

AKA AS



A. Thoresen

1957: Store forandring står ovenfor
nygifte Magnhild og Arne Thoresen.

Det unge paret **åpner sin lille
dagligvarekolonial** «A. Thoresen» i
Hønengata 42.

De kaster seg inn i en ny tilværelse med stor iver
og arbeidsglede. Hjemme har sønnen Aage fylt 4
år.

For Magnhild og Arne Thoresen skal det en sterk
rygg og god planlegging til for å rekke alt...





1977: 23-åringen Aage Thoresen har hendene fulle.

Sammen med faren Arne og Knut Braathen etableres AKA Lavpris
– en sammenslutning av dagligvareforretningene i Hønengata 42 og Soknaveien 4.



AKA med omsetning på nærmere 15 millioner



Aage Thoresen (til høyre) og Knut Braathen foran forretningen i Soknaveien.

Ringerikes Blad, februar 1977

...prisen er temmelig lave.

Men tross de lave prisene regner altså Thoresen med å komme opp i en omsetning på nærmere 15 millioner kroner. Det vil si en omsetning på 50-60 000 kroner pr. kvadratmeter og det er langt over gjennomsnittet på landsbasis.

- Er det nye forretninger som kommer?

...fått tilbud på...

Når første driftsår avsluttes viser omsetningen ca. **40 millioner kroner** fordelt på de to små forretningene.

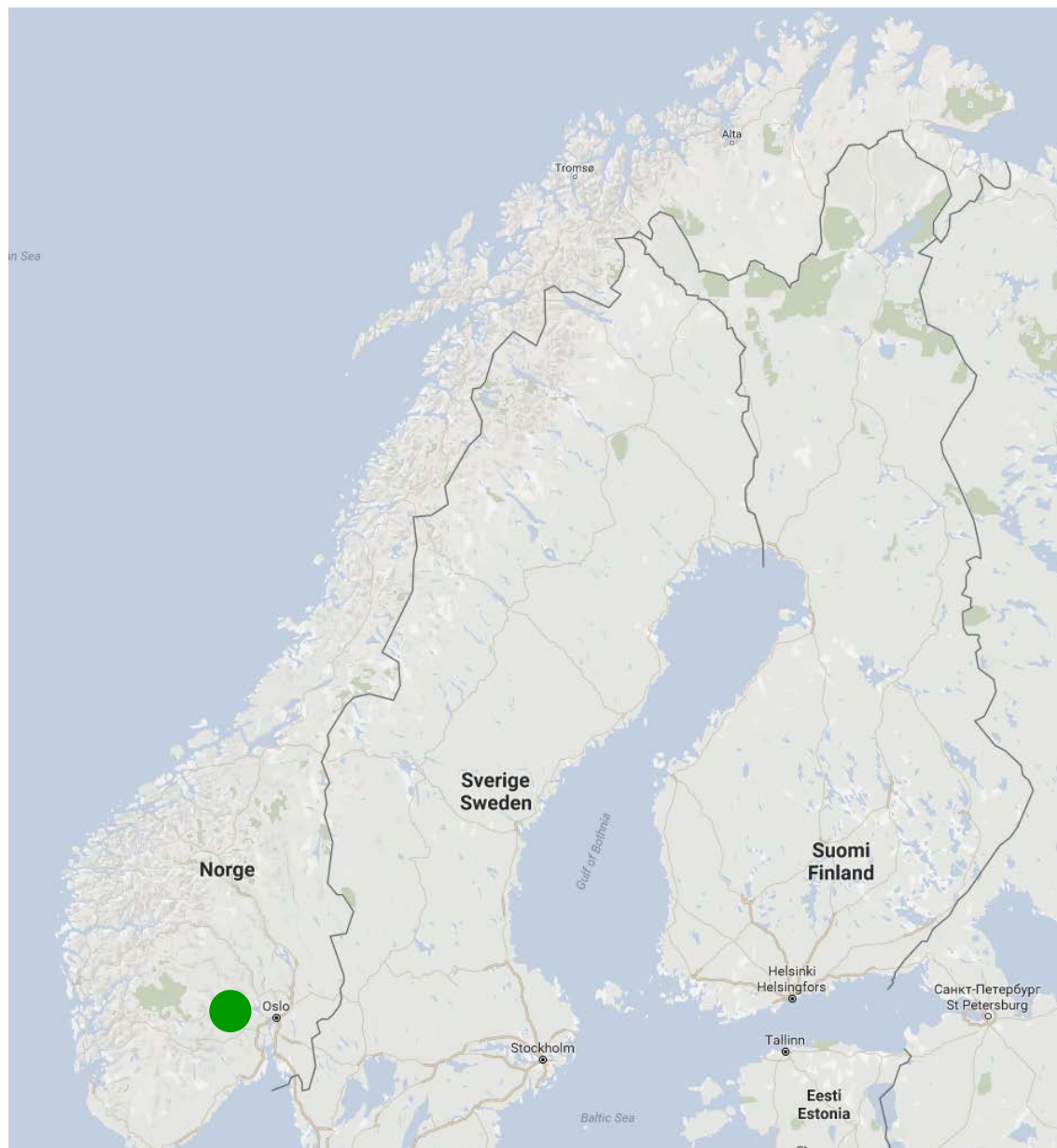
Det er mer enn 10 ganger så mye som «mann- og konebutikken» A.Thoresen omsatte for...

AKA



1982: AKA feirer 5 års- jubileum og etablerer
AKA Lavpris Osloveien – og selger dagligvarer som aldri før!





1985: AKA blir første dagligvarebutikk i Norge som passerer **100 millioner** kroner i omsetning.

KPI-justert til 2017-nivå tilsvarer dette over 244 millioner!

AKA **kjøper også sin første eiendom** dette året;
AKA Åssiden Eiendom AS.



AKA sprer seg i hele sør- Norge og teller på midten av 90-tallet over **40 butikker**, har mer enn **2 milliarder** i omsetning og nærmere **2 000 ansatte!**



Utenfor AKA Oasen, Karmøy

AKA over hele landet

Når AKA og Spar nå går sammen og danner en ny kjede av dagligvarebutikker, har Aage Thoresen fått spredd AKA-navnet over hele landet.



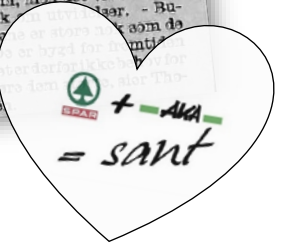
SPAR
I går ble det kjent at de to dagligvarekjedene samler seg under navnet AKA Spar Norge A/S. Selskapets administrerende direktør blir Henrik Thoresen, som fram til nå har vært driftsansvarlig for AKA-butikkene.
- Dette er verken oppkjøp eller fusjon. Det er heller snakk om en samarbeidsavtale hvor vi samkjører innkjøp, markedsføring og administrasjon, sier Henrik Thoresen.
Spar-agenturet i Norge eies i dag av Joh. Johansson, som forøvrig er det samme firmaet som i fjor kjøpte 34 prosent av aksjene i AKA A/S.

Voldsom vekst
Følge Henrik Thoresen vil samarbeidsavtalen føre til mindre endringer for AKA-butikkene i Hønefoss.
- Det blir jo et nærvokst hvor butikkene nå skal hete AKA Spar. Det blir også noen satsningsområder med tanke på lagar og åsa slaga. Men det viktigste er val at vi nå øker varesortimentet fra 7.000 til

Om hørt til skifter AKA-butikkene navn til AKA Spar, og Aage Thoresen blir del av et butikkimperium som omsetter for åtte milliarder kroner.
10.000 enheter. De nye butikkene skal ha det beste fra de to selskapene, og det kundene først og fremst vil merke er at de får flere varer å velge blant, sier Thoresen.
Spar har i dag sitt hovedkontor i Parkveien i Oslo, men vil om kort tid flytte til Ha-

manngården i Sandvika hvor AKA har sin hovedadministrasjon.
Vil øke
Den nye kjeden vil favne over 332 butikker, og blir dermed landets nest største. Barne Rimi er større med sine 400

butikker. AKA Spar vil få en omsättning på åtte milliarder kroner, og det utgjør drøyt 10 prosent av totalomsætningen innen dagligvarehandelen.
- Vi kommer til å ekspandere ytterligere med flere varehus, og målsettingen er å ta 20 prosent av totalmarkedet, sier Thoresen. AKA-butikkene i Hønefoss skal nå bygges om, men det vil ikke bli snakk om å flytte. - Butikkene i Hønefoss som da er bygget for å bli butikker er bygget for å bli butikker og å bli butikker.



28. oktober **1996:**
AKA og SPAR samler seg under navnet
AKA SPAR NORGE AS.

Dermed etableres en landsdekkende kjede med **340 butikker.**

AKA Spar Norge omsatte for nesten 11 milliarder kroner i 1999.



1997-2000:

AKA-navnet forsvinner sakte men sikkert fra dagligvarebransjen.

Siste AKA-butikk, AKA Åsane i Bergen, endrer navn tidlig på 2000-tallet.

Butikkene omdannes hovedsakelig til Eurospar eller Spar.



2000: AKA går med full styrke inn i nydannelsen NorgesGruppen, og bytter 43 kjedebutikker mot en aksjepost på 5,2%. AKA er ikke lenger direkte involvert i dagligvarehandel.



NorgesGruppen



I årene fra **2000** sitter AKA som aksjonær i NorgesGruppen.

Investering i valuta og aksjer er en stor del av hverdagen, sammen med forvaltning av omkring 10 eiendomsselskaper.

AKA har sitt kontor i Storgata 4 i Hønefoss.



Aages milliardavtale

AKA med Aage Thoresen blir en av landets største eiere av næringsseidommer etter milliardavtalen med NorgesGruppen.

HØNEFOSS: I første omgang har Thoresen, som startet som kjøpmann i 1977, byttet inn 3 prosent av aksjene i NorgesGruppen mot å få 22 eiendommer med langsiktige og bunnsolide leieavtaler med Kiwi-butikker som eies av NorgesGruppen.

Første fase gjennomført

Det samlede arealet er på rundt 26.000 kvadratmeter til en verdi på cirka 500 millioner kroner.

I tillegg har Thoresen fått «en god slump med penger», som han sier – uten å ville rope beløpet.

Per i dag sitter dermed AKA med 60 handelsnæringsseidommer.

Og det er bare første fase av handelen med NorgesGruppen, som han var med på å starte for 11 år siden.

Mål om 100 eiendommer

Får den fotballglade investoren fra Hønefoss det som han vil og alle blir enige, blir det en ny byttehandel med de resterende 2,3 prosentene av aksjene han har i NorgesGruppen mot nye eiendommer i løpet av 2012.

Og pengene han får imellom? De skal brukes til å kjøpe enda flere eiendommer.

Det totale antallet handelsnæringsseidommer i 2012 er forventet å bli 100.

Familieselskapet AKA eies av Thoresen og hans tre barn, mens NorgesGruppen er selveste gjentant i norsk dagligvarehandel med en andel på hele 40 prosent.

Eiendommer ja, cash nei

– Med å bytte aksjer i NorgesGruppen med eiendommer, er det en klar bevisstgjøring av at mine barn aldri har drevet butikk. De jobber med eiendomsinvesteringer og da er dette en



BLE ENIGE: Kommunikasjonsdirektør Per Roskifte i NorgesGruppen og Aage Thoresen fra AKA gledet seg over storavtalen i går. De to bor en drøy kilometer fra hverandre i Haugsbygd.

naturlig måte å utvikle selskapet på, sier 57-åringen.

Eiendommene han overtar er gjeldfrie og har leiekontrakter i første omgang på 15 år og kan dermed ikke være mer bunnsolide i en usikker økonomisk verden med finanskrise som bakteppe.

– Vi får mer styring på egne verdier, sier Thoresen, som har følgende tanke med å takke nei til kontanter for aksjene sine i NorgesGruppen, som er verdt rundt en milliard kroner – og heller si ja til eiendommer i byttehandelen:

– Jeg har sett mange som har solgt bedriftene sine og fått kontanter. Og etter to-tre år kan man

lese om dem i Finansavisen. Vi har egentlig prøvd å unngå å få kontanter fordi vi vil gjerne ha noe som er håndfast. Vi skal jo drive innen business og da å motta kontanter som du skal prøve å investere i alt du ikke har greie på, er livsfarlig.

Ayna Lille

ayna.lille@ringblad.no - 3279524

”

Mine barn har aldri drevet butikk

Eiendomsinvestor Aage Thoresen



AKA: Aage Thoresen mellom datter og utviklingsdirektør Guro Thoresen og finansdirektør Bjørn E. Aasen i AKA.

2011:
AKA avhender sine aksjer i NorgesGruppen mot eiendom og kontanter.



Ringerikes Blad, 24. Juni 2011.

En engasjert trio

AKA er en sammensveiset familie som står skulder ved skulder for å føre selskapet inn i en ny tid.

Aage Thoresen har med seg datteren Guro og sønnen Hallvard på laget. Totalt har selskapet 21 ansatte.

Aage (f.1953) representerer kontinuiteten. Aage etablerte AKA i 1977 sammen med faren Arne og Knut Bråthen. Aage har sin utdannelse ved Norsk Kjøpmannsinstitutt og har vært kremmer hele livet.

Dagligvarebransjen fikk han bokstavelig talt inn med morsmelken. Den vil alltid være hans store lidenskap.



Guro Cath. (f.1980) er adm. sjef i AKA-systemet og tok sin utdannelse ved Handelshøyskolen BI. Guro har jobbet i AKA siden 2008, og er styremedlem i AKA AS og tilhørende selskaper.

Hallvard (f.1985) er investeringssjef for selskapets eiendommer. Han har jobbet i AKA-systemet siden 2005. Hallvard er styremedlem i AKA AS og tilhørende selskaper.

Nå er AKA helt i 100



Foto: Sander von der Werf

HELT I 100: Guro, Aage og Hallvard Thoresen gleder seg over utviklingen i selskapet.

– Dette er en milepæl for oss, sier Aage Thoresen i AKA.

HØNEFOSS: I helgen passerte nemlig selskapet 100 eiendommer. – Det er med eiendommer som med mye annet. En gjennomtenkt idé kan få lokomotivet til å rulle. Deretter kan spennende ting skje, når man har dyktige medarbeidere rundt seg, roser sjeffene.

Mye å feire

Medarbeiderne har med glimt i øyet spurt om ikke sjefen burde spandere litt mer på treningssenter for dem. Det har nemlig blitt mye høykalorinntak av blut-

kake de siste dagene. Først markerte de Thoresens 60-årsdag, denne uken var det ny feiring av eiendomskjøp.

Travel fase

Og AKA er inne i en travel fase, så det kan godt bli mer. – Inn mot 2014 er det ikke lett å forutse hvilket tall som står i våre eiendomsversikter, sier Thoresen. – AKA kan komme til å bevege seg raskt videre, sier finansdirektør Bjørn E. Aasen. Nye oppkjøp i nær fremtid er nemlig svært sannsynlig.

Spisser strategien

I månedene fremover spisses strategien ytterligere. – Vi kommer til å satse enda hardere på

enda nyere handelsnæringsseiendommer, sier Thoresen. – Men også på å bli enda mer fokuserte på langsiktige lelekontrakter.

Byggeprosjekter

I Ringeriksregionen er mye på gang. Utviklingsdirektør Terje Dahlen har hendene fulle i tre parallelle prosjekter. Rivearbeidene er i gang i Idrettsparken, der det gamle ungdomsherberget skal gi plass for ny flerbrukshall. På Sokna rives også gammel bygningsmasse. Her skal en ny KIWI-forretning stå klar midt i Soknas ny miljøgate til byggepåske neste år. Også i Osloveien er byggingen av en ny stor KIWI-butikk godt i gang. Til sammen investerer AKA drøyt 200

millioner kroner i disse regionale satsingene. – I tillegg administrerer AKA små og store byggeprosjekter over hele Sør-Norge.

På offensiven

– AKA har en offensiv holdning til å utvikle eiendomsmassen fortløpende i samarbeid med våre leietakere, sier driftsdirektør Paal Haakensen. – Et av AKAs fortrinn er at vi har butikkdrift i ryggmargen og vet mye om hva som kreves. Og at vi får gode tilbakemeldinger fra kjedene og de enkelte butikksjeffene gleder oss, sier Thoresen.

Anne Gro Christensen
anne.grochristensen@ringblad.no - 91652042

2013:
AKA utvikler sin eiendomssatsning i stort tempo, og passerer milepælen **100 eiendommer!**





2014:
Paal blir daglig
leder i AKA.



Ansatte



Liv Hagen
Adm. sekretær
Tlf: 32 12 14 20
liv@aka.no



Kathrine Kalager
HR-ansvarlig
Mobil: 950 57 540
kk@aka.no



Terje Dahlien
Utviklingsdirektør
Mobil: 952 24 171
torge@aka.no



Jane K. Gravbråten
Finansdirektør
Mobil: 992 36 673
jane@aka.no



Thomas A. Simonsen
Controller
Mobil: 970 81 382
thomas@aka.no



Malin B. Mathisen
Regnskapsjef
Mobil: 982 25 002
malin@aka.no



Kathrine Strømsod
Regnskapsansvarlig
Mobil: 452 55 760
ks@aka.no



Lena Svendsen
Regnskapsansvarlig
Mobil: 452 89 113
ls@aka.no



Nina M. R. Bråthen
Regnskapsansvarlig
Mobil: 452 20 280
nina@aka.no



Rolf Hamnøien
Driftsleder
Mobil: 908 67 888
rolf@aka.no



Odd Ivar Sæta
Driftsansvarlig
Mobil: 970 75 260
oi@aka.no



Rolf Eriksrud
Driftsansvarlig
Mobil: 484 09 650
rolf@aka.no



Morten Kristiansen
Prosjektansvarlig drift
Mobil: 404 04 564
morten@aka.no



Hans Arne Sarli
Teknisk ansvarlig
Mobil: 971 31 498
hans@aka.no



Anne Sofie Aasen
Drifts koordinatør
Mobil: 909 94 525
anne@aka.no



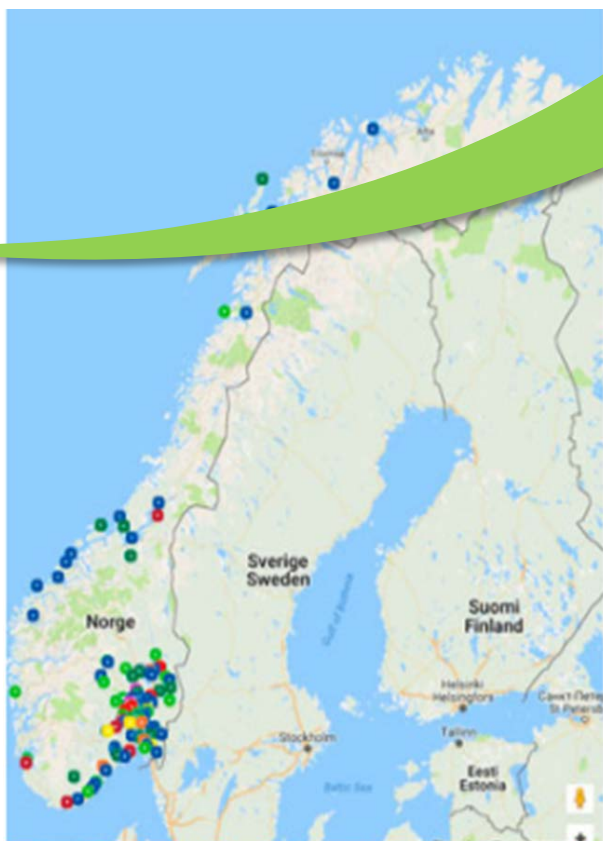
Tom Arne Karlson
Vaktmester
Mobil: 932 05 646
tomame@aka.no



Rune Hansen
Vaktmester
Mobil: 913 43 666
rune@aka.no



Strategiperioden 2014-2020



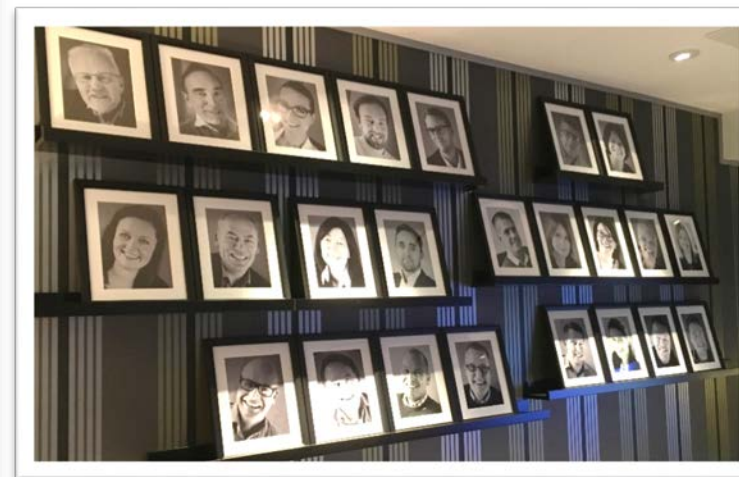
AKA VISJON



AKA skal bli Norges ledende innen drift og forvaltning av egne førsteklasses handelsnæringseiendommer, med hovedvekt på dagligvare.



Page



AKA sine kjerneområder

Kjøp av nye handelseiendommer

Drift og utvikling av eksisterende handelseiendommer

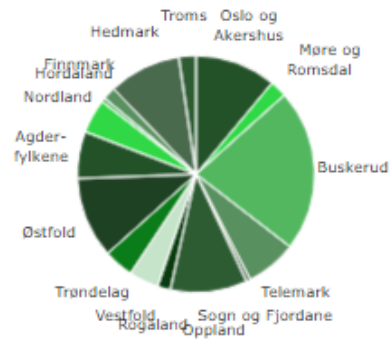
Salg/ delsalg av eksisterende eiendommer og prosjekter

Utvikling av lokale prosjekter

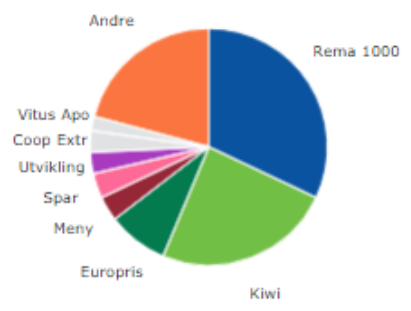
Samarbeid med eiendomsbesittere



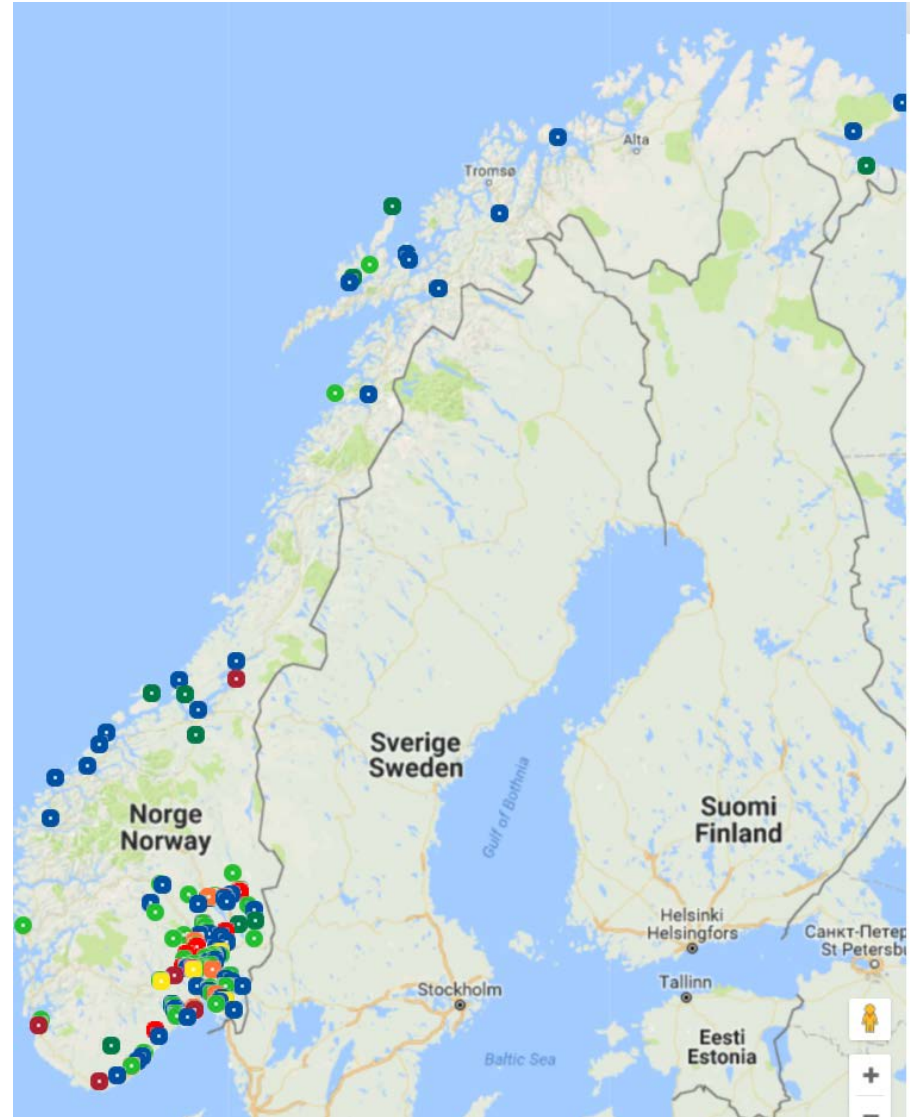
172 eiendommer – økt geografisk omfang



FYLKE	ANT.
Buskerud	38
Østfold	19
Oslo og Akershus	19
Oppland	18
Hedmark	17
Telemark	12
Agderfylkene	11
Nordland	8
Trøndelag	7
Vestfold	7
Møre og Romsdal	4
Troms	4
Finnmark	3
Rogaland	3
Sogn og Fjordane	1
Hordaland	1
Totalt antall:	172



LEIETAKER	ANT.
Rema 1000	66
Kiwi	50
Europris	17
Meny	7
Spar	7
Utviklingsprosjekt	6
Coop Extra	6
Vitus Apotek	4
Andre	43



Våre kunder - Dagligvare

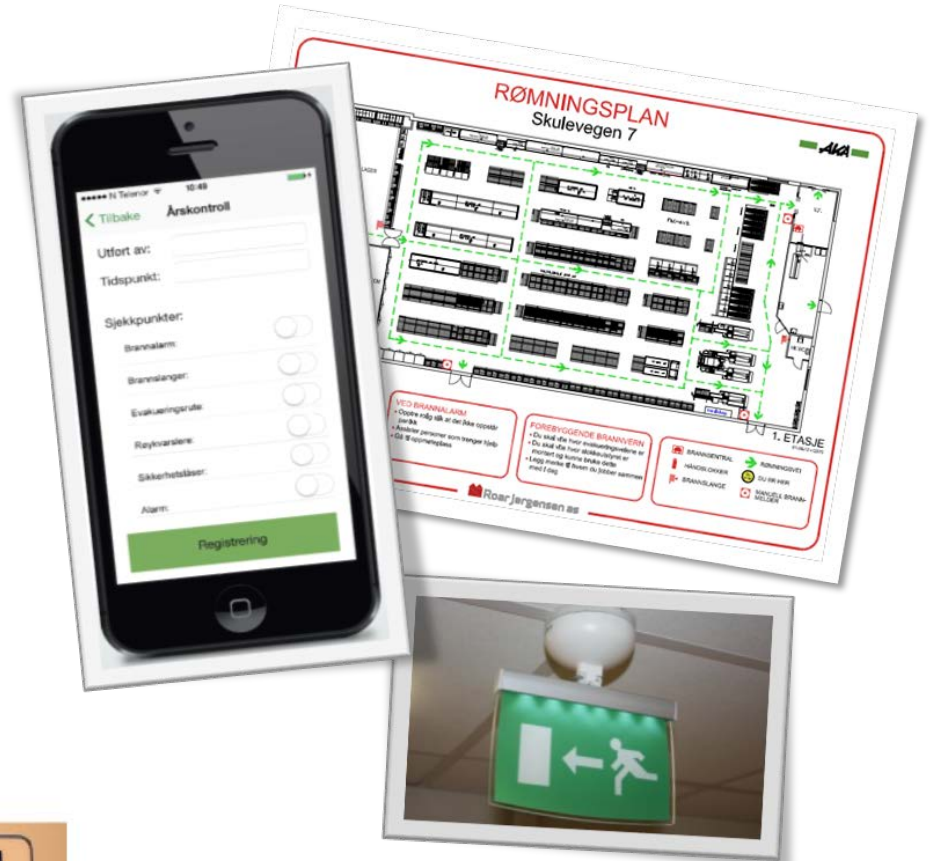


Våre kunder - Faghandel



— AKA —

Forvaltning og drift



Styringsverktøy



Utvikling av egne handelseiendommer



UTVIKLINGSPROSJEKTER

Eksisterende eiendom



Utvikling av Osloveien
fra 1990...



...til 2017

KIWI

Musti, Mirri

nille

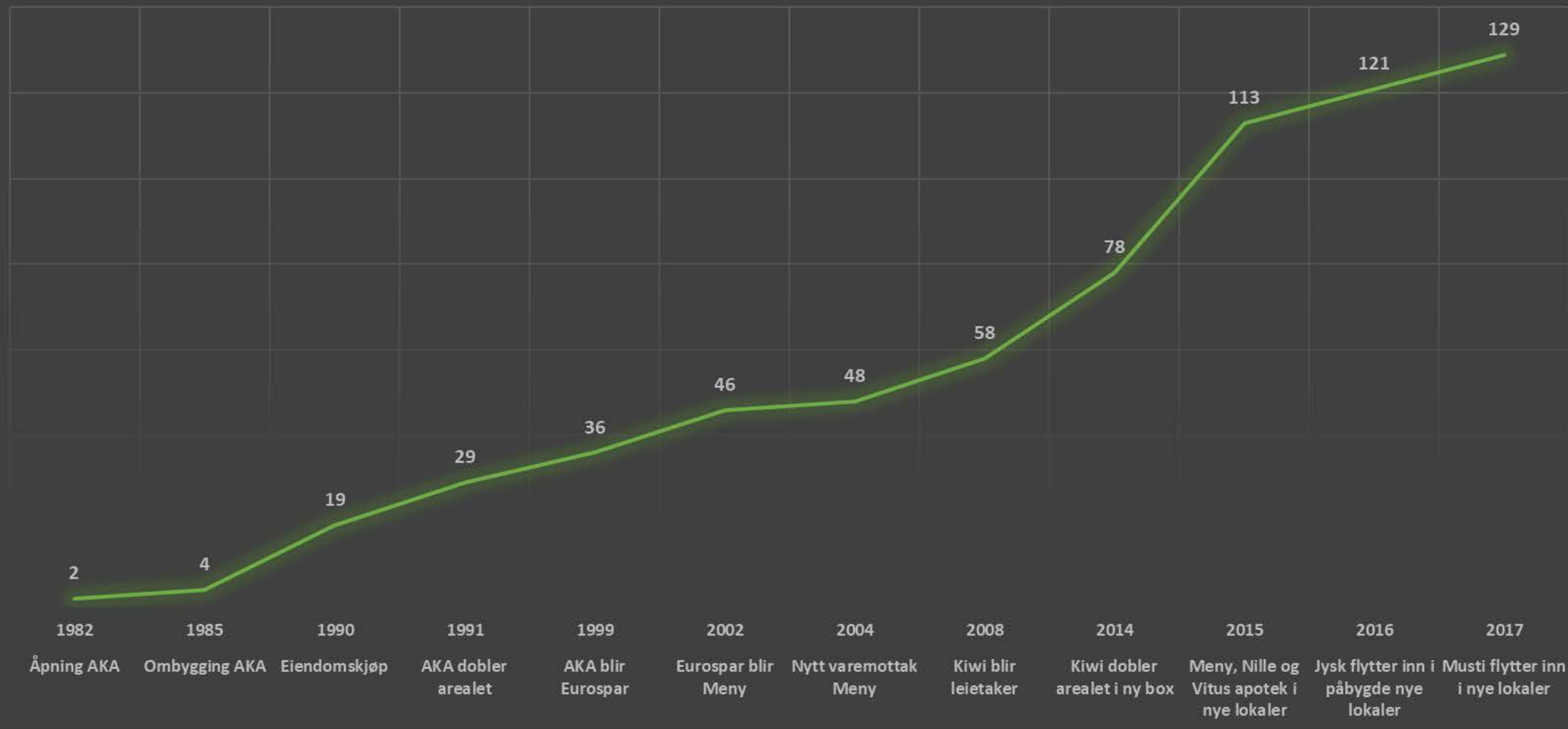
JYSK vitusapotek+

MENY

STAPLES



Akkumulerte Investeringer (mill. kroner)



Eksempler på utvikling

Rema 1000 Flatåsen i Trondheim



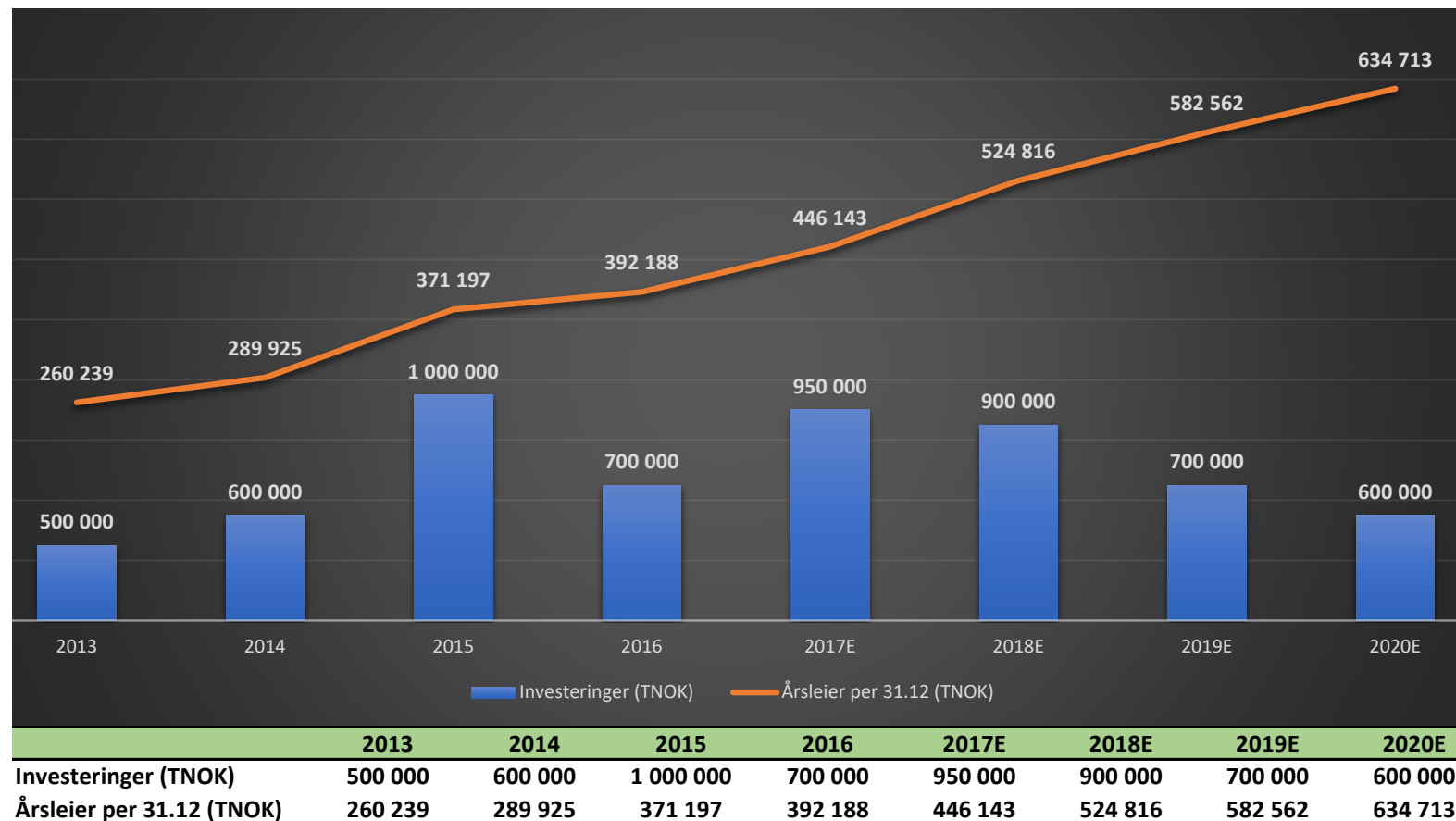
Fra Joker til SPAR på Sundvollen



Årlige investeringer i eksisterende eiendommer 30 til 50 mill. kroner.



Investeringer 2013-2020: 6 milliarder



- Totale investeringer i perioden 2013 – 2020 er ca 6,0 mrd. kroner
- Årsleie øker til over 600 mill. kroner i perioden

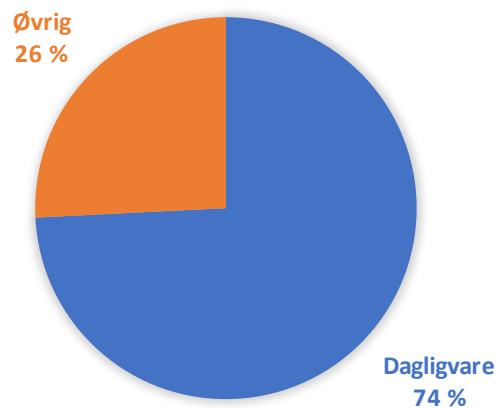


*) Inkl. HM33 Kontoreiendom AS, HM2 Handelseiendom AS, Trinn 2 Hvervenmoen og Hønefoss Arena AS

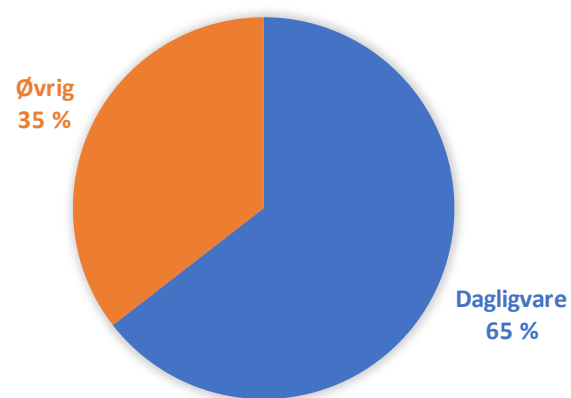
Nøkkeltall per 31.08.2017

Nøkkeltall	31.12.2015	31.12.2016	31.08.2017	Målsatt
Andel Dagligvare av tot.leie	73,1 %	75,1 %	74,2 %	80,0 %
Vektet gj.værende leietid	8,75	8,68	8,13	10,00
% Ledig areal	2,5 %	1,7 %	1,4 %	5,0 %

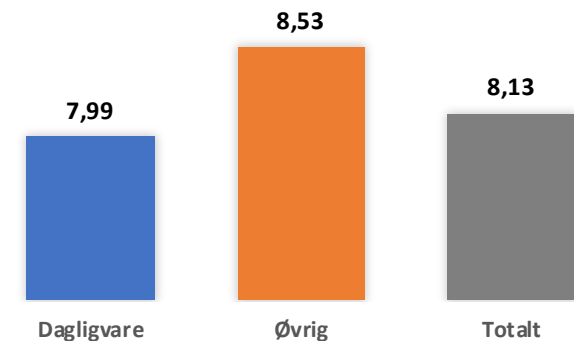
ANDEL AV OMSETNING



ANDEL AV AREAL



GJENVÆRENDE LEIETID



En spydspiss i den regionale utviklingen på Ringerike



Investeringer i Ringerike – 2012 - 2017

Totale investeringer i regionen på nærmere 900 mill kr:

- HM 49 – trinn 2
- Sokna Butikkeiendom
- Ny Kiwi og betydelig fornyelser for øvrig i Osloveien
- Hønefoss Arena/Schjongslunden Næring
- Hvervenmoen Næringspark, nye handelsbygg og utvikling av HM 49, samt HM 33



Svært vellykket etablering i samarbeid med kommuner og fylke



- Over 100 ansatte i anlegget
- Ca. 420 000 besøkende på årsbasis
- Meget god drift – og bunnsolid økonomi. Avsettes til langsiktig vedlikehold og utskiftninger slik at anlegget holdes i strekk og til enhver tid er topp moderne.



HM 33 – ferdigstilles juni
2018

Nytt handelsbygg, 12 000
m² med mulig utvidelse
til 17 000 m². Byggestart
planlagt 1. halvår 2018



Status Hvervenmoen Næringspark



- Meget vellykket etablering av byggetrinn I

Byggetrinn I

- Totalt 19 000 m2 handel ferdigstilt april 2016 med følgende leietakere:
 - Jula
 - Rusta
 - Expert
 - Europris
 - Biltema
 - COOP OBS Bygg
- Samtlige leietakere melder om omsetning vesentlig over forventning.
- Nedslagsfelt betydelig større enn forventet – 130 – 140 000 innbyggere.
- Positiv effekt for handelen i Hønefoss som helhet – trekker kunder fra et stort omland. Hønefoss blir igjen et handelssentrum.



Status trinn 2 på Hvervenmoen

- Åpning for neste byggetrinn er avklart med myndighetene.
- Byggestart planlegges i løpet av første halvår 2018 – med ferdigstillelse våren 2019.
- Totalt areal nytt handelsbygg: opp mot 17 000 m².
- De første leietakerne allerede på plass



AKAs visjon for
Hvervenmoen
Næringspark



Nytt kontorbygg på vei opp – HM 33

Eies av AKA AS (51%) og Ringeriks-Kraft AS (49%) i fellesskap

Fokuserer på etableringen av et teknisk kompetansemiljø

Moderne og miljømessig passivhus

Samme løsninger som i HM 49 mht kantine, p-kjeller mm.

Ferdigstilles juni 2018

Total investering – 165 mill kr



Et nytt og spennende kontormiljø med teknisk profil

Allerede på plass med solide leietakere/eiere:

- Ringeriks-Kraft
- Norconsult
- Foreningen til Bægnavassdragets regulering
- Roar Jørgensen AS
- ECT
- DHJ Rådgivende ingeniører

Kun to av 8 etasjer ledige

For mer info, sjekk www.hm33.no



Ringerike fremover

Veldig spennende utvikling – AKA forventer betydelig vekst og kommer til å bidra.

Planlegger investeringer på Hvervenmoen i størrelsesorden 400 – 500 mill kr de neste årene.

Noen forutsetninger som må på plass raskt:

Avklaring på gode og effektive adkomster fra ny E16 til Hønefoss by.

Byplan må på plass raskt – forutsigbarhet er helt avgjørende for de som skal investere.



Ringerike fremover

Gode avkjøringer til Hønefoss avgjørende viktig for byutviklingen – Nytt Styggedalskryss ser ut til å gå i riktig retning.

Fokus på **hele** byen – også nord og sør.

Hvervenmoen/Hønefoss sør inneholder sykehus, høgskole, Kartverket og distriktets største kompetansemiljø i næringsparken. Den utviklingen vil vi fortsette og bygge videre på.



AKA forvalter og utvikler verdier for nær 10 mrd kroner – det forplikter.

AKA har fulgt – og vil fortsette å følge en langsiktig vekststrategi. Vi bygger en organisasjon med dette for øyet.



Det blir i familien



The logo features the letters 'AKA' in a bold, black, sans-serif font. The letters are slightly slanted to the right. The 'A' and 'K' are connected at the top. The 'A' has a small horizontal bar at its base. The 'K' has a small horizontal bar at its base. The 'A' is positioned to the left of the 'K'. The 'A' and 'K' are flanked by two solid green rectangular bars of equal length, one on each side.

AKA

*Førsteklasses handelseiendommer
til førsteklasses samarbeidspartnere*

www.aka.no