

AUROCRA

Q2 2026
RAPPORT



Innhold

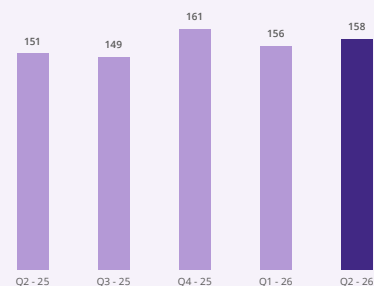
HOVEDPUNKTER Q2 2026	01
DAGLIG LEDERS RAPPORT	02
NØKKELTALL	03
EIENDOMSPORTEFØLJE	04
UTVIKLINGSPROSJEKTER	04
KJØPESENTEROMSETNING	05
BÆREKRAFT	05
ØKONOMISK UTVIKLING	06
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP	07
NOTER	09
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	11

Andre kvartal 2026

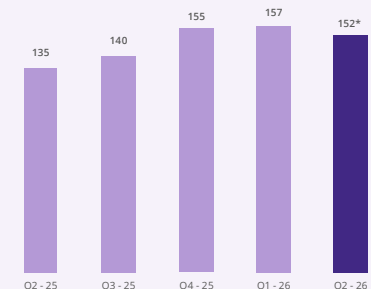
- Leieinntekter i Q2 var NOK 158 mill. (NOK 151 mill.), som tilsvarer en vekst på 5,1 % mot samme kvartal i fjor. Hittil i år er leieinntektene NOK 314 mill., 4,3 % over samme periode i fjor.
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 142 mill. i kvartalet (NOK 123 mill). Hittil i år er nettoinntekt fra eiendomsforvaltning NOK 265 mill. mot NOK 246 mill. i fjor.
- Resultat før skatt, inkludert verdjusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 89 mill. (NOK 16 mill.) i kvartalet, og NOK 198 mill. (NOK 37 mill.) for 1. halvår.
 - Det er foretatt ny verddivurdering av eiendommene pr 30.06.2026. Verdiendring er bokført med NOK 25 mill. i kvartalet og NOK 23 mill. per første halvår.
 - Verdiendring på finansielle derivater er bokført med NOK -23 mill. i kvartalet, og NOK 22 mill. hittil i år.
- Kvartalets omsetning i våre heleide sentre var NOK 2 277 mill., som tilsvarer en like-for-like vekst på 1,5 % sammenlignet med Q2 2025. For første halvår var omsetningen på NOK 4 313 mill som er en vekst på 3,8 % mot samme periode i fjor.
- Alti Forvaltning økte sin forvaltningsportefølje med 1 senter i Q2 og forvalter pr kvartalsslutt 69 kjøpesentre.



Leieinntekter
(MNOK)

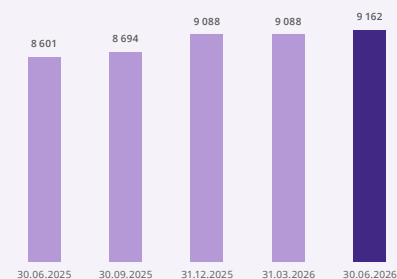


Substansverdi per aksje
(NOK)

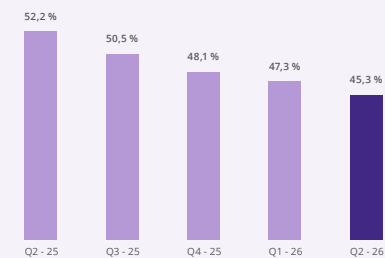


* Proforma beregning basert på 3 millioner nye aksjer fra vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse per 30.06.2026.

Verdi av investeringseiendommer
(MNOK)



Belåningsgrad
(LTV)



Et innholdsrikt kvartal og spennende utsikter

Et fortsatt høyt rentenivå preger husholdningenes økonomi, men samtidig bidrar lønnsvekst utover prisstigningen til å styrke kjøpekraften. Stadige endringer i forventningene til både inflasjon og rentenivå gjør det krevende å forutsi utviklingen i varehandelen fremover, men så langt i år viser fasiten et positivt bilde.

Etter den sterke veksten i kjøpesenteromsetningen i første kvartal fortsatte den positive utviklingen gjennom andre kvartal, om enn i et mer moderat tempo. Butikkomsetningen ved våre kjøpesentre økte med 1,5 % i kvartalet, noe som ga en samlet vekst på 3,8 % for første halvår. Den positive omsetningstrenden fortsatte inn i sommerhandelen, med en vekst på 4,9 % i juli målt mot en sterk sammenligningsmåned i fjor.

Blant sentrene som utmerket seg i kvartalet var Alti Amanda. Etter mange års målrettet arbeid åpnet Vinmonopolet ved senteret i løpet av våren. Etableringen har gitt et merkbart løft for både kundetraffikk, attraktivitet og omsetning.

Å sikre og utvikle sentrenes attraktivitet er et viktig og løpende arbeid, og ved Alti Nordbyen er oppgraderingen av handlegaten nå ferdigstilt. Investeringen har gitt denne delen av senteret et betydelig løft gjennom nytt gulv, ny belysning, oppgraderte butikkfasader og nye dekorelementer og møbler. Sammen med flere nye og moderniserte butikkkonsepter har dette skapt en vesentlig forbedret kundeopplevelse og et mer moderne uttrykk.

Etterspørselen etter lokaler er fortsatt god, og det er gjennomført flere endringer i leietakermiksen gjennom kvartalet. Utleiegraden har holdt seg stabil på over 97 %, noe som understøtter den positive inntektsutviklingen. Leieinntektene for første halvår endte på NOK 314 millioner, tilsvarende en vekst på 4,3 % sammenlignet med samme periode i fjor. Kombinert med eiendomsrelaterte kostnader som er noe lavere

enn vårt historiske nivå, ga dette en nettoinntekt fra eiendomsforvaltning på NOK 265 millioner og et resultat før skatt på NOK 198 millioner.

Vi har i løpet av kvartalet fullført refinansieringen av selskapets to største banklån. Refinansieringene er gjennomført med økt lånevolum og forbedrede vilkår, og har styrket selskapets finansielle fleksibilitet. Som følge av dette er konsernets vektete gjennomsnittlige lånemargin redusert fra 1,67 % ved utgangen av første kvartal til 1,37 % ved utgangen av andre kvartal. Den fulle effekten vil først bli synlig i regnskapstallene for tredje kvartal, som blir det første hele kvartalet med de nye vilkårene.

Hovedfokuset i kvartalet har vært arbeidet med gjennomføringen av investeringen i City Syd og TillerTorget i Trondheim. Transaksjonen ble gjennomført som planlagt, og eiendommene ble overtatt 1. juli. Med sentrene følger også flere dyktige medarbeidere som nå er blitt en del av Alti Forvaltning. Nå som sommerferien er over, ser vi frem til å bli bedre kjent med både sentrene, de nye medarbeiderne og markedsområdet, og til å komme ordentlig i gang med det videre arbeidet.

I forbindelse med kjøpet av City Syd og TillerTorget gjennomførte selskapet tidligere i år en rettet emisjon mot de største aksjonærene, som ble betydelig overtegnet. Deretter fikk øvrige aksjonærer anledning til å delta gjennom en reparasjonsemisjon på tilsvarende vilkår. Også her var interessen stor, med en overtegning på hele 167 %. Den sterke oppslutningen ser vi som en tydelig tillitserklæring til selskapet og vår strategi om å videreutvikle porteføljen gjennom investeringer i attraktive handelsdestinasjoner.

Selv om rentenedsettelsene lar vente på seg, går vi inn i andre halvår med et godt utgangspunkt. Handelstallene utvikler seg positivt, kapitalstrukturen er styrket gjennom refinansiering og emisjoner, og vi har nettopp gjennomført den største investeringen i selskapets historie. Sammen med en stabil utleiesituasjon og et fortsatt høyt aktivitetsnivå blant våre leietakere, mener vi dette gir et solid fundament for videre utvikling av både den eksisterende porteføljen og de nyervervede eiendommene i Trondheim.

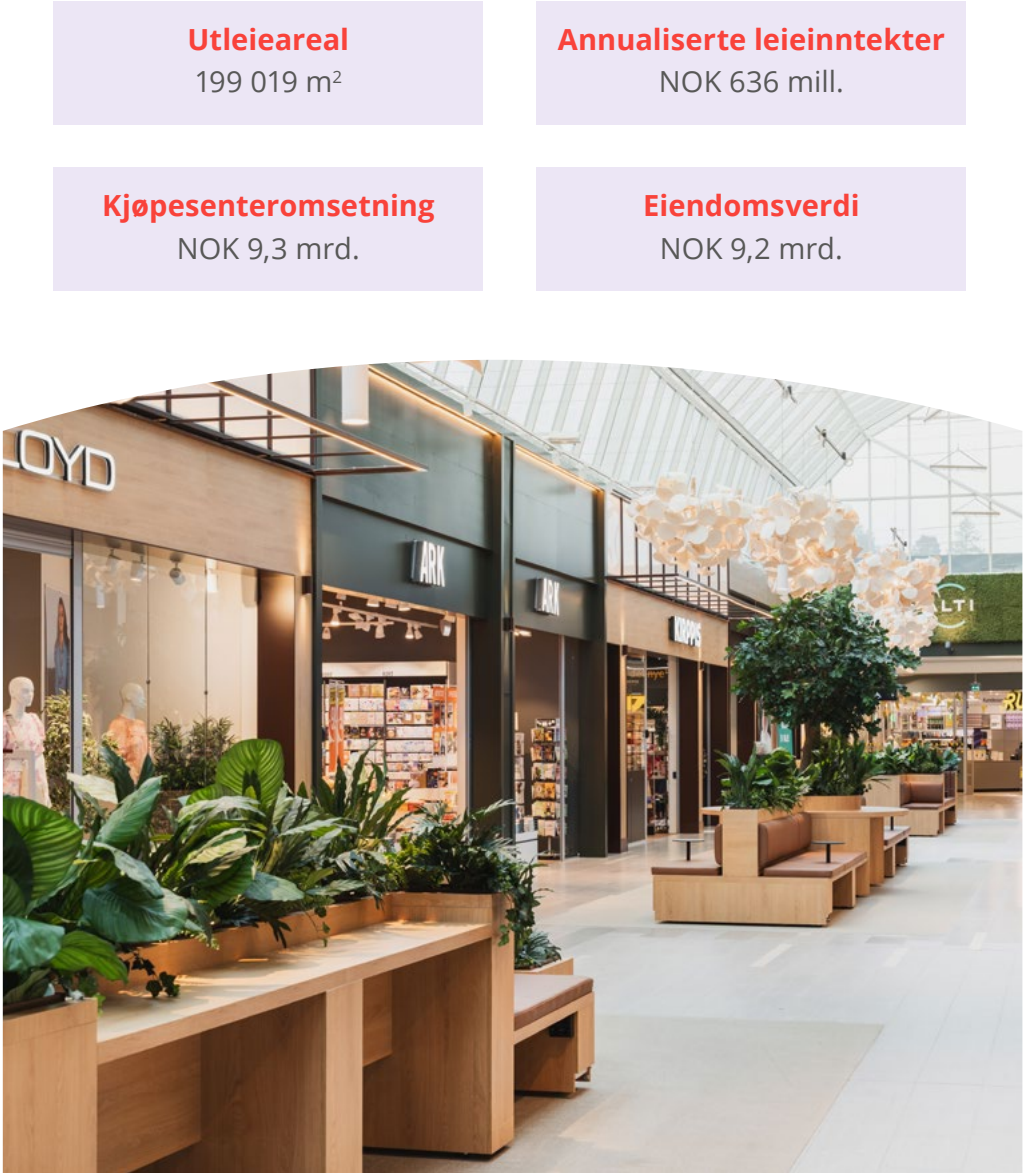


Lars Ove Løseth
CEO

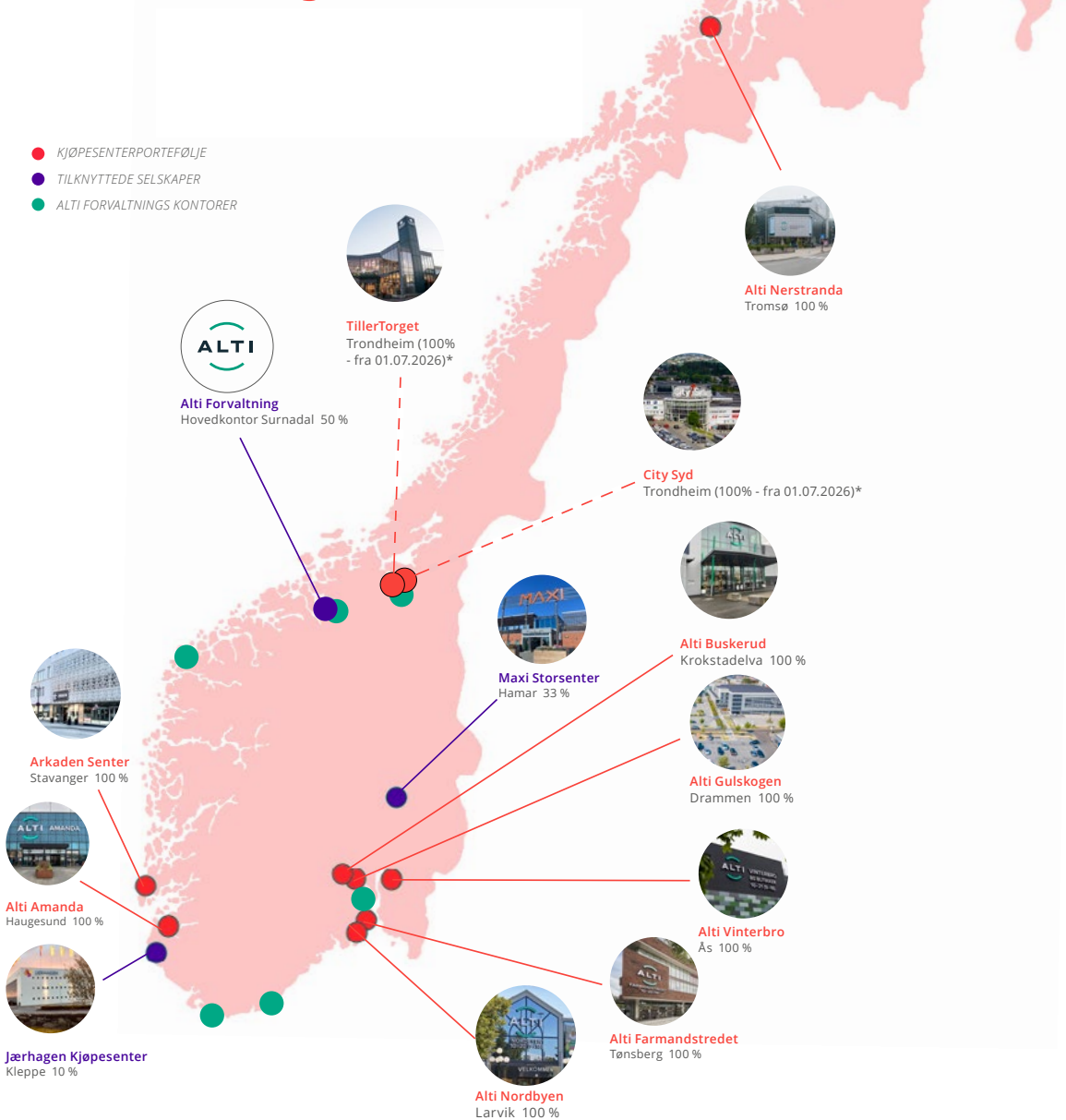


Nøkkeltall

Nøkkeltall						
		Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Leieinntekt	MNOK	158	151	314	301	611
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	142	123	265	246	501
Alternative Resultatmål*		30.06.2026	Proforma 30.06.2026**	30.06.2025		2025
Rentedekningsgrad (ICR)		2,2		1,9		2,0
Belåningsgrad (LTV)		45,3		52,2		48,1
Egenkapital per aksje	NOK	161	147	133		149
Substansverdi per aksje	NOK	167	152	135		155
Net Initial Yield (NIY)	%	6,13		6,12		6,12
Yield fullt utleid	%	6,44		6,50		6,45
* Se Alternative Resultatmål for detaljer						
** Proforma beregning basert på 3 millioner nye aksjer fra vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse per 30.06.2026.						
		Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Justert resultat per aksje	NOK	2,40	1,83	4,31	3,62	7,54
Nøkkeltall eiendomsportefølje			30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025	
Heleide kjøpesentre	#		8	8		8
Utleieareal	m²		199 019	199 119		199 119
Utleiegrad *	%		97,2	97,3		97,3
Vektet gjenværende leietid	år		4,3	4,1		4,1
Annualisert løpende leie	MNOK		636	630		630**
* Utleiegrad: kontraktsfestet leie delt på markedsleie fullt utleid areal.						
** KPI-justert leie pr 01.01.						
Endring i utleieareal kan skyldes oppkjøp, salg eller utvikling av eiendommer, eller omdefinering av arealer fra eller til fellesarealer eller ikke-utleibare arealer.						



Portefølje



* ikke inkludert i nøkkeltall i rapport pr 30.06.2026

Utviklingsprosjekter

Hovlandbanen, Larvik

Om prosjektet

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

Status

- Under godkjenningsprosess for reguleringsplan.
- Tidsramme 2028+.



Sandstranda, Drammen

Om prosjektet

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

Status

- Pågående reguleringsarbeid.
- Tidsramme 2028+.



Kjøpesenteromsetning Q2



Bærekraft

- Innen utløpet av Q2 har selskapets solcelleanlegg produsert over 2,3 GWh fornybar energi som forsyner tre av selskapets kjøpesenter.
- Alle kjøpesentrene har startet prosessen med å fornye sin BREEAM In-Use-sertifisering. Kjøpesentrene vil sertifiseres etter den nye BREEAM NOR In-Use-manualen.
- To av selskapets kjøpesenter er valgt ut til å være med i et prøveprosjekt for å øke gjenbruk av varer og materialer.



Økonomisk utvikling

Leieinntekter

Leieinntektene i kvartalet var NOK 158 mill. (NOK 151 mill.) – dette representerer en vekst på 5,1 % mot samme kvartal i fjor. I første halvår var leieinntektene NOK 314 mill. (NOK 301 mill.), 4,3 % over samme periode i fjor.

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomskostnader. Disse utgjorde NOK 6 mill. for kvartalet (NOK 19 mill.). Kostnadene i kvartalet er påvirket av en korreksjon på NOK 7 mill. knyttet til vedlikeholdskostnader som ble belastet første kvartal. Justert for denne effekten utgjorde de underliggende eiendomsrelaterte kostnadene NOK 13 mill. i kvartalet. Se note 5 for detaljer.

For første halvår utgjorde kostnadene NOK 31 mill. mot NOK 37 mill. i samme periode i fjor.

Administrasjonskostnader var NOK 8 mill. (NOK 7 mill.) i kvartalet og NOK 15 mill. (NOK 14 mill.) i første halvår. Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Altı Forvaltning AS for forvaltning av de åtte kjøpesentrene i Aurora-porteføljen. Altı 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 4 mill. i kvartalet (NOK 3 mill.) og NOK 6 mill (NOK 6 mill) i første halvår.

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning i kvartalet endte på NOK 142 mill. (NOK 123 mill.) og NOK 265 mill. i første halvår mot NOK 246 mill. første halvår i 2025.

Verdijustering av investeringseiendommer

Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 25 millioner i løpet av kvartalet. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av åtte heleide kjøpesentre samt to utviklingsprosjekter. Det ble gjennomført en ny verdivurdering av investeringseiendommene per 30.06.2026.

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

Konsernets andel av resultat i disse selskapene utgjorde NOK 2 mill. i 2. kvartal (NOK 2 mill.) og NOK 5 mill. (NOK 4 mill.) i første halvår. Dette inkluderer avskrivning av merverdier på aksjene i Altı Forvaltning på NOK 1,3 mill. pr. kvartal.

Finansinntekter

Finansinntekter er hovedsakelig relatert til renter på bankinnskudd og utgjorde NOK 7 mill. (NOK 2 mill.), og NOK 12 mill. (NOK 4 mill.) i første halvår. Økningen i finansinntekter skyldes i hovedsak høyere kontantbeholdning som følge av refinansiering og kapitalinnhenting i forbindelse med kjøpet av City Syd og TillerTorget. Transaksjonen ble gjennomført 1. juli.

Virkelig verdi av rentederivater

Aurora Eiendom håndterer renterisiko gjennom renteswapper og swapsjoner. Markedsverdien av konsernets portefølje av rentederivater utgjorde NOK 169 mill. per 30.06.2026. Verdiendringen fra 1. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK -23 mill.

Finanskostnader

Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 65 mill. i kvartalet (NOK 63 mill.). I første halvår er finanskostnadene NOK 129 mill. mot NOK 128 mill. samme periode i fjor. Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Langsiktig gjeld bokføres etter amortisert kost - metoden.

Oppsummering

Resultat før skatt, eksklusive verdiendringer, var NOK 87 mill. (NOK 64 mill.) i kvartalet og NOK 154 mill for første halvår (NOK 126 mill.)

Resultat før skatt, inkludert verdiendringer, var NOK 89 mill., (NOK 16 mill) og NOK 198 mill. (NOK 37 mill.) for første halvår.

Balanse

Konsernets eiendeler utgjorde NOK 10 559 mill. (NOK 9 080 mill.). Av dette utgjorde investeringseiendommer NOK 9 162 mill. (NOK 8 601 mill.). Rentebærende gjeld var NOK 5 097 mill. (amortisert) og NOK 5 100 mill. i nominelle verdier. Andel gjeld sikret med rentesikringsavtaler: 55 % per 30.06.2026. Vektet snittrente på rentesikringene er 2,78 % og vektet gjennomsnittlig løpetid er 4,6 år. Egenkapitalen utgjorde NOK 4 957 mill. (47 %). Det ble utbetalt kr. 3,- pr aksje i utbytte i juni (totalt NOK 92 mill.), og selskapet har kjøpt egne aksjer for NOK 15 mill. i kvartalet.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktig og kortsiktig gjeld i skandinaviske banker. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid er 1,6 år. Aurora Eiendom refinansierte to lån i kvartalet og lånte opp NOK 315 mill. på eksisterende portefølje. Andelen banklån som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Sammensetning og tilbakebetalingsprofil for konsernets rentebærende gjeld per 30.06.2026:

NOK milli.	30.06.2026	2026	2027	2028	Total
Banklån	1 647	0	33	1 614	1 647
Banklån	1 052	11	1 041	0	1 052
Banklån	665	3	662	0	665
Banklån	1 736	17	35	1 684	1 736
Total	5 100	31	1 771	3 298	5 100

Banklånene har en vektet snittmargin på 1,37%

Konsernets investeringseiendommer er pantsatt som sikkerhet for banklånene.

Banklånene inneholder finansielle betingelser knyttet til minimumslikviditet, belåningsgrad og rentedekningsgrad. Aurora Eiendom var i samsvar med betingelsene i låneavtalene per 30.06.2026.

Kontantstrøm og likviditet

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK 467 mill. i 2. kvartal, hvorav NOK 2 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK -43 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK 507 mill. fra finansieringsaktiviteter. Dette inkluderer NOK 315 mill. i opplån på eksisterende eiendomsportefølje som følge av refinansiering og NOK 300 mill. i innbetalt aksjekapital.

Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 949 mill.

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK		Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Aurora Eiendom AS						
Leieinntekter		158	151	314	301	611
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-6	-19	-31	-37	-74
Netto leieinntekter		152	132	284	264	538
Andre driftsinntekter		2	1	2	1	4
Andre driftskostnader	5	-4	-3	-6	-6	-9
Administrasjonskostnader	5	-8	-7	-15	-14	-31
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning		142	123	265	246	501
Verdiendring investeringseiendommer	2, 3	25	-1	23	-35	445
Andel resultat i tilknyttede selskaper		2	2	5	4	7
Driftsresultat		169	124	293	215	954
Finansinntekter		7	2	12	4	14
Finanskostnader	2, 4	-65	-63	-129	-128	-260
Verdiendring finansielle instrumenter		-23	-48	22	-54	-33
Netto finansposter		-80	-108	-95	-177	-279
Resultat før skattekostnad		89	16	198	37	675
Endring utsatt skatt		-7	5	-22	7	-117
Betalbar skatt		-12	-8	-20	-15	-29
Skattekostnad		-19	-3	-42	-7	-146
Resultat		70	13	155	30	529
Totalresultat for perioden/året		70	13	155	30	529
Resultat tilordnet:		Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2 025
Aksjonærer		70	13	155	30	529
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		70	13	155	30	529
Resultat per aksje (NOK)		2,26	0,42	5,02	0,97	10,69

BALANSEOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Anleggsmidler				
Investeringseiendommer	3	9 162	8 601	9 088
Investering i tilknyttede selskaper		153	135	138
Andre langsiktige eiendeler		42	29	35
Finansielle eiendeler	4	175	140	151
Sum anleggsmidler		9 532	8 904	9 413
Omløpsmidler				
Kundefordringer	4	15	14	17
Andre kortsiktige fordringer		63	36	30
Konter og kontantekvivalenter	4	949	125	444
Sum omløpsmidler		1 027	176	491
SUM EIENDELER		10 559	9 080	9 904

BALANSEOPPSTILLING

	Note	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Beløp i MNOK				
Egenkapital				
Aksjekapital		2 322	2 322	2 322
Overkurs		704	704	704
Opptjent egenkapital		1 642	1 084	1 583
Egne aksjer		-12	0	0
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse		300	0	0
Sum egenkapital		4 957	4 110	4 609
Langsiktig gjeld				
Rentebærende langsiktig gjeld	4	5 017	4 213	4 464
Finansiell gjeld	4	6	13	4
Leieforpliktelser		8	9	9
Utsatt skatt		350	204	328
Sum langsiktig gjeld		5 381	4 439	4 804
Kortsiktig gjeld				
Rentebærende kortsiktig gjeld	4	79	394	343
Betalbar skatt		20	15	29
Leverandørgjeld	4	29	26	22
Kortsiktige leieforpliktelser		1	1	1
Annen kortsiktig gjeld		92	97	96
Sum kortsiktig gjeld		221	532	491
Sum gjeld		5 602	4 970	5 295
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		10 559	9 080	9 904

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Beløp i MNOK						
Egenkapital 31.12.2024	2 322	704	-	-	1 054	4 080
Resultat for perioden	-	-	-	-	529	529
Egenkapital 31.12.2025	2 322	704	-	-	1 583	4 609
Resultat for perioden	-	-	-	-	155	155
Emisjon vedtatt 01.06.2026	-	-	-	300	-	300
Tilbakekjøp av egne aksjer	-	-	-12	-	-3	-15
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-92	-92
Egenkapital 30.06.2026	2 322	704	-12	300	1 643	4 957

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Beløp i MNOK					
Periodens resultat	89	16	198	37	675
Betalt skatt	-19	-5	-29	-19	-19
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	65	63	129	128	260
Innbetaling fra derivater	10	14	20	29	54
Utbetaling til derivater	-	-	-	-	-
Betalte rentekostnader	-80	-76	-151	-160	-313
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-2	-2	-5	-4	-7
Verdiendring investeringseiendommer	-25	1	-23	35	-445
Verdiendring finansielle instrumenter	23	48	-22	54	33
Endring i arbeidskapital	-57	-45	-28	-34	-36
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2	13	89	67	202
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	-48	-14	-51	-60	-68
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	-	-	-4	-	-3
Investeringer i tilknyttede selskaper	-	-	-15	-	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper	5	15	5	15	16
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-43	1	-64	-45	-55
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 383	-	3 383	1 392	4 578
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 069	-9	-3 095	-1 408	-4 400
Avdrag leieforpliktelser	-	-	-1	-	-1
Innbetaling til vedtatt emisjon i selskapet	300	-	300	-	-
Utbetaling av utbytte	-92	-	-92	-	-
Kjøp av egne aksjer	-15	-	-15	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	507	-9	480	-16	177
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	467	5	504	6	325
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	482	120	444	119	119
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	949	125	949	125	444

Noter

1

REGNSKAPSPRINSIPPER

2

VIRKELIG VERDI

3

INVESTERINGSEIENDOM

4

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

5

KOSTNADER

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet for Q2-2026 er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2025. Delårsrapporten for Q2-2026 er ikke revidert.

NOTE 2 – VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi hierarki:

Nivå 1: Input er noterte priser (justerte) 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

	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
<i>(Beløp i MNOK)</i>					
Inngående balanse	9 088	8 588	9 088	8 575	8 575
Påkostninger	48	14	51	60	68
Netto endringer i virkelig verdi	25	(1)	23	(35)	445
Utgående balanse	9 162	8 601	9 162	8 601	9 088

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

Den siste verdivurderingen ble foretatt 30. juni 2026.

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

NOTE 4 – FINANSIELLE EIENDELER OG 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	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Derivater	175	140	151
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Derivater	6	13	4

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - AMORTISERT KOST

Følgende av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost

Eiendeler	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Kundefordringer	15	14	17
Kontanter og kontantekvivalenter	949	125	444
Sum finansielle eiendeler	964	139	461
Forpliktelser	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Banklån	5 097	4 607	4 807
Leverandørgjeld	29	26	22
Sum finansielle forpliktelser	5 125	4 632	4 829

NOTE 5 – KOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i MNOK

Driftskostnader	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Vedlikehold	(3)*	10	13	19	36
Leieavtaler og eiendomsforsikring	2	1	3	3	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	7	7	14	14	30
Andre kostnader/ direkte eiendomskostnader	0	0	1	1	1
SUM	6	19	31	37	74

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

* Vedlikeholdskostnadene for kvartalet er påvirket av en korreksjon av vedlikeholdsavsetninger fra første kvartal på MNOK 7.

De underliggende vedlikeholdskostnadene i kvartalet utgjør MNOK 4.

ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Konsulentonorar og ekstern arbeidskraft	1	1	2	2	4
Andre driftskostnader	3	2	4	4	5
Sum driftskostnader	4	3	6	6	9
Administrasjonskostnader	Q2-2026	Q2-2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Administrasjonskostnader	8	7	15	14	30
Styreonorar	-	-	-	-	1
Totalt	8	7	15	14	31

Administrasjonskostnader representerer forvaltningsonoraret betalt til Alt Forvaltning AS for forvaltning av kjøpesenterporteføljen.

Alt Forvaltning AS leverer også forvaltningstjenester for morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette er inkludert i forvaltningsonoraret. Styreonorar utbetales og faktureres av Alt 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)

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
<i>Beløp i MNOK</i>			
Markedsverdi av investeringseiendommer	9 162	8 601	9 088
Nominell rentebærende gjeld	5 100	4 619	4 812
Kontanter og kontantekvivalenter	949	125	444
Netto rentebærende gjeld	4 151	4 493	4 368
Belåningsgrad	45,3 %	52,2 %	48,1 %

2. RENTEDKNINGSGRAD (ICR)

	YTD 2026	YTD 2025	2025
<i>Beløp i MNOK</i>			
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning 12 mnd	520	476	501
Netto rentekostnad 12 mnd*	239	253	246
Rentedekningsgrad	2,2	1,9	2,0

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

3. RESULTAT PER AKSJE

	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	2025
Beløp i MNOK					
Resultat etter skatt rapportert	70	13	155	30	529
Justeringer					
Verdijustering investeringseiendommer	-25	1	-23	35	-445
Verdijustering finansielle instrumenter	23	48	-22	54	33
Endring i utsatt skatt på resultat	7	-5	22	-7	117
Justert resultat etter skatt	74	57	133	112	234
Utestående aksjer (mill)	31	31	31	31	31
Justert resultat per aksje	2,40	1,83	4,31	3,62	7,54
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	2,26	0,42	5,02	0,97	17,09

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

Beløp i MNOK	30.06.2026	30.06.2026*	30.06.2025	2025
EK per aksje				
Egenkapital rapportert IFRS	4 957	4 957	4 110	4 609
Antall aksjer (mill)	31	34	31	31
Egenkapital per aksje	161	147	133	149
Substansverdi per aksje	30.06.2026	30.06.2026*	30.06.2025	2025
Egenkapital rapportert IFRS	4 957	4 957	4 110	4 609
Justeringer				
Utsatt skatt (+)	350	350	204	328
Finansielle derivater (-)	169	169	127	148
Justert egenkapital	5 138	5 138	4 187	4 789
Utestående aksjer (mill)	31	34	31	31
Substansverdi per aksje	167	152	135	155
* Proforma beregning basert på 3 millioner nye aksjer fra vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse per 30.06.2026.				

5. UMLEIEGRAD

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Utleiegrad			
Kontraktsfestet leie	646	618	642
Markedsleie fullt utleid	664	634	660
Utleiegrad	97,2 %	97,4 %	97,3 %
* Tall pr. siste verddivurdering, 30.06.2026. Leieverdier av ledig arealer er vurdert av ekstern verddivurderer Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre			

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

Beløp i MNOK	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Eiendomsportefølje	9 162	8 601	9 088
Utviklingseiendom	-146	-131	-156
Kontantstrømseiendom	9 016	8 470	8 932
Løpende leie	636	603	630*
Eierkostnader	-83	-84	-83
Løpende nettogleie	552	518	547
Trappeeffekt	10	15	12
Netto kontraktsfestet leie	562	534	558
Markedsleie ledige lokaler	18	17	18
Nettogleie fullt utleid	581	550	576
Net Initial Yield	6,13 %	6,12 %	6,12 %
Yield fullt utleid	6,44 %	6,50 %	6,45 %
* KPI-justert per 01.01 Tallene inkluderer ikke Jærhagen Kjøpesenter eller Maxi Storsenter. Markedsverdi for investeringseiendommer og utviklingsprosjekter er uavhengig verdsatt av Norion Næringsmegling AS. Siste verddivurdering ble utført 31.12.2025. Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verddivurderingen. Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verddivurderingen. Verdiavkastning (yield) fastsettes av den uavhengige verddivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.			

AURORA

Kontaktinformasjon

Lars Ove Løseth

Administrerende direktør

lars.ove.loeseth@alti.no

+47 928 17 859

Kathrine Mause

Finansdirektør

kathrine.mause@alti.no

+47 464 48 411

Finansiell kalender

Dato

14.11.2026

Rapport

Q3 2026

Aksjeomsetning

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

<https://aurora.no/aksjeomsetning>

www.aurora.no

