

AURORA

Q3

2025
RAPPORT



Innhold

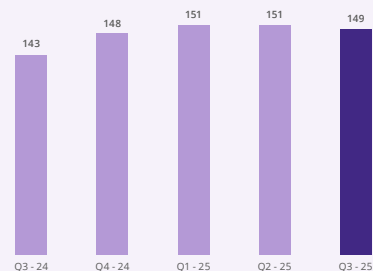
HOVEDPUNKTER Q3 2025	01
DAGLIG LEDERS RAPPORT	02
NØKKELTALL	03
EIENDOMSPORTEFØLJE	04
UTVIKLINGSPROSJEKTER	04
KJØPESENTEROMSETNING	05
BÆREKRAFT	05
ØKONOMISK UTVIKLING	06
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP	07
NOTER	10
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	12

Tredje kvartal 2025

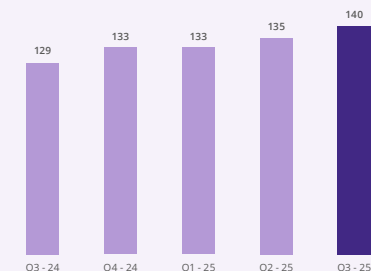
- Leieinntekter i Q3 var NOK 149 mill. (NOK 143 mill.). Akkumulert leieinntekt hittil i år er NOK 451 mill. (NOK 439 mill.).
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 123 mill. i kvartalet (NOK 109 mill.), hittil i år NOK 369 mill. (NOK 356 mill.).
- Resultat før skatt, inkludert verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 147 mill. (NOK -7 mill.). Verdiendring på investeringseiendommer utgjorde NOK 95 million og på finansielle derivater NOK 29 mill. Hittil i år er resultat før skatt NOK 177 mill. (NOK 74 mill.).
- Per kvartalsslutt var utleiegraden 97,2 %.
- Kvartalets omsetning i våre heleide sentre var NOK 2 245 mill., som tilsvarer en like-for-like vekst på 6,4 % sammenlignet med Q3 2024.
 - Alle sentrene i porteføljen har vekst så langt, og særlig Alti Buskerud, Arkaden Senter og Alti Vinterbro utmerker seg med sterk utvikling. Det er fortsatt få bransjer med negativ utvikling, og over halvparten av de 35 bransjekategoriene viser en omsetningsvekst på mer enn 5% hittil i år.
- I løpet av Q3 2025 økte Alti Forvaltning sin portefølje med tre kjøpesenter, og forvalter nå totalt 64 sentre i hele Norge.
- 27. juni godkjente Euronext Oslo Børs søknaden om avnotering av aksjene i Aurora Eiendom AS fra Euronext Growth Oslo. Siste handelsdag var 25. august 2025.



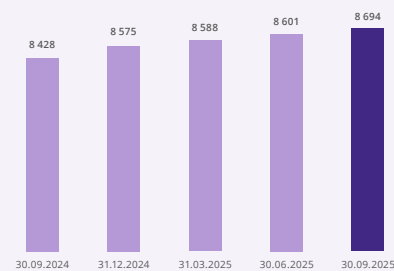
Leieinntekter
(MNOK)



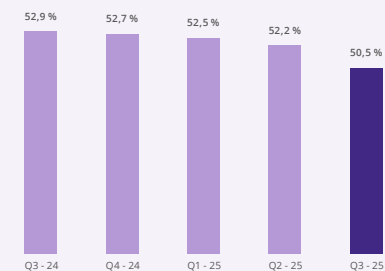
Substansverdi per aksje
(NOK)



Verdi av investeringseiendommer
(MNOK)



Belåningsgrad
(LTV)



Sterkt kvartal og gode utsikter

Etter et første halvår med jevn og stabil omsetningsutvikling på kjøpesentrene, tiltok aktiviteten betydelig i tredje kvartal. Selv om ytterligere rentekutt ser ut til å la vente på seg, har årets to kutt, kombinert med lav arbeidsledighet og solide lønnsoppgjør, allerede bidratt positivt til handelen. Kjøpesenterporteføljen hadde en omsetningsvekst på 2,4 % i første halvår, mens veksten i tredje kvartal var 6,4 %. Samlet gir dette en omsetningsvekst hittil i år på 3,7 %. Videre ligger det an til nok et år med økning i besøkstillatene. Så langt har sentrene hatt tre hundre tusen flere besøk enn på samme tidspunkt i fjor, tilsvarende en vekst på 1,85 %.

Interessen for forretningslokaler i porteføljen er fortsatt god, og utleiegraden holder seg stabilt på i overkant av 97 %. Tredje kvartal har ikke vært preget av større inn- eller utflyttinger, men vi har gjennomført flere forlengelser av eksisterende leieforhold, med tilhørende arealjusteringer og -oppgraderinger. Dette har bidratt positivt til porteføljens vektede gjenværende leietid, som nå er 4,4 år. Den mest betydelige avtalen i kvartalet er forlengelsen av leieforholdet med Obs på Alti Vinterbro, som er porteføljens største leiekontrakt. I tillegg er vi godt fornøyd med å ha signert avtale med en ny større helseaktør i fjerde etasje på Alti Nerstranda, noe som styrker og kompletterer den helserettede etasjesatsingen vi har utviklet over tid.

Selv om utleieaktiviteten i tredje kvartal har vært moderat, har de siste tolv månedene vært særdeles innholdsrike, særlig knyttet til oppgraderingsarbeidene på Alti Vinterbro og Alti Farmandstredet. På Alti Farmandstredet er det gjennomført totalt 22 butikkoppgraderinger og -endringer, noe som har resultert i et tydelig modernisert uttrykk og en styrket butikkmix. Som følge av dette ble senteret valgt som Norges bidrag til finalen i Nordic Commercial Spaces & Communities sin nordiske kåring «Commercial Space of the Year». Selv om det ikke ble pris denne gang, er vi stolte av at det solide og målrettede arbeidet senterledelsen og utleieorganisasjonen har lagt ned, blir lagt merke til.

Selskapets største lån, på om lag NOK 3 mrd., ble refinansiert 1. juli og erstattet med tre nye lån fordelt på ulike bankforbindelser. Refinansieringen innebar et opplån på NOK 213 mill., samtidig som lånemarginene

ble redusert. Kombinasjonen av lavere markedsrente og reduserte marginer forventes å gi lavere løpende finanskostnader fremover, selv med opplånet. En styrket likviditetssituasjon og lavere fremtidig rentebelastning gir selskapet en bedre posisjon for å kunne vurdere potensielle vekstmuligheter dersom de skulle oppstå.

Selskapets siste handelsdag på Euronext Growth var 25. august, i tråd med generalforsamlingens vedtak om strykning 15. mai. Denne rapporten er dermed den første kvartalsrapporten etter strykningen, og den første utarbeidet på norsk. Vi vil fortsette med kvartalsvis rapportering fremover og legge vekt på å opprettholde samme kvalitet og transparens som tidligere. Arbeidet med å etablere en ordning som legger til rette for kjøp og salg av aksjer i selskapet har tatt noe lengre tid enn forventet, men prosessen pågår. Vi vil komme tilbake med nærmere informasjon så snart ordningen er klar.

For tredje år på rad har vi mottatt gulltutmærkelse fra EPRA for vår bærekraftsrapportering. Årsrapporten for 2024 ble samtidig vurdert til 100 % samsvar med EPRA sin rapportstandard for beste praksis. Etter avnoteringen er vi meldt ut av EPRA og vil dermed ikke lenger rapportere etter deres rammeverk. I denne rapporten har vi derfor tilpasset nøkkeltallene for alternative resultatmål, og tilsvarende tilpasninger for bærekraftsrapporteringen vil bli gjort i neste årsrapport.

Etter et tredje kvartal med høy aktivitet i sentrene, og en sterk innledning på årets siste kvartal med en omsetningsvekst på 6,8% i oktober, ser vi nå frem mot handelens årlige høydepunkt med Black Week og julehandelen. Den underliggende trenden med økt kundetrafikk og vekst i omsetning, kombinert med de mange oppgraderingene som er gjennomført i flere sentre, gir et godt utgangspunkt for avslutningen av året.



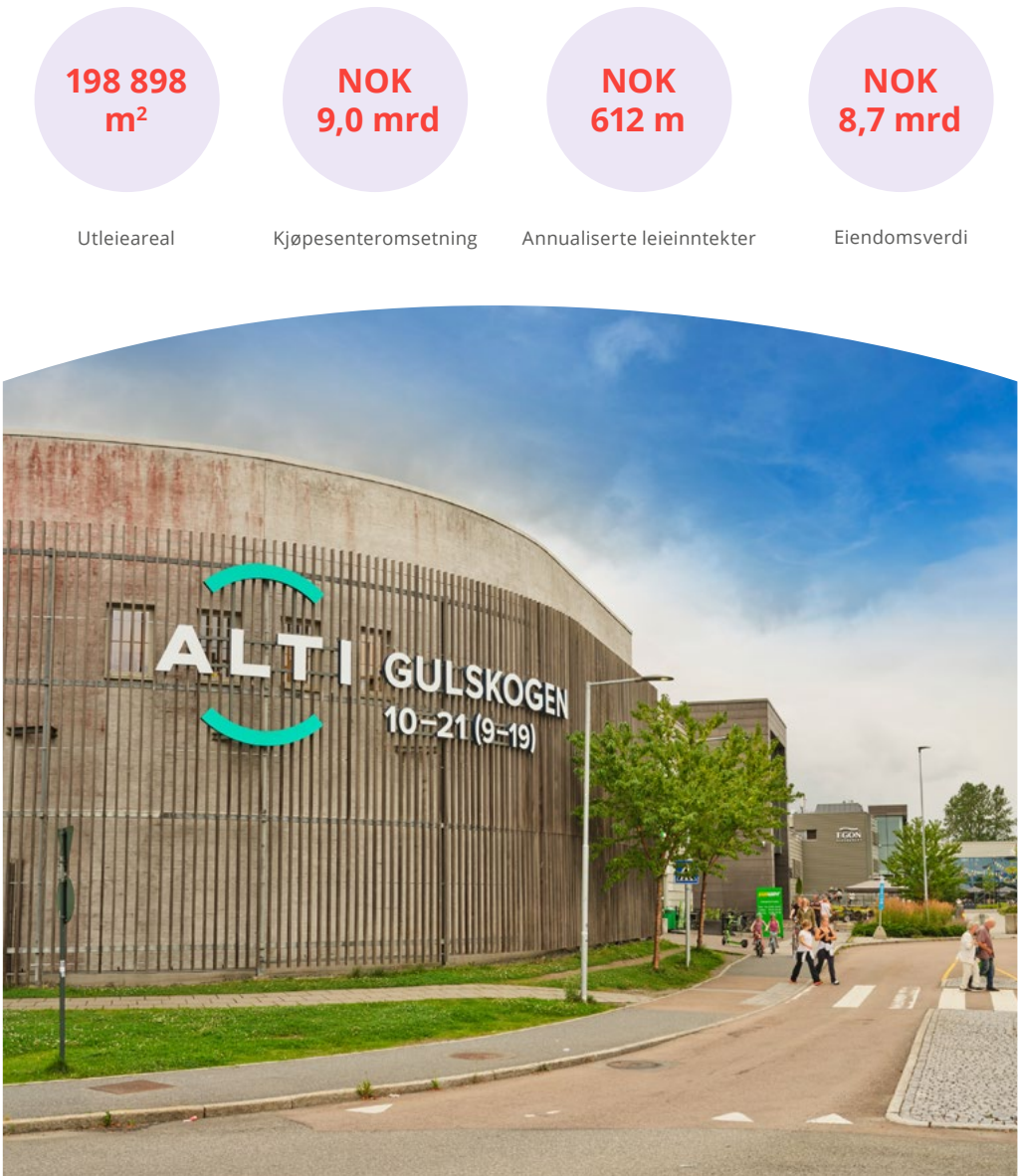
Lars Ove Løseth

Lars Ove Løseth
CEO



Nøkkeltall

Nøkkeltall						
		Q3 2025	Q3 2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Leieinntekt	MNOK	149	143	451	439	587
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	123	109	369	356	477
Alternative Resultatmål*		30.09.2025	30.09.2024	YTD 2025	YTD 2024	31.12.2024
Rentedekningsgrad (LTV)		2,0	1,9	2,0	1,9	1,8
Belåningsgrad (ICR)	%	50,5	52,9	50,5	52,9	52,7
Egenkapital per aksje	NOK	137	128	137	128	132
Substansverdi per aksje	NOK	140	129	140	129	133
Justert resultat per aksje	NOK	1,87	1,42	5,43	4,75	6,69
Net initial yield	%	6,14	6,02	6,14	6,02	6,18
Yield fullt utleid	%	6,44	6,45	6,44	6,45	6,55
Utleiegrad	%	97,2	97,0	97,2	97,0	97,7
* Se Alternative Resultatmål for detaljer						
Nøkkeltall eiendomsportefølje						
		Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	31.12.2024	
Heleide kjøpesentre	#	8	8	8	8	
Utleieareal	m²	198 898	198 971	198 655	199 050	
Utleiegrad *	%	97,2	97,4	97,7	97,6	
Vektet gjenværende leietid	år	4,4	4,1	4,1	4,2	
Annualisert løpende leie	MNOK	612	603	595	607**	
* Utleiegrad: kontraktsfestet leie delt på markedsleie ved 100% utleiegrad.						
** KPI-justert leie pr 01.01.2025						
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



Alti Forvaltning
HQ Surnadal 50 %



Arkaden Senter
Stavanger 100 %



Alti Amanda
Haugesund 100 %



Jærhagen Kjøpesenter
Kleppe 10 %



Maxi Storsenter
Hamar 25 %



Alti Buskerud
Krokstadelva 100 %



Alti Gulskogen
Drammen 100 %



Alti Vinterbro
Ås 100 %



Alti Farmandstredet
Tønsberg 100 %



Alti Nordbyen
Larvik 100 %



Alti Nerstranda
Tromsø 100 %

Utviklingsprosjekter

Hovlandbanen, Larvik

Om prosjektet

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

Status

- Under godkjenningsprosess for reguleringsplan.
- Tidsramme 2028+.



Sandstranda, Drammen

Om prosjektet

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

Status

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



Kjøpesenteromsetning Q3



Bærekraft

- Aurora Eiendom har mottatt gull-utmerkelsen for bærekraftsrapporteringen for 2024 fra EPRA. Dette er tredje år på rad selskapet mottar denne utmerkelsen. For 2024 ble rapporten vurdert til 100 % compliance med EPRA sin rapporteringsstandard.
- Alle våre tre solcelleanlegg har produsert mer elektrisitet enn estimert årlig produksjon, og har forsynt våre kjøpesenter med over 4,2 GWh fornybar energi.
- Nye energieffektiviseringsprosjekter har startet sine kartleggingsfaser, som berører tre kjøpesenter. Prosjektene omfatter fasadeutbedringer, energisentraler og SD-anlegg. Målet med prosjektene som kartlegges er å senke energiforbruket og klimagassutslippet til kjøpesentrene, og heve byggenes energikarakter.



Økonomisk utvikling

Leieinntekter

Leieinntektene i kvartalet var NOK 149 mill. (NOK 143 mill.) og NOK 451 mill. (NOK 439 mill.) hittil i år. Dette tilsvarer en vekst på 4,4 % i kvartalet og 2,6 % hittil i år.

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomskostnader. Disse utgjorde NOK 17 mill. for kvartalet (NOK 22 mill.) og NOK 53 mill. hittil i år (NOK 52 mill.). Se note 5 for ytterligere informasjon.

Administrative kostnader var NOK 9 mill. (NOK 7 mill.), NOK 24 mill. hittil i år (NOK 22 mill.). Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Altı Forvaltning AS for forvaltning av de åtte kjøpesentrene i Aurora-porteføljen. Altı Forvaltning AS leverer også forvaltningstjenester til morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette inngår i forvaltningshonoraret.

Andre driftsinntekter og -kostnader

Annen driftsinntekt og -kostnad består av inntekter og kostnader som ikke er relatert til eiendommene, som provisjoner samt konsulent- og revisjonshonorarer. Disse kostnadene utgjorde NOK 2 mill. i kvartalet (NOK 5 mill.) og NOK 8 mill. hittil i år (NOK 10 mill.).

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning

Nettoinntekt utgjorde NOK 123 mill. (NOK 109 mill.), og NOK 369 mill. hittil i år (NOK 356 mill.).

Verdijustering av investeringseiendommer

Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 95 mill. i dette kvartalet og NOK 61 mill. hittil i år. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av åtte heleide kjøpesentre og to utviklingsprosjekter, og hver eiendom og prosjekt er verdifuldert av ekstern verdifulderer. Aurora Eiendoms portefølje i Q3 er vurdert av Norion Næringsmegling AS.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper

Aurora Eiendom AS har tre tilknyttede selskaper:

- Altı 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 –0,4 mill. i 3. kvartal (NOK 2 mill.), og NOK 3 mill. hittil i år (NOK 6 mill.). Dette inkluderer avskrivning av merverdier på aksjene i Altı Forvaltning på NOK 1,3 mill. per kvartal.

Finansinntekter

Finansinntekter er hovedsakelig relatert til renter på bankinnskudd og utgjorde NOK 5 mill. (NOK 3 mill.), NOK 9 mill. hittil i år (NOK 8 mill.).

Virkelig verdi av rentederivater

Aurora Eiendom håndterer renterisiko gjennom renteswapper og swapsjoner. Markedsverdien og posisjonen av renteswapavtalene utgjorde NOK 159 mill. Markedsverdien av swapsjonene var NOK –3 mill. Verdiendringen fra 2. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK 29 mill.

Finanskostnader

Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 63 mill. i kvartalet (NOK 68 mill.), og NOK 191 mill. hittil i 2025 (NOK 207 mill.). Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Finanskostnader bokføres etter amortisert kost-metoden.

Oppsummering

Resultat før skatt, eksklusive verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 65 mill. (NOK 45 mill.), og NOK 190 mill. hittil i år (NOK 162 mill.).

Resultat før skatt, inkludert verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 189 mill. (NOK –9 mill.), og NOK 227 mill. hittil i år (NOK 94 mill.).

Balanse

Konsernets eiendeler utgjorde NOK 9 500 mill. (NOK 8 976 mill.). Av dette utgjorde investeringseiendommer NOK 8 694 mill. (NOK 8 428 mill.). Rentebærende gjeld var NOK 4 816 mill. (amortisert) ved kvartalsslutt (NOK 4 821 mill. nominelt). Andel gjeld sikret med rentesikringsavtaler: 55 % per 30.09.2025. Egenkapitalen utgjorde NOK 4 257 mill. (45 %).

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktig og kortsiktig gjeld i skandinaviske banker. Gjennomsnittlig gjennstående løpetid er 1,9 år. Andelen banklån som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Sammensetning og tilbakebetalingsprofil for konsernets rentebærende gjeld per 30.09.2025:

NOK milli.	30.09.2025	2025	2026	2027	2028	Total
Banklån 1	1 457	0	29	29	1 399	1 457
Banklån 2	266	2	264	0	0	266
Banklån 3	1 371	7	42	1 322	0	1 371
Banklån 4	1 057	0	16	1 041	0	1 057
Banklån 5	670	2	7	662	0	670
Total	4 821	11	358	3 054	1 399	4 821

Banklånene har en vektet snittmargin på 1,67%

Konsernets investeringseiendommer er pantsatt som sikkerhet for banklånene.

Banklånene inneholder finansielle betingelser knyttet til minimumslikviditet, belåningsgrad og rentekostnadsdekning. Aurora Eiendom var i samsvar med betingelsene i låneavtalene per 30.09.2025.

Kontantstrøm og likviditet

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK 303 mill. i 3. kvartal, hvorav NOK 99 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK 0 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK 204 mill. fra finansieringsaktiviteter. Aurora Eiendom refinansierte lån i 3. kvartal hvor det ble lånt opp NOK 213 mill. i den konkrete finansieringen. Positiv kontantstrøm vedrørende investeringer i og oppgraderinger av investeringseiendommer skyldes mottak av Enova-støtte etter utbygging av solcelleanlegg på Altı Buskerud og solcelleanlegg og energisentral på Altı Gulsbogen.

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 429 mill. (NOK 191 mill.). Netto endring hittil i år er NOK 310 mill. (NOK 12 mill.).



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Q3-2025	Q3-2024	YTD-2025	YTD-2024	2024
Aurora Eiendom AS					
Leieinntekter	149	143	451	439	587
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-17	-22	-53	-69
Netto leieinntekter	132	121	397	387	518
Andre driftsinntekter	2	0,3	3	0,6	1
Andre driftskostnader	5	-2	-5	-8	-13
Administrasjonskostnader	5	-9	-7	-24	-29
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	123	109	369	356	477
Verdiendring investeringseiendommer	2, 3	95	-16	61	-68
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-0,4	2	3	6	13
Driftsresultat	218	94	433	293	474
Finansinntekter	5	3	9	8	10
Finanskostnader	2, 4	-63	-68	-191	-207
Verdiendring finansielle instrumenter	29	-38	-24	-0,3	48
Netto finansposter	-28	-103	-206	-200	-215
Resultat før skattekostnad	189	-9	227	94	258
Endring utsatt skatt	-35	3	-28	-5	-36
Betalbar skatt	-7	-2	-22	-15	-19
Skattekostnad	-42	2	-50	-20	-54
Resultat	147	-7	177	74	204
Totalresultat for perioden/året	147	-7	177	74	204
Resultat tilordnet:					
Aksjonærer	147	-7	177	74	204
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærer	147	-7	177	74	204
Resultat per aksje (NOK)	4,75	-0,23	5,73	2,39	6,58

BALANSEOPPSTILLING

	Note	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Beløp i MNOK				
Anleggsmidler				
Investeringseiendommer	3	8 694	8 428	8 575
Investering i tilknyttede selskaper		134	139	146
Andre langsiktige eiendeler		35	11	12
Finansielle eiendeler	4	159	143	182
Sum anleggsmidler		9 021	8 722	8 915
Omløpsmidler				
Kundefordringer	4	10	12	14
Andre kortsiktige fordringer		40	51	35
Kontanter og kontantekvivalenter	4	429	191	119
Sum omløpsmidler		479	254	168
SUM EIENDELER		9 500	8 976	9 083

BALANSEOPPSTILLING

	Note	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Beløp i MNOK				
Egenkapital				
Aksjekapital		2 322	2 322	2 322
Overkurs		704	704	704
Opptjent egenkapital		1 231	924	1 054
Sum egenkapital		4 257	3 950	4 080
Langsiktig gjeld				
Rentebærende langsiktig gjeld	4	4 437	2 983	4 189
Finansiell gjeld	4	3	12	2
Leieforpliktelser		9	9	9
Utsatt skatt		239	180	211
Sum langsiktig gjeld		4 688	3 185	4 411
Kortsiktig gjeld				
Rentebærende kortsiktig gjeld	4	379	1 649	429
Betalbar skatt		22	26	19
Leverandørgjeld	4	29	42	39
Kortsiktige leieforpliktelser		1	1	1
Annen kortsiktig gjeld		124	124	104
Sum kortsiktig gjeld		555	1 842	592
Sum gjeld		5 243	5 026	5 003
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		9 500	8 976	9 083

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Beløp i MNOK				
Egenkapital 31.12.2022	2 322	704	1 016	4 042
Resultat for perioden	-	-	-166	-166
Egenkapital 31.12.2023	2 322	704	850	3 877
Resultat for perioden	-	-	204	204
Egenkapital 31.12.2024	2 322	704	1 054	4 080
Resultat for perioden	-	-	177	177
Egenkapital 30.09.2025	2 322	704	1 231	4 257

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Q3-2025	Q3-2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Beløp i MNOK					
Periodens resultat	189	-9	227	94	258
Betalt skatt	-	-	-19	-16	-27
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	63	68	191	207	274
Innbetaling fra derivater	22	18	51	51	69
Utbetaling til derivater	-	-2	-	-7	-10
Betalte rentekostnader	-80	-94	-240	-259	-342
Andel resultat i tilknyttede selskaper	0,4	-2	-3	-6	-13
Verdiendring investeringseiendommer	-95	16	-61	68	16
Verdiendring finansielle instrumenter	-29	38	24	0,3	-48
Endring i arbeidskapital	29	23	-5	18	9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	99	56	166	150	186
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	2	-38	-59	-79	-173
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	-3	0,4	-3	0,4	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper	1	6	16	11	11
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-0,2	-32	-45	-68	-163
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 186	3 003	4 578	3 003	3 003
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 982	-3 016	-4 389	-3 072	-3 085
Avdrag leieforpliktelser	-	-0,2	-	-1	-1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	204	-13	189	-70	-83
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	303	12	310	12	-60
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	125	179	119	179	179
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	429	191	429	179	119

Noter

1

REGNSKAPSPRINSIPPER

2

VIRKELIG VERDI

3

INVESTERINGSEIENDOM

4

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

5

KOSTNADER

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet for Q3-2025 er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2024. Delårsrapporten for Q3-2025 er ikke revidert.

NOTE 2 – VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi hierarki:

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

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

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

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

Nivå

Investeringseiendommer

3

Derivater

2

NOTE 3 – INVESTERINGSEIENDOM

	Q3-2025	Q3-2024	YTD-2025	YTD-2024	2024
<i>(Beløp i MNOK)</i>					
Inngående balanse	8 601	8 407	8 575	8 418	8 418
Påkostninger	(2)	38	59	79	173
Netto endringer i virkelig verdi	95	(16)	61	(68)	(16)
Utgående balanse	8 694	8 428	8 694	8 428	8 575

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

Den siste verdivurderingen ble foretatt 30. september 2025.

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

NOTE 4 – FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - VIRKELIG VERDI

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

Alle beløp i MNOK

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Derivater	159	143	182

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Derivater	3	12	2

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - AMORTISERT KOST

Følgende av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost

Eiendeler	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kundefordringer	10	12	14
Kontanter og kontantekvivalenter	429	191	119
Sum finansielle eiendeler	439	203	133

Forpliktelser	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Banklån 1	-	2 989	2 989
Banklån 2	266	274	272
Banklån 3	1 370	1 369	1 358
Banklån 4	1 455	-	-
Banklån 5	670	-	-
Banklån 6	1 056	-	-
Leverandørgjeld	29	42	39
Sum finansielle forpliktelser	4 845	4 674	4 658

Banklån 1 i Aurora Kjøpesenter AS er reforhandlet og tatt opp i Aurora Eiendom AS, bankån 4-6.

NOTE 5 – KOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i MNOK

Driftskostnader	Q3-2025	Q3-2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Vedlikehold	6	14	25	27	36
Leieavtaler og eiendomsforsikring	1	1	4	4	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	8	7	23	19	26
Andre kostnader/ direkte eiendomskostnader	1	-	1	2	2
SUM	17	22	53	52	69

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

ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	Q3-2025	Q3-2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Konsulenthonorar og ekstern arbeidskraft	1	2	4	3	3
Andre driftskostnader	1	3	4	7	9
Sum driftskostnader	2	5	8	10	13

Administrasjonskostnader	Q3-2025	Q3-2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Administrasjonskostnader	8	7	23	21	28
Styrehonorar	1	-	1	1	1
Totalt	9	7	24	22	29

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

Alternative resultatmål

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

AURORA EIENDOMS ALTERNATIVE RESULTATMÅL ER:

1. Belåningsgrad (LTV)

2. Rentedekningsgrad (ICR)

3. Justert resultat per aksje

4. Egenkapital per aksje og substansverdi per aksje

5. Utleiegrad

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

1. BELÅNINGSGRAD (LTV)

	Q3 2025	Q3 2024	31.12.2024
<i>Beløp i MNOK</i>			
Markedsverdi av investeringseiendommer	8 694	8 428	8 575
Nominell rentebærende gjeld	4 821	4 648	4 635
Kontanter og kontantekvivalenter	429	191	119
Netto rentebærende gjeld	4 392	4 457	4 516
Belåningsgrad	50,5 %	52,9 %	52,7 %

2. RENTEDekningsGRAD (ICR)

	30.09.2025	30.09.2024	2024
<i>Beløp i MNOK</i>			
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning 12 mnd	490	475	477
Netto rentekostnad 12 mnd*	246	252	264
Rentedekningsgrad	2,0	1,9	1,8

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

3. RESULTAT PER AKSJE

	Q3 2025	Q3 2024	YTD 2025	YTD 2024	2024
Beløp i MNOK					
Resultat etter skatt rapportert	147	-7	177	74	203
Justeringer					
Verdijustering investeringseiendommer	-95	16	-61	68	16
Verdijustering finansielle instrumenter	-29	38	24	0	-48
Utsatt skatt på resultat	35	-3	28	5	36
Justert resultat etter skatt	58	44	168	147	207
Utestående aksjer (mill)	31	31	31	31	31
Justert resultat per aksje	1,87	1,42	5,43	4,75	6,69
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	4,75	-0,23	5,73	2,39	6,58

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

Beløp i MNOK		30.09.2025	30.09.2024	2024
EK per aksje				
Egenkapital rapportert IFRS		4 257	3 950	4 079
Antall aksjer (mill)		31	31	31
Egenkapital per aksje		137	128	132
Substansverdi per aksje		30.09.2025	30.09.2024	2024
Egenkapital rapportert IFRS		4 257	3 950	4 079
Justeringer				
Utsatt skatt (+)		239	180	211
Finansielle derivater (-)		156	131	180
Justert egenkapital		4 340	3 999	4 110
Utestående aksjer (mill)		31	31	31
Substansverdi per aksje		140	129	133

5. UTLEIEGRAD

Utleiegrad	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kontraktsfestet leie	620	598	622
Markedsleie fullt utleid	638	616	638
Utleiegrad	97,2 %	97,0 %	97,6 %
Leieverdier av ledig arealer er vurdert av ekstern verddivurderer			
Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre			

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

Beløp i MNOK		30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Eiendomsportefølje		8 694	8 428	8 575
Utviklingseiendom		-131	-132	-131
Kontantstrømseiendom		8 563	8 297	8 444
Løpende leie		612	580	607**
Eierkostnader		-84	-81	-83
Løpende nettoleie		528	499	523
Trappeeffekt		8	18	16
Netto kontraktsfestet leie		536	517	539
Markedsleie ledige lokaler		18	18	16
Nettoleie fullt utleid		554	536	554
Net Initial yield		6,16 %	6,02 %	6,20 %
Yield fullt utleid		6,47 %	6,45 %	6,56 %
** KPI-justert per 01.01.2025				
Tallene inkluderer ikke Jærhagen Kjøpesenter eller Maxi Storsenter. Markedsverdi for investeringseiendommer og utviklingsprosjekter er uavhengig verdsatt av Norion Næringsmegling AS. Siste verddivurdering ble utført 30.09.2025. Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verddivurderingen. Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verddivurderingen. Verdiavkastning (yield) fastsettes av den uavhengige verddivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.				

AURORA

Kontaktinformasjon

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

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

Finansiell kalender

Dato
13.02.2026

Rapport
Q4 2025

www.aurora.no

