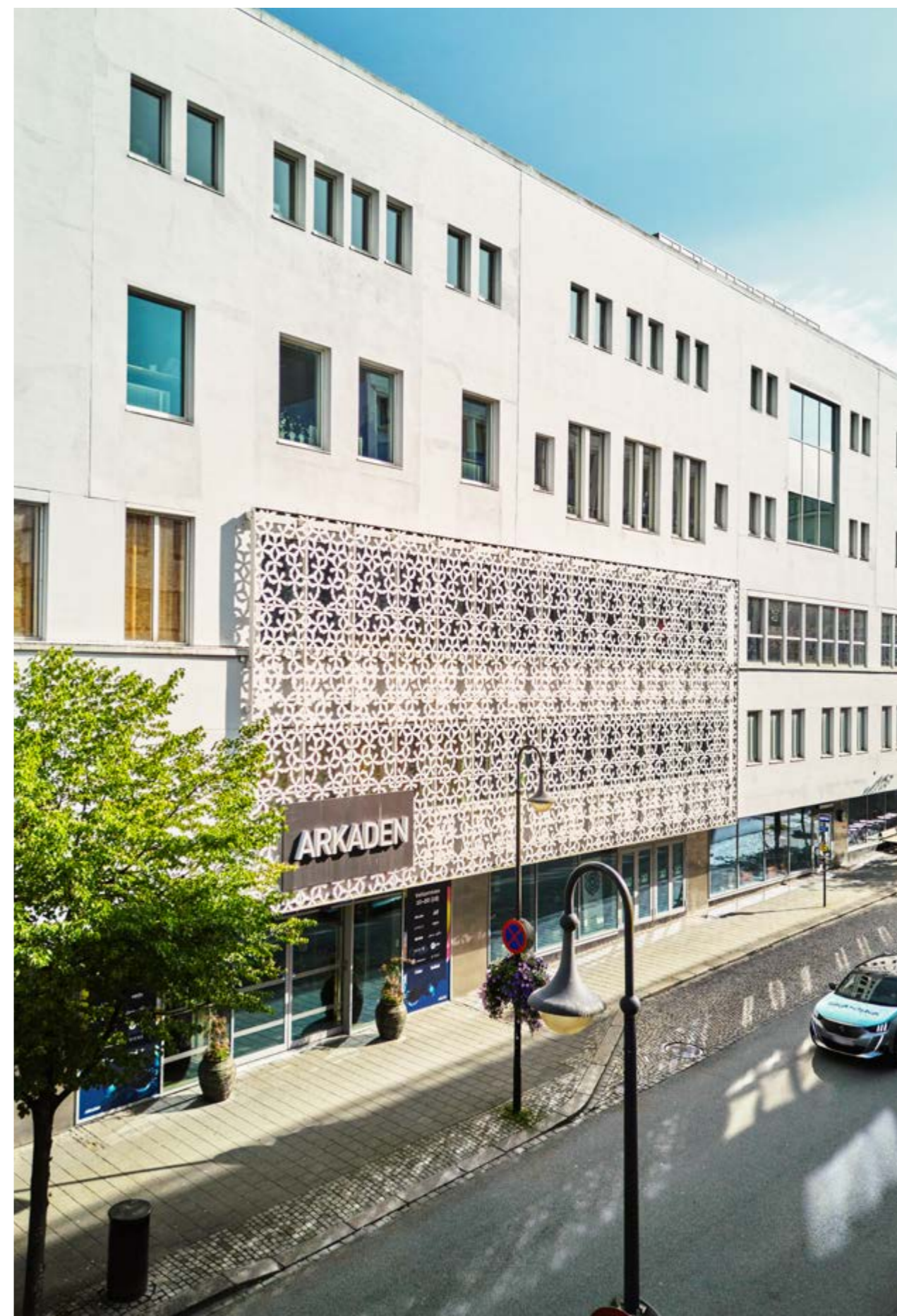
Fremtidsutsikter

Starten på 2026 har vært sterk for Aurora Eiendoms kjøpesentre, med god omsetningsutvikling og fortsatt høy etterspørsel etter lokaler i selskapets sentre. Sentrene er godt lokalisert og har en attraktiv leietakermik, noe som bidrar til sterke besøkstall. I 2025 opplevde selskapet økt kundetilstrømning, og utviklingen så langt i 2026 underbygger et solid aktivitetsnivå i porteføljen.

Markedet preges samtidig av et høyere rentenivå og økte byggekostnader sammenlignet med tidligere år. Dette stiller økte krav til effektiv drift, god prosjektgjennomføring og nøye vurderinger ved ombygginger og tilpasninger til nye og eksisterende leietakere. Selskapet arbeider kontinuerlig med å sikre lønnsomhet i slike investeringer, og har et særlig fokus på kostnadskontroll og kvalitet i gjennomføringen.

Aurora Eiendom ser samtidig gode muligheter for videre verdiskaping gjennom aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen. Arbeidet med å optimalisere leietakermiksen i det enkelte senter videreføres, med mål om å tilpasse tilbudet til lokale markedsforhold og kundepreferanser.

Selskapet har en solid balanse og god finansiell stilling, og styret vurderer løpende vekstmuligheter for porteføljen.



Konsernregnskap

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	2025	2024
Aurora Eiendom			
Leieinntekter	4	611	587
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-74	-69
Netto leieinntekter		538	518
Andre driftsinntekter		4	1
Andre driftskostnader	7	-9	-13
Administrasjonskostnader	3,7	-31	-29
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning		501	477
Verdiendring investeringseiendommer	12	445	-16
Andel resultat i tilknyttede selskaper	13	7	13
Driftsresultat		954	474
Finansinntekter	8	14	10
Finanskostnader	8	-260	-274
Verdiendring finansielle instrumenter	14	-33	48
Netto finansposter		-279	-215
Resultat før skattekostnad		675	258
Endring utsatt skatt	9	-117	-36
Betalbar skatt	9	-29	-19
Skattekostnad	9	-146	-54
Resultat		529	204
Totalresultat for perioden/året		529	204
Resultat tilordnet:		2025	2024
Aksjonærer		529	204
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		529	204
Resultat per aksje (NOK)	10	17,09	6,58

BALANSEOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Investeringseiendommer	1, 12	9 088	8 575
Investering i tilknyttede selskaper	2, 13	138	146
Andre langsiktige eiendeler		35	12
Finansielle derivater	14	151	182
Sum anleggsmidler		9 413	8 915
Omløpsmidler			
Kundefordringer	15, 16	17	14
Andre kortsiktige fordringer	17	30	35
Kontanter og kontantekvivalenter	15, 18	444	119
Sum omløpsmidler		491	168
SUM EIENDELER		9 904	9 083

BALANSEOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Aksjekapital	19	2 322	2 322
Overkurs	19	704	704
Opptjent egenkapital		1 583	1 054
Sum egenkapital		4 609	4 080
Langsiktig gjeld			
Rentebærende langsiktig gjeld	14, 15, 20	4 464	4 189
Finansielle derivater	14	4	2
Leieforpliktelser	11, 20	9	9
Utsatt skatt	9	328	211
Sum langsiktig gjeld		4 804	4 411
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende kortsiktig gjeld	12, 14, 15, 20	343	429
Betalbar skatt	9	29	19
Leverandørgjeld	15, 21	22	39
Kortsiktige leieforpliktelser	11, 20	1	1
Annen kortsiktig gjeld	21	96	104
Sum kortsiktig gjeld		491	592
Sum gjeld		5 295	5 003
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		9 904	9 083

Surnadal, 07. april 2026



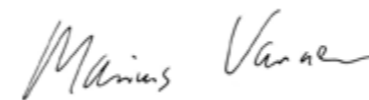
Petter A. Stordalen
Chairman of the Board



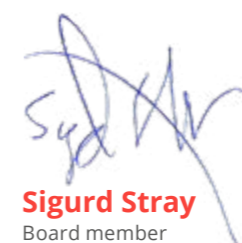
Tine Herlofsen Slaatten
Board member



Marianne Mazarino Håkonsen
Board member



Marius Varner
Board member



Sigurd Stray
Board member



Lars Ove Løseth
CEO

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
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

Beløp i MNOK	Note	2025	2024
Periodens resultat		675	258
Betalt skatt		-19	-27
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	8, 14	260	274
Innbetaling fra derivater	8, 14	54	69
Utbetaling til derivater	8, 14	-	-10
Betalte renter	8, 14	-313	-342
Andel resultat i tilknyttede selskaper	2, 13	-7	-13
Verdiendring investeringseiendommer	1, 12	-445	16
Verdiendring finansielle instrumenter		33	-48
Endring i arbeidskapital og andre driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	11, 15, 22	-36	9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		202	186
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	12	-68	-173
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	2, 3	-3	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper		16	11
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-55	-163
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	14, 15, 20	4 578	3 003
Nedbetaling av rentebærende gjeld	20	-4 400	-3 085
Avdrag leieforpliktelser	11, 20	-1	-1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		177	-83
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	19	325	-60
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		119	179
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		444	119



Noter

NOTE 0	Prinsippnote	77
NOTE 1	Estimatusikkerhet	80
NOTE 2	Datter- og tilknyttede selskaper	82
NOTE 3	Nærstående parter	82
NOTE 4	Leieinntekter	83
NOTE 5	Eiendomsrelaterte kostnader	84
NOTE 6	Lønnskostnader og annen godtgjørelse	84
NOTE 7	Administrasjonskostnader og andre kostnader	86
NOTE 8	Finansinntekter og -kostnader	86
NOTE 9	Skatt	87
NOTE 10	Resultat per aksje	88
NOTE 11	Leieavtaler	89
NOTE 12	Investerings eiendom	90
NOTE 13	Investeringer i tilknyttede selskaper	93
NOTE 14	Finansiell risikostyring	96
NOTE 15	Finansielle eiendeler og forpliktelser	99
NOTE 16	Kundefordringer	101
NOTE 17	Andre kortsiktige fordringer	101
NOTE 18	Konter og kontantekvivalenter	102
NOTE 19	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	102
NOTE 20	Langsiktig gjeld	104
NOTE 21	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	105
NOTE 22	Hendelser etter balansedagen	105

NOTE 0 – GENERELL INFORMASJON OG SAMMENDRAG AV VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Aurora Eiendom AS er et privat aksjeselskap stiftet i Norge med hovedkontor i Surnadal. Selskapets adresse er Øravegen 4, 6650 Surnadal. Konsernregnskapet for Aurora Eiendom AS for 2025 ble godkjent av styret 7 april 2025. Aurora Eiendom har som formål å eie, forvalte og utvikle ledende kjøpesentre.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet for 2025

Konsernregnskapet til Aurora Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med IFRS Accounting Standards, slik disse er godkjent av EU, og som gjelder for regnskapsår som starter 1. januar 2024 eller senere.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost-prinsippet, med følgende unntak:

- Investeringseiendommer måles til virkelig verdi.
- Finansielle derivater måles til virkelig verdi.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under tilsvarende forhold.

Nye standarder, fortolkninger og endringer som ennå ikke er trådt i kraft

Standarder og fortolkninger som er utstedt frem til tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet, men som ennå ikke er trådt i kraft, er omtalt nedenfor. Konsernet har til hensikt å implementere relevante nye og endrede standarder og fortolkninger når disse trer i kraft, forutsatt at de er godkjent av EU før avleggelsen av konsernregnskapet.

IFRS 18 Presentasjon og opplysninger i finansregnskapet

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements vil erstatte IAS 1 Presentation of Financial Statements. Standarden gjelder for rapporteringsperioder som starter 1. januar 2027 eller senere, og effekten vil være knyttet til presentasjon og opplysninger. Konsernet vurderer hvilken effekt implementeringen av IFRS 18 vil ha på konsernets finansielle rapportering.

Andre regnskapsstandarder

Følgende endringer i regnskapsstandarder forventes ikke å ha vesentlig betydning for konsernets finansielle rapportering:

- Endringer i IAS 21 – Manglende vekslbarhet
- Endringer i IFRS 9 og IFRS 7 – Klassifisering og måling av finansielle instrumenter

Anvendelse av nye og reviderte standarder

Følgende nye og reviderte regnskapsstandarder har ikke hatt vesentlig effekt på konsernets finansregnskap:

- Endringer i IAS 7 og IFRS 7 – Opplysninger: Leverandørfinansieringsordninger
- Endringer i IFRS 16 – Leieforpliktelse ved salg og tilbakeleie
- Endringer i IAS 1 – Klassifisering av forpliktelser som kortsiktige eller langsiktige, samt langsiktige forpliktelser med covenants. IASB har utstedt endringer i IAS 1 Presentation of Financial Statements for å presisere kravene til klassifisering av forpliktelser.

Valuta

Konsernets presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK), som også er funksjonell valuta for morselskapet og samtlige datterselskaper. Aurora Eiendom driver sin virksomhet utelukkende i Norge.

Segmenter

Aurora Eiendom presenterer sin finansielle rapportering som ett operasjonelt segment, i tråd med aggregeringskriteriene i IFRS 8, paragraf 12. Dette er basert på at konsernets inntekter utelukkende genereres fra kjøpesentre lokalisert i Norge.

Ledelsen har vurdert at kjøpesentrene har sammenlignbare økonomiske egenskaper, noe som tilsier at de kan rapporteres samlet som ett segment.

Aurora Eiendom eier åtte heleide kjøpesentre som hver for seg følges opp med hensyn til sentrale nøkkeltall og utvikling. Ledelsen grupperer imidlertid ikke sentrene etter størrelse, type eller geografi. Gitt porteføljens omfang anses det derfor ikke hensiktsmessig å etablere eller rapportere undersegmenter.

Konsernets finansielle rapportering konsoliderer derfor alle kjøpesentre i ett segment. Dette begrunnes med likhet i produkter og tjenester, samt sentralisert forvaltning gjennom Alti Forvaltning. Leietaker- og kundeprofiler er i stor grad sammenfallende på tvers av sentrene, og flere nasjonale kjeder er representert på flere lokasjoner. Markedsføring og utleie koordineres sentralt, med en felles Alti-profil som samler størstedelen av porteføljen samtidig som det åpnes for lokale tilpasninger.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet til Aurora Eiendom omfatter morselskapet og dets datterselskaper per 31. desember 2025.

Et foretak anses kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket, og har evne til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke størrelsen på denne avkastningen.

Aurora Eiendom kontrollerer et foretak dersom følgende tre kriterier er oppfylt:

- konsernet har kontroll over foretaket
- konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- konsernet har evne til å bruke sin kontroll til å påvirke avkastningen

Dersom konsernet har majoriteten av stemmerettighetene i et foretak, foreligger det en presumsjon om kontroll, og foretaket anses som et datterselskap. Ved vurderingen av kontroll legger konsernet til grunn alle relevante fakta og omstendigheter, herunder eierandeler, stemmerettigheter, eierstruktur og relativ kontroll, samt opsjoner kontrollert av konsernet og eventuelle aksjonæravtaler eller andre kontraktsmessige avtaler.

Vurderingene gjennomføres for hver enkelt investering.

Ved behov foretas det justeringer i datterselskapenes regnskap for å sikre samsvar med konsernets regnskapsprinsipper. Alle interne eiendeler og forpliktelser, egenkapitalposter, inntekter, kostnader og kontantstrømmer knyttet til transaksjoner mellom selskaper i konsernet elimineres i sin helhet ved konsolidering.

NOTE 1 – ESTIMATUSIKKERHET

Ved anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper i henhold til IFRS har ledelsen foretatt en rekke vurderinger og estimater.

Alle estimater er basert på det mest sannsynlige utfallet, basert på ledelsen beste skjønn og tilgjengelig informasjon.

Endringer i sentrale forutsetninger kan ha betydelig effekt og kan medføre vesentlige justeringer av balanseførte verdier av eiendeler, egenkapital og resultat.

Konsernets viktigste regnskapsestimat er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Virkelig verdi av Aurora Eiendoms investeringseiendommer er vurdert av en uavhengig ekstern verdivurderer, Norion.

Ved beregning av virkelig verdi av investeringseiendommene må det gjøres en rekke forutsetninger. Hver eiendom verdsettes individuelt og flere forhold vurderes, herunder utvikling i leieinntekter, eierkostnader, ledighetsnivå, eiendommens markedsposisjon, samt behov for ombygginger og oppgraderinger.

Det gjøres også forutsetninger om utviklingen i økonomiske parametere som konsumprisindeks (KPI), avkastningskrav og inflasjon.

Tabellen under viser sensitiviteten i verdsettelsen knyttet til de mest sentrale verdidriverne for virkeligverdi, avkastningskravet og markedsleien.

Aurora Eiendom AS - investeringseiendommer

Verdiendring	Δ Realavkastningskrav					
MNOK		0,50 %	0,25 %	0 %	-0,25 %	-0,50 %
	-10 %	(1 062)	(903)	(731)	(544)	(341)
	-5 %	(715)	(547)	(365)	(168)	46
Δ Markedsleie	0	(368)	(191)	-	207	433
	5 %	(21)	164	365	583	820
	10 %	326	520	731	959	1 207

For ytterligere informasjon om verdsettelse av investeringseiendom vises det til note 12.

NOTE 2 – LISTE OVER DATTER- OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Datterselskapet

Følgende datterselskaper konsolideres inn i konsernregnskapet:

Selskap	Forretnings-kontor	Hoved-virksomhet	Eierandel 01.01.2025	Stemmerett 01.01.2025	Stemmerett 01.01.2025	Stemmerett 31.12.2025
Amanda Storsenter AS	Surnadal, Norge	Alti Amanda, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Nordbyen Senter AS	Surnadal, Norge	Alti Nordbyen, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Vinterbro Senter AS	Surnadal, Norge	Alti Vinterbro, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Farmandstredet Eiendom AS	Surnadal, Norge	Alti Farmandstredet, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Buskerud Senter AS	Surnadal, Norge	Alti Buskerud, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Nerstranda AS	Surnadal, Norge	Alti Nerstranda, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Gulskogen Senter AS	Surnadal, Norge	Alti Gulskogen, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Stavanger Storsenter AS	Surnadal, Norge	Arkaden Senter, kjøpesenter	100 %	100 %	100 %	100 %
Hovlandbanen Utvikling AS	Surnadal, Norge	Hovlandbanen i Larvik, utviklingseiendom	100 %	100 %	100 %	100 %

Investeringer i tilknyttede selskaper

Konsernet har investeringer i tre tilknyttede selskaper - Alti Forvaltning AS, JHG Invest AS og Hamar Storsenter Holding AS. Tilknyttede selskaper er foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen.

Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og frem til slik innflytelse opphører. Investeringer i tilknyttede selskaper innregnes initialt til anskaffelseskost. Den balanseførte verdien justeres deretter for å reflektere konsernets andel av endringer i det tilknyttedes selskapets netto eiendeler etter oppkjøpstidspunktet. Goodwill knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper inngår i den balanseførte verdien av investeringen og testes ikke for verdifall separat.

Resultatregnskapet tar inn konsernets andel av resultatet i de tilknyttede selskapene. Dersom det foretas endringer som føres direkte mot egenkapital i de tilknyttede selskapene, innregner konsernet sin forholdsmessige andel av disse endringene i oppstillingen over endringer i egenkapitalen. Urealiserte gevinster og tap som oppstår ved transaksjoner mellom konsernet og tilknyttede selskaper elimineres i den grad de gjelder konsernets eierandel i det tilknyttede selskapet.

Se note 13 for mer informasjon om tilknyttede selskaper.

NOTE 2 – LISTE OVER DATTER- OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskap	Forretnings-kontor	Virksomhet	Eierandel 01.01.2025	Stemmerett 01.01.2025	Eierandel 31.12.2024	Stemmerett 31.12.2025
Alti Forvaltning AS	Surnadal, Norge	Forvaltning av eiendom	50 %	50 %	50 %	50 %
JHG Invest AS	Kleppe, Norge	Holdingselskap	25 %	25 %	25 %	25 %
Hamar Storsenter Holding AS	Hamar, Norge	Holdingselskap	25 %	25 %	25 %	25 %

Endringer i konsernstruktur

I løpet av regnskapsåret har konsernet gjennomført strukturelle endringer for å forenkle selskapsstrukturen. Dette innebærer at holdingselskapene Aurora Kjøpesenter AS, Aurora Kjøpesenter II AS og Nerstranda Holding AS er fusjonert inn i Aurora Eiendom AS. Videre er Slagenveien 2 AS fusjonert inn i Farmandstredet Eiendom AS.

Etter disse endringene består konsernet av ett holdingselskap samt ett eiendomsselskap for hvert kjøpesenter i porteføljen.

NOTE 3 – TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskap	Land	Eierandel	
		31.12.2025	31.12.2024
Alti Forvaltning AS	Norge	50 %	50 %

Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har transaksjoner med Alti Forvaltning AS ettersom det tilknyttede selskapet forvalter Aurora Eiendoms kjøpesentre. Transaksjonene er gjennomført som ledd i den ordinære driften og på markedsmessige vilkår. De vesentligste transaksjonene er som følger:

Selskap	År	Salg til nærstående parter		Kjøp fra nærstående parter	
		2025	2024	2025	2024
Alti Forvaltning AS	2025	0	0	31	31
Alti Forvaltning AS	2024	0	0	29	29

Balansen inkluderer følgende fordringer og gjeld knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper:

	31.12.2024	31.12.2024
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	4	11
Total	4	11

NOTE 4 – LEIEINNTEKTER

Inntektsføring

Konsernet inngår leieavtaler som utleier knyttet til sine investeringseiendommer. Leieavtaler hvor en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskapet fortsatt ligger hos Aurora Eiendoms datterselskaper klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Inntektsføring under leieavtalene starter ved leieforholdet begynnelsen. Aurora Eiendoms leieavtaler inneholder normalt både en minimumsleie og en omsetningsbasert leie. Minimumsleien inntektsføres lineært over leieperioden. Inntekter fra omsetningsbasert leie innregnes basert på estimert omsetning i perioden hvor den omsetningsbaserte leien beregnes. Kostnader knyttet til felleskostnader levert til leietakerne av eksterne leverandører påvirker ikke konsernets resultat. Felleskostnadene viderefaktureres til leietakerne og balanseføres sammen med innbetalinger å konto fra leietakerne. Felleskostnadene avregnes etter balansedagen.

Leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler	2025	2024
Minimumsleie	582	540
Omsetningsbasert leie	29	48
Sum leieinntekter	611	587

Ingen enkeltkunde står for mer enn 10 % av konsernets inntekter.

Konsernets udiskonterte fremtidige leieinnbetalinger etter balansedagen fremgår av tabellen nedenfor

MNOK	31.12.2025	31.12.2024
Under 1 år	558	504
1-2 år	499	412
2-3 år	430	350
3-4 år	332	287
4-5 år	228	197
Over 5 år	728	641
Sum ikke-diskonterte fremtidige leieinnbetalinger	2 776	2 391

	31.12.2025	31.12.2024
Vektet gjenværende leietid (år)	4,1	4,2

NOTE 5 – EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Eiendomsrelaterte kostnader	2025	2024
Vedlikehold	36	36
Festeavgift og forsikring	6	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	30	26
Andre kostnader / direkte eiendomskostnader	1	2
SUM	74	69

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

Se note 7 for administrasjonskostnader og andre kostnader.

NOTE 6 – LØNSKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSE

Aurora Eiendom AS har ingen ansatte. Alti Forvaltning AS leverer forvaltningstjenester og administrative ressurser til Aurora Eiendom og dets datterselskaper.

Det er imidlertid ansatte i Alti Forvaltning AS som i hovedsak arbeider med Aurora Eiendom og som dermed utgjør konsernets ledergruppe

Ledergruppen i Aurora Eiendom AS:

Lars Ove Løseth (Administrerende direktør)

Kathrine Mause (Finansdirektør)

Aage Lilleberg (COO)

Styremedlemmer	Styreonorar (NOK)
Petter A Stordalen (Styreleder)	400 000
Marius Varner (Styremedlem)	200 000
Sigurd Stray (Styremedlem)	200 000
Marianne Mazarino Håkonsen (Styremedlem)	200 000
Tine Herlofsen Slaatten (Styremedlem)	200 000
Morten Nordheim (Observatør)	100 000
Lars Løseth (Observatør)	100 000
Totalt honorar	1 400 000

Godtgjørelse til ledelsen

Ledelsen mottar godtgjørelse gjennom sine ansettelsesforhold i Alti Forvaltning AS

Administrerende direktør, Lars Ove Løseth, har gjennom sitt ansettelsesforhold i Alti Forvaltning AS mottatt en samlet godtgjørelse på NOK 1 987 087 inkludert pensjon og andre ytelser. For ytterligere informasjon om administrasjonskostnader vises det til note 3 og 7.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til medlemmer av konsernledelsen eller styret.

>>

Aksjer eid av konsernledelsen og styret	Antall aksjer	
Petter A Stordalen (Styreleder)	1 633 195	Aksjer eid av Strawberry Shopping AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Petter A. Stordalen
Lars Løseth (Observatør)	46 258	Aksjer eid av LLH 2 AS og LL Medinvest AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Lars Løseth
Marius Varner (Styremedlem)	1 818 811	Aksjer eid av Varner Invest AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Marius Varner med familie.
Sigurd Stray (Styremedlem)	29 957	Aksjer eid av Solstråle AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Sigurd Stray.
Lars Ove Løseth (Administrerende direktør)	3 383 607	Aksjer eid av Alti Invest AS og Alti Forvaltning AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Lars Ove Løseth.
Kathrine Mause (Finansdirektør)	4 800	Aksjer eid av KWM Rådgivning AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Kathrine Mause
Aage Lilleberg (COO)	3 000	Aksjer eid av AGL Holding AS, som direkte og/eller indirekte kontrolleres av Aage Lilleberg
Sum	6 919 628	

NOTE 7 – ADMINISTRASJONS- OG ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	2025	2024
Konsulenthonorar og innleid personell	4	3
Andre driftskostnader	5	9
Sum	9	13

Revisjonshonorar/-tjenester	2025	2024
Lovpålagt revisjon	2	2
Andre tjenester	0	0
Sum	2	2

Administrasjonshonorar	2025	2024
Administrasjonshonorar	31	29

Administrasjonskostnader består i hovedsak av forvaltningshonorar betalt til Alti Forvaltning AS for forvaltningen av konsernets kjøpesenterportefølje. Alti Forvaltning AS leverer også forvaltningstjenester til morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnadene knyttet til dette inngår i forvaltningshonoraret. For mer informasjon om administrasjonshonorar se note 3

NOTE 8 – FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter	2025	2024
Inntekter på lån og fordringer	0,19	1
Renteinntekter	14	10
Renteinntekter derivater	52	59
Sum finansinntekter	70	70

Finanskostnader	2025	2024
Rentekostnader på lån	312	333
Andre finanskostnader	0,47	1
Sum finanskostnader	312	334

NOTE 9 – SKATT

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier av eiendeler og forpliktelser, med unntak av:

- Midlertidige forskjeller som oppstår ved førstegangs innregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhets sammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker verken regnskapsmessig eller skattemessig resultat.

Utsatt skattefordel innregnes når det er sannsynlig at Aurora Eiendom vil ha tilstrekkelig skattemessig overskudd i fremtidige perioder til å kunne utnytte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel måles basert på forventede fremtidige skattesatser som vil gjelde for selskapene i konsernet der de midlertidige forskjellene har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel balanseføres til nominell verdi og klassifiseres som henholdsvis langsiktig gjeld eller anleggsmiddel i balanseoppstillingen.

Betalbar skatt og utsatt skatt føres direkte mot egenkapital i den grad de relaterer seg til transaksjoner som er ført direkte mot egenkapitalen.

Skattekostnad	31.12.2025	31.12.2024
Betalbar skatt	29	19
Endring i utsatt skatt	117	36
Sum skattekostnad	146	54
Resultat før skattekostnad	675	258
Beregnet skatt (22 %)	149	57
Ikke-fradragsberettigede kostnader	0	-1
Andre poster	-2	-2
Sum skattekostnad	146	54

Utsatt skatt	Fremførbart underskudd	Finansielle instrumenter	Anleggsmidler	Gevinst- og tapkonto	Andre forskjeller	Sum
01.01.2024	0	22	933	0	0	956
Endringer i utsatt skatt resultatført		7	29	1	0	36
31.12.2024		29	962	1	0	992
Endringer i utsatt skatt resultatført		-7	123	1	0	117
Utsatt skatt per 31.12.2025	0	22	1 085	2	0	1 109

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt

	2025	2024
01.01.	781	781
31.12.	781	781
Utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt	328	211

Endring i utsatt skatt

	2025	2024
Balanseført utsatt skatt per 01.01	211	175
Endringer ikke resultatført	0	0
Endringer i utsatt skatt resultatført	117	36
Balanseført utsatt skatt per 31.12.	328	211

I henhold til unntaksbestemmelsen i IAS 12 innregnes ikke utsatt skatt ved kjøp av et selskap som ikke anses som en virksomhetssammenslutning. Det avsettes imidlertid utsatt skatt ved senere verdiøkninger utover opprinnelig kostpris, mens verdifall under opprinnelig kostpris kun vil reversere tidligere avsetninger for utsatt skatt. Videre vil økninger i midlertidige forskjeller knyttet til skattemessige avskrivninger gi grunnlag for innregning av utsatt skatt.

Som følge av dette er utsatt skatteforpliktelse på totalt MNOK 780,7 ikke innregnet i balansen per balansedagen.

Betalbar skatt

	31.12.2025	31.12.2024
Betalbar skatt på årets resultat	29	19
Betalbar skatt i balansen	29	19

NOTE 10 – RESULTAT PER AKSJE

	2025	2024
Ordinære aksjer per 01.01	30 962 431	30 962 431
Egne aksjer	672	0
Ordinære aksjer per 31.12.	30 961 759	30 962 431
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	30 962 111	30 962 431
Resultatet tilordnet aksjonærene	528 730 380	203 647 155
Resultat per aksje	17,08	6,58

NOTE 11 – LEIEAVTALER**Leieforpliktelser**

Ikke-diskonterte leieforpliktelser	2025	2024
Mindre enn 1 år	1	1
1-2 år	1	1
2-3 år	1	1
3-4 år	1	1
4-5 år	1	1
Mer enn 5 år	6	7
Sum ikke-diskonterte leieforpliktelser ved årsslutt	11	12

Avstemming av leieforpliktelser

	2025	2024
Leieforpliktelser per 01.01	10	11
Betaling av hovedstol på leieforpliktelser	-1	-1
Betaling av renter på leieforpliktelser	(0,22)	(0,22)
Rentekostnad på leieforpliktelser	0,22	0,22
Leieforpliktelser ved årsslutt	9	10
Kortsiktige leieforpliktelser	1	1
Langsiktige leieforpliktelser	9	10
Betalinger knyttet til leieavtaler	-1	-1

Leieforpliktelsene gjelder hovedsakelig tomteleie knyttet til langsiktige festeavtaler.

NOTE 12 – INVESTERINGSEIENDOM

Aurora Eiendom eier investeringseiendom med formål om å oppnå leieinntekter, verdistigning eller en kombinasjon av disse. Slike eiendommer klassifiseres som investeringseiendom.

Måling ved første gangs innregning

Investeringseiendom innregnes først til anskaffelseskost, inkludert transaksjonskostnader. Transaksjonskostnader omfatter blant annet juridiske kostnader og kostnader knyttet til due diligence. Aurora Eiendom kjøper normalt investeringseiendom gjennom oppkjøp av aksjer i selskaper som eier eiendommen. Når aksjer kjøpes, skjer det ingen endring i skattemessig verdi på eiendommen, noe som innebærer lavere skattemessige fradrag for avskrivninger for kjøperen. Kjøpesummen i slike transaksjoner reflekterer derfor normalt en rabatt knyttet til de reduserte fremtidige skattemessige fradragene. Effekten av dette er at eiendommen ved første gangs innregning normalt blir bokført til en verdi lavere enn virkelig verdi.

Måling etter første gangs innregning

Etter første gangs innregning måles investeringseiendom til virkelig verdi, som reflekterer markedsf forholdene på balansedagen. Gevinst eller tap som følge av endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden de oppstår, under linjen «Verdiendring investeringseiendom». Påfølgende investeringer knyttet til investeringseiendom inkluderes i balanseført verdi av eiendommen. Kostnader til løpende vedlikehold og drift kostnadsføres når de påløper.

Skatterabatt og transaksjonskostnader knyttet til oppkjøp av investeringseiendom (single purpose entities) resultatføres som en del av endringer i virkelig verdi av investeringseiendom i perioden etter oppkjøpet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning. Investeringseiendom måles til virkelig verdi. Modellen med virkelig verdi benyttes også for bruksretteiendeler (tomter som er omfattet av langsiktige festekontrakter).

Aurora Eiendom har valgt å klassifisere sine investeringseiendommer i to kategorier, basert på eiendelenes art, egenskaper og risikoprofil.

A. Kjøpesentereiendommer

Kjøpesentereiendommer utgjør hoveddelen av investeringseiendommene i Aurora Eiendoms balanse. Verdien av eiendommene vurderes jevnlig av ekstern verdivurderer.

B. Utviklingseiendommer

Utviklingseiendommer i Aurora Eiendoms portefølje omfatter verdien av Hovlandbanen Utvikling, samt utviklingsprosjektet for nærings- og boligeiendom knyttet til Buskerud Senter AS (Krokstadelva). Verdien av disse eiendommene vurderes også av ekstern verdivurderer. Verdien av investeringseiendommene, både kjøpesentereiendommer og utviklingseiendommer, fastsettes basert på verdivurderinger utført av Norion Næringsmegling, en ekstern og uavhengig aktør med spesialisert kompetanse innen eiendom.

	2025	2024
Pr. 1. januar	8 575	8 418
A Kjøpesentereiendommer	8 444	8 278
B Utviklingseiendommer	131	140
Investments in the property portfolio	68	173
A Kjøpesentereiendommer	66	168
B Utviklingseiendommer	2	5
Net gain/loss on changes in fair value	445	(16)
A Kjøpesentereiendommer	422	(2)
B Utviklingseiendommer	23	(14)
Pr. 31. desember	9 088	8 575
A Kjøpesentereiendommer	8 932	8 444
B Utviklingseiendommer	156	131

Verdsettelse av kjøpesenterporteføljen

Virkelig verdi fastsettes gjennom en ekstern verdivurdering, sist gjennomført 31. desember 2025 av Norion Næringsmegling AS. Verdien er basert på en modell som følger retningslinjene til International Valuation Standards Council (IVSC). Verdivurderingen er basert på en diskontert kontantstrømsanalyse (DCF) over en definert analyseperiode, hvor eiendommen forutsettes solgt til en estimert terminalverdi ved periodens slutt. Løpende netto kontantstrømmer og terminalverdien diskonteres til nåverdi ved bruk av en fastsatt diskonteringsrente og en exit yield ved realisering i siste år. Summen av disse beregningene utgjør eiendommens markedsverdi.

Verdivurdererne gjennomfører sine vurderinger basert på informasjon mottatt fra eier samt egne markedsvurderinger. Hver enkelt eiendom vurderes med hensyn til markedsposisjon, leiestruktur, teknisk standard, beliggenhet, leietakermiksb og gjenværende kontraktslengde. Transaksjonsmarkedet følges tett, og relevante markedstransaksjoner benyttes som referansepunkter i verdsettelsen.

Nåverdi av nåværende og fremtidige leieinntekter

Fremtidige leieinntekter estimeres basert på eksisterende kontraktsleie og forutsetninger om markedsleie ved kontraktsutløp. Disse kontantstrømmene diskonteres til nåverdi ved bruk av et estimert avkastningskrav (initial yield).

Avkastningskrav

Avkastningskravet er basert på etablerte markedsmodeller som reflekterer makroøkonomiske faktorer som langsiktige renter, lånemarginer og den generelle risikopremien for næringsseiendom.

Eiendomsspesifikke forhold som beliggenhet, teknisk standard, leietakerkvalitet, kontraktsstruktur og eiendommens markedsposisjon inngår som justeringer for å reflektere risikoprofilen til den enkelte eiendom.

KPI og inflasjon

Inflasjonsforutsetninger er basert på prognoser fra Statistisk sentralbyrå (SSB) og andre relevante markedsilder. Forventet inflasjon innarbeides i kontantstrømsprognosene gjennom indeksregulering av leieinntekter og kostnader.

Markedsleie

Markedsleie representerer estimert oppnåelig leienivå for eiendommens lokaler under normale markedsforhold. Vurderingen er basert på markedsdata, sammenlignbare transaksjoner, eiendommens egenskaper samt tilbuds- og etterspørselsforhold i det aktuelle markedet.

Ledighet

Ledighetsforutsetninger reflekterer både strukturell ledighet og eventuell friksjonsledighet ved kontraktsutløp. Strukturell ledighet uttrykkes normalt som en prosentvis reduksjon av markedsleien for å reflektere den langsiktige ledighetsrisikoen for eiendommen.

Nåverdi av eierkostnader

Eierkostnader omfatter driftskostnader, vedlikehold, administrasjon, forsikring, eiendomsskatt, eiers andel av felleskostnader, leietakertilpasninger og eventuelle investeringer. Kostnadene estimeres basert på markedsdata, historiske kostnadsnivåer og informasjon fra eiendommens eier, og diskonteres til nåverdi.

Nåverdi av restverdi

Restverdien beregnes ved å kapitalisere forventet netto markedsleie ved slutten av analyseperioden med en fastsatt exit yield. Exit yield reflekterer langsiktige markedsforhold og inkluderer forutsetninger om normalt slit og markedsmessige finansieringsforhold ved et fremtidig salg.

Klimarelatert risiko

Klimarelaterte risikoer kan utgjøre en trussel for bygninger som følge av ekstreme værhendelser, inkludert flom og skred. Disse risikoene må vurderes i et langsiktig perspektiv for å sikre at Aurora Eiendom er forberedt på fremtidige konsekvenser av klimaendringer. I tillegg til direkte klimarisiko kan kostnader knyttet til tilpasning av bygninger til fremtidige klimaforhold påvirke eiendomsverdier.

Aurora Eiendom gir en vurdering av klimarisiko i sin bærekraftsrapport på side 42. Per rapporteringsdato er det ikke identifisert forhold som tilsier at verdsettelsen av enkeltstående eiendommer bør justeres som følge av klimarelaterte risikoer. Det arbeides kontinuerlig med å kartlegge langsiktige klimarisikoer som kan påvirke eiendommene. Identifiserte klimarisikoer kan på et senere tidspunkt bli innarbeidet i verdsettelsen av eiendomsporteføljen dersom fremtidige analyser tilsier at dette er nødvendig.

Verdsettelse av utviklingseiendommer

Verdsettelsen er basert på tomtens størrelse, forventet utnyttelsesgrad, byggekostnader og forventede salgsinntekter, samt prosjektets status med hensyn til regulering og byggesaksforhold. I henhold til virkelig-verdi-hierarkiet verdsettes utviklingseiendommene på nivå 3.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:
 Metode: DCF
 Virkelig verdi hierarki: 3

2025		Maksimum	Minimum	Totalt
Eiendommer	#			8
Uleieareal	m ²	40 453	11 873	199 119
Virkelig verdi	MNOK	2 139	373	8 932
Markedsleie	MNOK	147	33	663
Eierkostnader	MNOK	16	5	83
Vektet gjennomsnitt				
Avkastningskrav	%	7,20 %	6,37 %	6,71 %
Markedsleie pr m2	NOK	4 320	2 295	3 327
Eierkostnader pr m2	NOK	536	382	418

2024		Maksimum	Minimum	Totalt
Eiendommer	#			8
Uleieareal	m ²	40 609	11 863	199 050
Virkelig verdi	MNOK	1 988	381	8 444
Markedsleie	MNOK	144	34	636
Eierkostnader	MNOK	17	5	83
Vektet gjennomsnitt				
Avkastningskrav	%	6,85 %	6,20 %	6,45 %
Markedsleie pr m2	NOK	4 158	2 291	3 195
Eierkostnader pr m2	NOK	587	328	419

NOK millioner	31.12.2025	31.12.2024
Leieinntekter	611	587

Se note 5 for nærmere informasjon om eierkostnader / eiendomsrelaterte kostnader og note 7 for administrative og andre kostnader resultatført i resultatregnskapet.

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

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres. Deler av salgspromy av investeringseiendom må gå til nedbetaling av banklån.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for konsernets banklån. Se note 20.

NOTE 13 – TILKNYTTETE SELSKAPER

Tilknyttede selskaper bokføres etter egenkapitalmetoden.

Tilknyttede selskaper	2025	2024
Bokført verdi 01.01	146	144
Investeringer/salg	-	-
Andel av resultat etter skatt	12	18
Avskrivning av merverdi	(5)	(5)
Utbytte	(16)	(11)
Bokført verdi 31.12	138	146

Alti Forvaltning AS

Aurora Eiendom AS eier 50 % av aksjene og stemmerettighetene i Alti Forvaltning AS. De resterende aksjene eies av Alti AS. Det er derfor ikke lagt til grunn at konsernet har kontroll over Alti Forvaltning AS, ettersom alle vesentlige beslutninger krever enighet mellom aksjonærene.

JHG Invest AS

Aurora Eiendom AS eier 25 % av aksjene og stemmerettighetene i JHG Invest AS. JHG Invest AS eier 40 % av Jærhagen kjøpesenter utenfor Stavanger.

Hamar Storsenter Holding AS

Aurora Eiendom AS eier 25 % aksjene og stemmerettighetene i Hamar Storsenter Holding AS. Hamar Storsenter Holding AS eier 100 % av Maxi Storsenter i Hamar, samt naboeiendommen Aslak Boltsgate 42. Selskapet eier også 50 % av Maxi Boligutvikling AS. Samtlige selskap er lokalisert i Hamar.

Beskrivelse av virksomheten i de vesentligste tilknyttede selskapene

Alti Forvaltning AS

Alti Forvaltning AS har ansvar for forvaltning og daglig drift av 64 kjøpesentre, herunder kjøpesentre eid av Aurora Eiendom AS. Selskapet leverer tjenester innen blant annet forretningsførsel, regnskap, utleie, markedsføring, teknisk drift, prosjektledelse og HR. Alti Forvaltning AS leverer også administrasjonstjenester for morselskapet, Aurora Eiendom AS.

Sammendrag av finansiell informasjon for Alti Forvaltning AS (100 % basis):

Alti Forvaltning AS	2025	2024
Driftsinntekter	194	164
Andre inntekter og kostnader	-168	-133
Totalresultat etter skatt	20	24
Konsernets andel av totalresultat etter amortisering	5	7
Omløpsmidler	189	168
Anleggsmidler	15	11
Sum eiendeler	203	179
Kortsiktig gjeld	177	143
Langsiktig gjeld	-	-
Egenkapital	27	37
Sum egenkapital og gjeld	203	179
Konsernets andel av egenkapital	13	18
+ Goodwill		
+ Merverdi ved oppkjøp*	52	52
- Akkumulert amortisering av merverdi	-24	-18
= Balanseført verdi per 31.12	42	52

* Merverdien ved oppkjøp knytter seg til langsiktige forvaltningsavtaler

Alti Forvaltning AS har ingen betingede forpliktelser eller investeringsforpliktelser per 31.12.2025

Samlet finansiell informasjon fra øvrige tilknyttede selskaper

	2025	2024
Inntekter	36	36
Resultat	20	28
Netto verdiendringer	15	26
Totalresultat etter skatt	11	23
Konsernets andel av totalresultatet	3	6
Sum eiendeler	781	748
Sum egenkapital	386	375
Sum gjeld	395	374

NOTE 14 – FINANSIELL RISIKO OG LEDELSENS MÅL OG RETNINGSLINJER

Aurora Eiendoms virksomhet medfører eksponering mot ulike finansielle risikoer. Konsernet er særlig eksponert for renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Konsernets eksponering mot risiko for endringer i markedsrenter knytter seg hovedsakelig til konsernets langsiktige gjeld med flytende rente.

Se note 20 «Langsiktig gjeld» for informasjon om gjeldsstruktur. For å justere eksponeringen mot renteendringer på rentebærende gjeld har konsernet inngått rentebytteavtaler (interest rate swaps) og swaptioner. Aurora mottar en flytende rente tilsvarende tremåneders NIBOR og betaler en fast rente på det nominelle beløpet. Alle rentebytteavtaler er utpekt som sikringsinstrumenter, og konsernet anvender ikke sikringsbokføring (hedge accounting) for rentebytteavtalene.

Styret i Aurora Eiendom overvåker løpende finansmarkedene og konsernets renterisiko, og inngår nye avtaler når dette anses hensiktsmessig. Ved årsslutt var 57 % av Auroras nominelle gjeld rentesikret. I henhold til konsernets strategi skal andel sikring ligge i intervallet 40% - 60% av rentebærende gjeld.

Nedenfor følger en spesifisering av rentebytteavtaler og swaptioner per 31.12.2025.

2025

Rentebytteavtaler

Utløp	MNOK	Rente
2026-2027	600	3,36 %
2028-2030	500	3,80 %
2031-2032	1 661	2,11 %
2033	100	3,89 %
Totalt	2 861	2,73 %

Swapsjoner*

Start	MNOK	Rente	Løpetid
2026	400	3,21 %	7
2027	200	3,66 %	7
2030	100	3,67 %	5
Totalt	700	3,40 %	

* Opsjon, men ikke plikt, for banken til å forlenge eksisterende rentebytteavtale.

Forfallsstruktur for konsernets rentebytteavtaler (NOK millioner)

Per 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Prosent	11,2 %	7,6 %	0,4 %	0,4 %	18,5 %	45,2 %	13,0 %	3,6 %	100 %
Beløp	311	211	11	11	511	1 248	360	100	2 760

	2024	2023
Endring i virkelig verdi av finansielle derivater i løpet av året	(33)	48
Finansielle derivater – eiendeler	151	182
Finansielle derivater – forpliktelse	4	2

Verdsettelsesnivå 2

Verdsettelsen av de finansielle derivatene utføres av motpartene (nordiske banker) og fremgår av vår Mark-to-Market (MtM)-informasjon mottatt ved utgangen av hvert kvartal.

Flytende rente er tremåneders NIBOR for alle kontrakter.

Per 31.12.2025 utgjorde nominell rentebærende gjeld NOK 4 812 millioner. Av dette var NOK 2 761 millioner sikret ved bruk av rentebytteavtaler, og det var inngått en forward starting rentesikringsavtale på NOK 100 millioner med oppstart i mars 2026.. Som følge av dette var NOK 2 051 millioner ikke rentesikret pr årsskifte. Dette innebærer at en økning i renten på 1 % vil øke finansielle kostnader med NOK 20,5 millioner.

Kreditt risiko

Den vesentligste kreditt risikoen knytter seg til leiebetalinger i henhold til kontraktmessige forpliktelser. Aurora Eiendom AS har et stort antall leietakere, og standard betalingsbetingelser for husleie er kvartalsvis forskuddsbetaling. Kundefordringer utgjorde kr. 17 millioner ved årsslutt, og avsetning til tap på fordringer utgjorde kr. 1 millioner.

Standard sikkerhet for leietakernes kontraktsforpliktelser er en bankgaranti tilsvarende seks måneders husleie inklusive merverdiavgift.

Sikkerheten for den enkelte leiekontrakt fastsettes imidlertid basert på leiekontraktens totale verdi, tilknyttede investeringer og leietakers kredittverdighet.

Samlet sett vurderes konsentrasjonen av kreditt risiko knyttet til leiebetalinger å være lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser når de forfaller. Konsernets tilnærming til håndtering av likviditet er å sikre, så langt det er mulig, at det til enhver tid har tilstrekkelig likviditet til å møte sine forpliktelser ved forfall, både under normale og mer krevende markedsforhold, uten å pådra seg uakseptable tap eller risikere skade på konsernets omdømme. Ledelsen benytter kontantstrømsanalyser for å overvåke finansieringsbehovet i virksomheten og sikre at forpliktelser oppfylles.

Bankinnskudd utgjorde MNOK 444 (119) per balansedato. Konsernet har en trekkfasilitet på MNOK 30 som var ubenyttet per 31.12.2025.

Det foreligger også finansieringsrisiko, som er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser når de forfaller, eller at finansiering ikke vil være tilgjengelig til en rimelig pris. Konsernet søker å begrense denne risikoen ved å ha en diversifisert forfallsstruktur på konsernets finansiering fremover. Konsernet ønsker også å opprettholde en god kredittverdighet hos finansinstitusjoner og generere en sunn kontantstrøm for å være en attraktiv låntaker.

For forfallsstruktur på langsiktig gjeld, se note 20.

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for konsernets banklån. Tabellen viser nominelle kontantstrømmer.

Gjeld	Nominell verdi	Forventet kontantstrøm					Sum
		År 1	År 2	År 3	År 3-5	Etter 5 år	
Lån	4 812	358	3 056	1 399			4 812
Rentekostnad*		285	180	43			508

* Forutsatt gjennomsnittlig NIBOR på 4,20 %

Gjeld	Nominell verdi	Forventet kontantstrøm					Sum
		År 1	År 2	År 3	År 3-5	Etter 5 år	
Lån	4 635	96	111	4 428			4 635
Rentekostnad*		296	289	143			728

* Forutsatt gjennomsnittlig NIBOR på 4,50 %

Finansielle covenants

Det er knyttet lånebetingelser (covenants) til konsernets låneavtaler relatert til belåningsgrad (LTV), egenkapitalandel, rentedekningsgrad og minimum likviditet.

Konsernet var ikke i brudd med noen av lånebetingelsene i løpet av 2025 eller per 31.12.2025.

Kapitalforvaltning

Hovedformålet med konsernets kapitalforvaltning er å sikre at konsernet opprettholder en solid kapitalstruktur for å støtte virksomheten og maksimere verdien for aksjonærene, samt etterleve krav i låneavtaler. Et sentralt mål er å opprettholde en god kredittvurdering hos långivere for å kunne oppnå tilfredsstillende lånebetingelser i fremtiden.

Belåningsgrad (LTV)	31.12.2025	31.12.2024
Verdi av investeringseiendommer (*)	9 088	8 575
Belåningsgrad (**)	48,0 %	52,5 %
(*) Se note 12 "Investeringseiendom"		
(**) Netto gjeld / virkelig verdi		
NOK		
	31.12.2025	31.12.2024
Rentebærende gjeld	4 807	4 619
Kontanter og kontantekvivalenter	444	119
Netto rentebærende gjeld	4 363	4 500
Egenkapital	4 609	4 080
Totale eiendeler	9 904	9 083
Egenkapitalandel (egenkapital / totale eiendeler)	46,5 %	44,9 %

NOTE 15 – FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Aurora Eiendoms finansielle eiendeler består av fordringer, finansielle derivater og kontanter.

Finansielle forpliktelser

Aurora Eiendoms finansielle forpliktelser består av lån og andre rentebærende forpliktelser, finansielle derivater og leverandørgjeld.

Lån, rentebærende forpliktelser og leverandørgjeld

Etter første gangs innregning måles rentebærende lån og andre rentebærende forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode. Gevinster og tap resultatføres når forpliktelsene fraregnes, samt gjennom amortisering etter effektiv rentemetode.

Amortisert kost beregnes ved å hensynta eventuell rabatt eller premie ved opptak av lån, samt gebyrer og kostnader som er en integrert del av effektiv rente. Amortisering etter effektiv rentemetode inngår i finanskostnader i resultatregnskapet.

Leverandørgjeld måles til nominelt beløp når effekten av diskontering ikke er vesentlig.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er oppfylt, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes av en ny fra samme långiver på vesentlig andre vilkår, eller vilkårene for en eksisterende forpliktelse endres vesentlig, behandles dette som en fraregning av den opprinnelige forpliktelsen og innregning av en ny forpliktelse. Differansen mellom balanseførte verdier resultatføres.

Finansielle derivater

Aurora Eiendom benytter derivater for å styre konsernets renterisiko. Derivater innregnes første gang til virkelig verdi på tidspunktet kontrakten inngår, og måles deretter til virkelig verdi.

Virkelig verdi avhenger blant annet av markedsrenter og kontraktens gjenværende løpetid. Gevinster og tap ved måling til virkelig verdi resultatføres. Løpende betalinger knyttet til derivatene presenteres finansinntekter og -kostnader. Endringer i virkelig verdi av derivater presenteres under "Verdiendring finansielle instrumenter". Derivatene klassifiseres i balansen som kortsiktige eller langsiktige avhengig av om de forventes realisert innen eller etter 12 måneder fra balansedagen.

Verdifall på finansielle eiendeler

For fordringer og kontraktseiendeler anvender Aurora Eiendom en forenklet metode for beregning av forventet kredittap.

Kundefordringer anses misligholdt når intern eller ekstern informasjon indikerer at det er lite sannsynlig at utestående kontraktsbeløp vil bli mottatt.

En finansiell eiendel nedskrives når det ikke lenger er rimelig forventning om at de kontraktsmessige kontantstrømmene vil bli mottatt.

Vurdering av verdifall på fordringer foretas ved slutten av hver rapporteringsperiode.

Finansielle instrumenter**31.12.2025**

Eiendeler	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Virkelig verdi-hierarki
Fordringer		35	
Finansielle derivater	151		Nivå 2
Kundefordringer		17	
Kontanter og kontantekvivalenter		444	
Sum finansielle eiendeler	151	496	

Gjeld**Rentebærende lån**

Lån (langsiktige)		4 464	
Finansielle derivater	4		Nivå 2
Lån (kortsiktige)		343	
Leverandør gjeld		22	
Annen kortsiktig gjeld		96	
Total financial liabilities	4	4 925	

Finansielle instrumenter**31.12.2024**

Eiendeler	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Virkelig verdi-hierarki
Fordringer		12	
Finansielle derivater	182		Nivå 2
Kundefordringer		14	
Kontanter og kontantekvivalenter		119	
Sum finansielle eiendeler	182	145	

Gjeld**Rentebærende lån**

Lån (langsiktige)		4 189	
Finansielle derivater	2		Nivå 2
Lån (kortsiktige)		429	
Leverandør gjeld		39	
Annen kortsiktig gjeld		104	
Total financial liabilities	2	4 762	

Fastsettelse av virkelig verdi

Følgende av konsernets finansielle instrumenter måles ikke til virkelig verdi: kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer samt leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld.

Rentebærende gjeld klassifiseres som finansielle forpliktelser målt til amortisert kost. Ved førstegangs innregning måles gjelden til virkelig verdi, og deretter til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode. Amortisert kost beregnes ved å ta hensyn til eventuelle rabatter eller premier ved opptak av lån, samt gebyrer og kostnader som er en integrert del av effektiv rente. Amortisering etter effektiv rentemetode inngår i netto finansposter i resultatregnskapet. Forpliktelsene måles til nominell verdi når effekten av diskontering ikke er vesentlig.

For ytterligere informasjon om konsernets gjeld vises det til note 20 "Lån".

Den balanførte verdien av kontanter og kontantekvivalenter anses å tilsvare virkelig verdi, ettersom disse instrumentene har kort løpetid. Tilsvarende anses balanseført verdi av kundefordringer, andre kortsiktige fordringer samt leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld å være tilnærmet lik virkelig verdi, da disse er kortsiktige og inngått på markedsmessige vilkår.

For virkelig verdi av investeringseiendom vises det til note 12 "Investeringseiendom". Virkelig verdi av investeringseiendom bestemmes ved bruk av verdsettelsesteknikker klassifisert i nivå 3 i virkelig verdi-hierarkiet.

For virkelig verdi av finansielle derivater vises det til note 14 "Finansiell risikostyring".

Virkelig verdi-hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som kategoriserer eksternt observerbar inndata som benyttes til måling av virkelig verdi. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2025 slik at verdsettelsesmetode har endret seg.

Det er heller ingen overføring mellom nivåene i virkelig verdi hierarkiet i 2025.

NOTE 16 – KUNDEFORDRINGER

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer	18	15
Avsetning for tap på kundefordringer	1	1
Netto kundefordringer	17	14

Kundefordringene er ikke rentebærende.

Se note 14 for en beskrivelse av konsernets håndtering av kredittrisiko.

Aldersfordeling av kundefordringer

Kundefordringer							
Aldersfordeling av kundefordringer (dager etter forfall)							
Årsslutt	Ikke forfalt	Forskudds-betalinger	<30 dager	30-60 dager	61-90 dager	>91 dager	Sum
2025	24	-17	2	0	0	9	18
2024	18	-16	2	2	0	9	15

NOTE 17 – ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	31.12.2025	31.12.2024
Opptjente inntekter, ikke fakturert	8	12
Forskuddsbetalte kostnader og andre fordringer	22	22
Sum andre kortsiktige fordringer	30	35

NOTE 18 – BANKINNSKUDD

I balanse- og kontantstrømpoppstillingen består posten "Kontanter og kontantekvivalenter" av

	31.12.2025	31.12.2024
Bankinnskudd	444	119
Kontanter og kontantekvivalenter	444	119

	31.12.2025	31.12.2024
Bankinnskudd	444	119
Trekkfasilitet	30	30
Kredittfasilitet		100
Tilgjengelig likviditet	474	249

Konsernet har ubrukte kredittfasiliteter på MNOK 30 per 31.12.2025

NOTE 19 – AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aurora Eiendoms aksjekapital per 31.12.2025

Antall aksjer	30 962 431
Pålydende per aksje	75
Aksjekapital	2 322 182 325

Aurora Eiendom AS har en aksjeklasse. Alle utstedte aksjer har lik stemmerettighet og lik rett til utbytte. Per 31.12.2025 foreligger det ingen opsjoner eller andre rettigheter til å tegne eller erverve aksjer i Aurora Eiendom AS

Endringer i aksjekapital og overkurs

	Antall aksjer	Aksjekapital	Pålydende	Tegningskurs	Overkurs
Ordinære aksjer					
Aksjekapital per 31. desember 2024	30 962 431	2 322 182 325	75	99	703 763 154
Aksjekapital per 31. desember 2025	30 962 431	2 322 182 325	75	99	703 763 154

Aurora Eiendom AS eier 637 egne aksjer.

For beregning av resultat per aksje vises det til note 10.

Per 31.12.2025 hadde Aurora Eiendom AS 256 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene var:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
EIENDOMSSPAR AS	6 619 412	21,38 %
JOH JOHANNSON EIENDOM AS	6 192 750	20,00 %
ALTI INVEST AS	3 363 607	10,86 %
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS	2 102 435	6,79 %
AS CLIPPER	2 092 749	6,76 %
VARNER INVEST AS	1 818 811	5,87 %
STRAWBERRY SHOPPING AS	1 633 195	5,27 %
STOKKE INDUSTRI EIENDOM AS	1 586 337	5,12 %
NORDEA NORGE VERDI	1 017 281	3,29 %
UTHALDEN EIENDOM AS	691 717	2,23 %
BYGGTEKNIKK INVEST AS	535 931	1,73 %
PEAK INVEST AS	325 287	1,05 %
LIGNA AS	219 721	0,71 %
OVIV AS	201 653	0,65 %
OALD INVEST AS	198 663	0,64 %
FINE LINE DIRECT AS	186 683	0,60 %
STH HOLDING AS	180 458	0,58 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	115 203	0,37 %
INJEKTOR AS	101 000	0,33 %
AUTICON HOLDING AS	100 188	0,32 %
Sum 20 største aksjonærer	29 283 081	94,58 %
Total	30 962 431	100,00 %

NOTE 20 – LÅN

Sikrede lån	Innfrielsesdato	31.12.2025
Pantelån 1	01.07.2028	1 457
Pantelån 2	01.07.2027	670
Pantelån 3	01.07.2027	1 057
Pantelån 4	04.02.2027	1 364
Pantelån 5	21.12.2026	264

Sum sikrede lån **4 812**

Sum langsiktig gjeld	4 812
Klassifisert som kortsiktig	343
Ikke amortiserte låneomkostninger	5

Klassifisert som langsiktig gjeld i balansen **4 464**

Pantelånene har en vektet gjennomsnittlig kredittrente på 1,67 % over 3 måneders NIBOR.

Sikrede lån	Innfrielsesdato	31.12.2024
Pantelån 1	01.07.2027	3 003
Pantelån 2	20.12.2028	272
Pantelån 3	01.04.2027	1 360

Sum sikrede lån **4 635**

Sum langsiktig gjeld	4 635
Klassifisert som kortsiktig	429
Ikke amortiserte låneomkostninger	15

Klassifisert som langsiktig gjeld i balansen **4 189**

For beskrivelse av renterisiko vises det til note 14 Finansiell risikostyring

Avdrag på lån	Årlige avdrag (MNOK)
Pantelån	92

Avdragene avhenger av konsernets belåningsgrad (LTV).

Pantstillelser

Konsernets eiendeler er stilt som sikkerhet for konsernets pantelån.

Tilleggsopplysninger til kontantstrømoppstillingen.

	Langsiktige lån	Langsiktige leieforpliktelser	Kortsiktig del av lån	Kortsiktige leieforpliktelser
Per 01.01.2025	4 189	9	429	1
Tilbakebetaling	-3 980	0	-404	0
Nye lån	4 578	0	0	0
Betaling av leieforpliktelse				-1
Låneomkostninger	-5			
Other movements				
Omklassifisering til kortsiktig gjeld	-318	-1	318	1
Per 31.12.2025	4 464	9	343	1

	Langsiktige lån	Langsiktige leieforpliktelser	Kortsiktig del av lån	Kortsiktige leieforpliktelser
Per 01.01.2024	1 523	10	3 186	1
Tilbakebetaling	0	0	-3 082	0
Nye lån	3 003	0	0	0
Betaling av leieforpliktelse				-1
Låneomkostninger	-12			
Other movements				
Omklassifisering til kortsiktig gjeld	-325	-1	325	1
Per 31.12.2024	4 189	9	429	1

Beløpene klassifisert som kortsiktig gjeld er neste års avdrag på langsiktige lån.

NOTE 21 – LEVERANDØRGJELD OG ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2025	31.12.2024
Leverandørgjeld	22	39
Annen kortsiktig gjeld	48	51
Påløpte renter	48	53
Sum ikke-rentebærende gjeld	96	104

NOTE 22 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Aurora Eiendom AS økte sitt eierskap i Hamar Storsenter Holding AS fra 25 % til 33 % i februar 2026.

Selskapregnskap

RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1	-1
Annen driftskostnad	4	-6	-4
Sum driftskostnader		-8	-5
Driftsresultat		-8	-5
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		242	11
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		116	108
Annen renteinntekt		57	1
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		415	119
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	13
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-10	0
Annen rentekostnad		-307	0
Annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		-317	13
Netto finans		98	132
Resultat før skattekostnad		91	127
Skattekostnad	5, 6	-17	-23
Arsresultat		74	104
Overføringer			
Ordinært utbytte		93	0
Annen egenkapital		-19	104
Udekket tap		0	0
Sum overføringer		74	104

BLALANSE - EIENDELER

Beløp i MNOK

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7, 8	5 772	1 554
Lån til foretak i samme konsern	9	1 919	1 597
Investeringer i tilknyttet selskap	10	126	126
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6	4
Sum finansielle anleggsmidler		7 823	3 280
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		227	0
Andre kortsiktige fordringer		8	0
Sum fordringer		235	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		164	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		164	1
Sum omløpsmidler		398	1
SUM EIENDELER		8 221	3 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i MNOK

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	2 322	2 322
Beholdning av egne aksjer	11, 12, 13	0	0
Overkurs	12	733	733
Annen innskutt egenkapital	12	-37	-37
Sum innskutt egenkapital		3 018	3 018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	59	206
Sum opptjent egenkapital		59	206
Sum egenkapital		3 076	3 223
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 812	0
Langsiktig konserngjeld	9	171	11
Sum annen langsiktig gjeld		4 984	11
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	1
Betalbar skatt	5, 6	16	16
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Utbytte	12	93	0
Kortsiktig konserngjeld		3	30
Annen kortsiktig gjeld		48	0
Sum kortsiktig gjeld		161	47
Sum gjeld		5 145	58
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 221	3 282

Surnadal, 07. April 2026

Petter A. Stordalen
Chairman of the Board

Tine Herlofsen Slaatten
Board member

Marianne Mazarino Håkonsen
Board member

Marius Varner
Board member

Sigurd Stray
Board member

Lars Ove Løseth
CEO

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK

	Note	2025	2024
Resultat før skatt		91	127
Betalte skatter		-16	-10
Resultatførte inntekter fra datterselskaper		-358	-119
Periodiserte lånekostnader		48	-
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-13
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-8,0	0,30
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-235	-15
Netto utlån til konsernselskap		(3 013)	2
Netto utlån til tilknyttede selskaper		-3	0,40
Mottatt utbytte fra investeringer		16	11
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3000	14
Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		3 186	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-11	0
Fusjon av datterselskaper*		223	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3398	0
Netto endring i likvider i året		163	(1,00)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.		1	2
Kontanter og bankinnskudd per 31.12.		164	1

* Aurora Eiendom AS fusjonerte inn Nerstranda Holding AS, Aurora Kjøpesenter AS og Aurora Kjøpesenter II AS i løpet av regnskapsåret.

AURORA EIENDOM AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Inntekter

Inntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 0. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Investeringer

Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter bokføres etter kostmetoden. Det vil si at investeringen vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Utbytter og konsernbidrag inntektsføres.

Valuta

Regnskapet er bokført og utarbeidet i NOK. Transaksjoner i utenlandsk valuta beregnes til kursen på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Fusjon

Selskapet har i løpet av året fusjonert inn de tre heleide datterselskapene Aurora Kjøpesenter AS, Aurora Kjøpesenter II AS og Nerstranda Holding AS. Formålet med fusjonen var å forenkle selskapsstrukturen. Fusjonen er ført til konsernkontinuitet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide investeringer som raskt og med uvesentlig risiko for verdiendringer kan omgjøres til kjente kontantbeløp, og som har forfall kortere enn tre måneder fra anskaffelsestidspunktet.

NOTE 1 – ANTALL ÅRSVERK

Selskapet administreres av Alti Forvaltning AS og har ingen egne ansatte. Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

NOTE 2 – LØNSKOSTNADER

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	1	1
Sum	1	1

NOTE 3 – YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Mer om ytelser til daglig leder

Daglig leder har gjennom sitt ansettelsesforhold mottatt kr. 1 987 087 inkludert pensjonsutgifter og annen godtgjørelse.

Ledende person	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Petter A. Stordalen	0	0	0
Tine Herlofsen Slaatten	0	0	0
Marianne Mazarino Håkonsen	0	0	0
Marius Varner	0	0	0
Sigurd Stray	0	0	0
Morten Nordheim	0	0	0
Lars Løseth	0	0	0
Total ytelser til andre ledende personer	0	0	1

Mer om ytelser til ledende personer

Styret har mottatt styrehonorar i henhold til vedtak fra generalforsamlingen.

NOTE 4 – REVISJON

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	1	1
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	1	1

NOTE 5 – SKATT

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	17	23
Skattekostnad	17	23
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	91	127
Permanente forskjeller	-241	-24
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	224	-30
Skattepliktig inntekt	73	74
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	17	23
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1	-7
Betalbar skatt i balansen	16	16

NOTE 6 – MIDLERTIDIGE FORSKJELLER - UTSATT SKATT/SKATTEFORDEL

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

NOTE 7 – INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel (%)	Stemmerett (%)	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Amanda Storsenter AS	Surnadal	100,00	100,00	554	52	558
Buskerud Senter AS	Surnadal	100,00	100,00	958		870
Nordbyen Senter AS	Surnadal	100,00	100,00	615	58	737
Hovlandbanen Utvikling AS	Surnadal	100,00	100,00	78	23	92
Farmandstredet Eiendom AS	Surnadal	100,00	100,00	1 233	288	1 486
Gulskogen Senter AS	Surnadal	100,00	100,00	685	142	1 098
Vinterbro Senter AS	Surnadal	100,00	100,00	1 068	29	777
Stavanger Storsenter AS	Surnadal	100,00	100,00	210	-2	195
Nerstranda AS	Surnadal	100,00	100,00	371	48	384
Sum				5 772		

NOTE 8 – GJELD OG GARANTIFORPLIKTELSER

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 812
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 770
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Som sikkerhet for gjeld tatt opp i morselskapet er aksjene i datterselskapene med tilhørende eiendommer pantsatt.

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Selskapsnavn	Fordring	Gjeld	Netto 2025	Netto 2024
Amanda Storsenter AS	122	0	122	0
Nerstranda AS	113	0	113	0
Vinterbro Senter AS	316	0	316	0
Farmandstredet Eiendom AS	302	0	302	0
Buskerud Senter AS	82	0	82	0
Gulskogen Senter AS	817	0	817	0
Hovlandbanen Utvikling AS	15	0	15	0
Stavanger Storsenter AS	152	0	152	0
Nordbyen Senter AS	0	-171	-171	0
Sum	1 919	-171	1 747	0

NOTE 10 – INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel (%)	Stemmerett (%)	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Alti Forvaltning AS	Surnadal	50,00	50,00	55	52	558
JHG Invest AS	Kleppe	25,00	25,00	35		870
Hamar Storsenter Holding AS	Hamar	25,00	25,00	36	58	737
Sum				126		

NOTE 11 – AKSJEKAPITAL

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 962 431	75	2 322
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Eiendomsspar AS	6 619 412	21,38	Ordinære
Joh Johansson Eiendom AS	6 192 750	20,00	Ordinære
Alti Invest AS	3 363 607	10,86	Ordinære
NSF IV Norway Holding 10 AS	2 102 435	6,79	Ordinære
AS Clipper	2 092 749	6,76	Ordinære
Varner Invest AS	1 818 811	5,87	Ordinære
Strawberry Shopping AS	1 633 195	5,27	Ordinære
Stokke Industri Eiendom AS	1 586 337	5,12	Ordinære
Nordea Norge Verdi	1 017 281	3,29	Ordinære
Uthalden Eiendom AS	691 717	2,23	Ordinære
Byggteknikk Invest AS	535 931	1,73	Ordinære
Peak Invest AS	325 287	1,05	Ordinære
Ligna AS	219 721	0,71	Ordinære
Oviv AS	201 653	0,65	Ordinære
Oald Invest AS	198 663	0,64	Ordinære
Fine Line Direct AS	186 683	0,60	Ordinære
Sth Holding AS	180 458	0,58	Ordinære
Thrane-Steen Næringsbygg AS	115 203	0,37	Ordinære
Injektor AS	101 000	0,33	Ordinære
Auticon Holding AS	100 188	0,32	Ordinære
Øvrige	1 679 350	5,42	Ordinære
Totalt antall aksjer	30 962 431	100	

NOTE 12 – EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	2 322	733	-37	206	3 223
Årsresultat	0	0	0	74	74
Avsatt utbytte	0	0	0	-93	-93
Kjøp av egne aksjer	0	0	0	0	0
Andre endringer	0	0	0	-128	-128
Egenkapital 31.12.2025	2 322	733	-37	59	3 076

Mer om egenkapital

Andre endringer gjelder regnskapsmessig behandling av fusjonen av datterselskapene Nerstranda Holding AS, Aurora Kjøpesenter AS og Aurora Kjøpesenter II AS.

Fusjonen ble registrert gjennomført 24. november 2025 og er ført etter konsernkontinuitet. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2025 og skattemessig til kontinuitet.

Selskapet eier 639 egne aksjer med pålydende verdi kr 75 per aksje. Samlet anskaffelseskost for aksjene utgjør kr 55 311. Bakgrunnen for ervervet av egne aksjer er et tilbud fremsatt til minoritetsaksjonærer i forbindelse med avnotering fra Euronext Growth.

Ansvarserklæring

Etter beste kunnskap erklærer vi at:

- Konsernregnskapet for Aurora Eiendom AS for 2025 er utarbeidet i samsvar med IFRS
- Regnskapet for morselskapet Aurora Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven.
- Opplysningene i konsernregnskapet per 31.12.2025 gir et rettviseende bilde av konsernets og Aurora Eiendom AS' eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.
- Styrets beretning gir en rettviseende fremstilling av utviklingen og resultatet av virksomheten og konsernets stilling, samt en beskrivelse av de viktigste risiko- og usikkerhetsfaktorene konsernet står overfor.

Surnadal, 07. april 2026



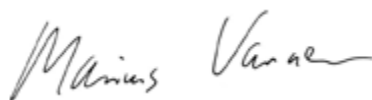
Petter A. Stordalen
Chairman of the Board



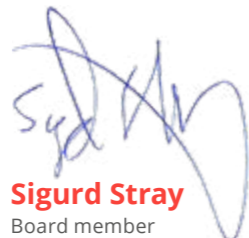
Tine Herlofsen Slaatten
Board member



Marianne Mazarino Håkonsen
Board member



Marius Varner
Board member



Sigurd Stray
Board member



Lars Ove Løseth
CEO



Revisjonsberetning



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Aurora Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Aurora Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: IFQHA-XVZ0Q-7IH8Y-QAEPO-3BRYO-N5VMO



årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 8. april 2026

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IFQHA-XVZ0Q-7IH8Y-QAEPO-3BRYO-N5VMO

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 Fully Let**

1. BELÅNINGSGRAD (LTV)

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
Konter og kontantekvivalenter	444	119
Netto rentebærende gjeld	4 368	4 516
Belåningsgrad	48,1 %	52,7 %

2. RENTEDEKNINGSGRAD (ICR)

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

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

3. JUSTERT RESULTAT PER AKSJE

Beløp i MNOK	2025	2024
Resultat etter skatt rapportert	529	203
Justeringer		
Verdijustering investeringseiendommer	-445	16
Verdijustering finansielle instrumenter	33	-48
Utsatt skatt på resultat	117	36
Justert resultat etter skatt	234	207
Utestående aksjer (mill)	31	31
Justert resultat per aksje	7,54	6,69
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	17,09	6,58

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

EK per aksje	2025	2024
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 verdivurderer. Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre.

6. NET INITIAL YIELD (NIY) OG YIELD FULLY LET

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 nettogleie	547	523
Trappeeffekt	12	16
Netto kontraktsfestet leie	558	539
Markedsleie ledige lokaler	18	16
Nettogleie fullt utleid	576	554
Net Initial yield (NIY)	6,12 %	6,20 %
Yield Fully let	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 verdivurdering ble utført 31.12.2025.

Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verdivurderingen.

Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verdivurderingen.

Avkastningskrav fastsettes av den uavhengige verdivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.

AURORA

Kontaktinformasjon

Lars Ove Løseth

Administrerende direktør
Aurora Eiendom AS

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

Kathrine Mausest

Finansdirektør
Aurora Eiendom AS

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

Finansiell kalender

Dato

02.06.2026
02.06.2026
14.08.2026
14.11.2026

Rapport

Q1 2026
Generalforsamling
Q2 2026
Q3 2026