

2022

ÅRSRAPPORT



I Oslo sentrum bygger AVA et miljøambisiøst undervisningsbygg i samarbeid med Høyskolen Kristiania som vil stå ferdig sommeren 2024. Bygget skal huse 3.000 studenter, noe som vil gi positive ringvirkninger til gatelivet i Kvadraturen.



Innhold

HOVEDPUNKTER 2022	04
LEDER - FRISK SEILAS OG GODE FORVENTNINGER	05
UTVIKLINGSPROSJEKTET I KIRKEGATA 23-25	06
AVA - PÅ NORGESTOPPEN I KUNDETILFREDSHET	10
IKONISK ARKITEKTUR I ASKER SENTRUM	12
BRAGERNES TORG 1 - EN KLASSIKER I NY DRAKT	14
ET LANGSIKTIG SYN PÅ BÆREKRAFT	16
ASKERVEIEN - EN VIKTIG AKSE INN MOT ASKER SENTRUM	18
BEMANNING OG LOJALITET	20
TEKNISK AVDELING	22
ELEVEPARKEN I SANDNES	24
NØKKELTALL	26
ANSATTE	28
SELSKAPSSTRUKTUR	29
STYRET I AVA EIENDOM	30
PRESENTASJON AV EIENDOMMER	35
STYRETS BERETNING	44
RESULTATREGNSKAP	46
BALANSE	47
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	49
NOTER	50
REVISORS BERETNING	58
KONTAKT OSS	62

Hovedpunkter 2022

AVA blir kåret til Norges tredje beste eiendomsselskap i den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen. En veldig hyggelig utmerkelse fra våre leietagere.

Vi har god drift med lav ledighet gjennom året. 93% av våre leietagere velger nå å forlenge sine leiekontrakter hos oss.

Byggingen av Kirkegata 23-25 viser fin fremgang. Nybygget på totalt 9 etasjer reiser seg, det gjennomføres «tett bygg-markering» i april 2023.

Det gjennomføres en vellykket emisjon i mai. Totalt blir det hentet inn 165 MNOK i ny egenkapital. Etter å ha gjennomført 6 salg i 2020 og 2021 er AVA godt posisjonert for et mer ruglete eiendomsmarked.

Planleggingen av nybygget vårt i Asker sentrum (7 etasjer, ca. 7.500 kvm.) pågår for fullt og viktige forutsetninger med kommunen faller på plass. Nybygget blir rammesøkt.

De siste årene har AVA bygget seg opp en betydelig rentesikringsportefølje. En mindre del av denne selges med ca. 43 MNOK i gevinst i 2022.

Fallende eiendomsverdier medfører en regnskapsmessig nedskrivning på våre to eiendommer i Sandnes. Kontantstrømmen i konsernet er imidlertid solid.

Miljøfokus i organisasjonen økes, og det iverksettes en rekke miljøtiltak i eiendomsporteføljen. Det jobbes målrettet med å miljøsertifisere alle eiendommene i porteføljen.

Vi kjøper oss opp til en eierandel på 65% i Skien Industribygg. Eiendommen har et betydelig utviklingspotensial og er utleid til ABB på en lang leiekontrakt.

Viktige avklaringer knyttet til detaljreguleringen av Elveparken i Sandnes kommer på plass, endelig regulering forventes vedtatt før sommeren.

Transaksjonsmarkedet opplever kraftig motgang. Renteøkninger, svært høye energipriser og økte levekostnader svekker fremtidstroen betydelig. Utleiemarkedet er imidlertid fortsatt godt.

Frisk seilas og gode forventninger

Etter mange år i smult farvann har det nå blåst opp til storm med orkan i kastene. Krig i Europa, kraftig renteoppgang og høye energipriser har skapt betydelig usikkerhet. De siste ukene har vi også sett at banker har gått under. Hvilken fremtid seiler vi egentlig mot?

Eiendomsmarkedet i Norge har hatt sammenhengende medvind i mange år. Transaksjonsmarkedet har «kokt» og prisutviklingen på næringseiendom har vært eventyrlig. Selvtilliten blant aktørene var mer enn tydelig. Hvilke forventninger burde ha preget beslutningstagerne?



I etterpåklokskapens lys er det ikke vanskelig å konkludere med at man burde ha forventet dårligere tider. Intet tre vokser som kjent inn i himmelen. Aktørene burde ha forventet både renteoppgang (renten har jo ligget på null) og makromessig motvind. Dog skal det sies at styrken i det økonomiske tilbakeslaget overgikk de flestes forventninger. De kraftige renteøkningene, den skyhøye inflasjonen og den voldsomme kronesvekkelsen hadde vi ikke sett for oss. Dessverre er det noen som allerede nå stamper i høy sjø.

Heldigvis solgte vi 6 bygg i 2020 og 2021, og vi valgte å rentesikre nesten 100% av vår finansiering. Vi så på dette som en fornuftig forsikring, vi forventet rett og slett det forventede, mens andre kommenterte at vi spekulerte i renteposisjoner. Men det å rentesikre

majoriteten av egen gjeld kan vel neppe karakteriseres som spekulasjon?

I vår hverdag er det også viktig å forvente det uventede. Det er en helt annen øvelse. Hvem hadde sett for seg krigen i Ukraina, ekstreme energipriser og inflasjon på 10%? Her skal vi forsøke å bli enda flinkere i tiden som kommer.

Vår skute var allerede rigget for dårligere tider. De store salgene de siste årene hadde tatt ned risikoen og frigjort betydelig kapital. Våre største og viktigste eiendommer var i tillegg sluttet på lange og gode avtaler. Seilene var allerede revet, nå gjelder det å holde en stø kurs.

Eiendomsmarkedet er syklisk. Akkurat nå bølger det godt. Men i horisonten ser vi allerede mange spennende muligheter.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Arne Vannebo'.

Arne Vannebo, CEO AVA Eiendom AS

”

Når alle tenker likt er det ingen som tenker
Walter Lippman

Utviklingsprosjektet i Kirkegata 23-25

Midt i Oslo sentrum er arbeidet med nytt
undervisningsbygg for Høyskolen Kristiania godt i gang!

“Det handler om å sette spor etter seg” er et utsagn vi liker å bruke i AVA. Gjennom å jobbe med utvikling av eiendom får vi muligheten til nettopp det. I Kirkegata 23-25 bygger vi i tillegg et undervisningsbygg som gjennom de kommende tiårene skal bidra i utdannelsen av hundretusener av morgendagens bidragsyttere til samfunnet. Dette gjør prosjektet ekstra meningsfylt og spennende for oss!

Midt i Kvadraturen i Oslo sentrum har dette nye signalbygget begynt å se dagens lys. Høyskolen Kristiania sitt nye prestisjebygg stod ved nyttår nesten ferdig stablet med sine 9 etasjer – 2 under bakken og 7 over. Sommeren 2024 skal Kirkegata 23-25 stå ferdig for å ta imot de 3.000 elevene som til daglig skal ha tilhold i bygget.

Eiendommen vil være skreddersydd for moderne undervisningsformer og vil med sine mange undervisningsrom, hvor det største har en kapasitet på hele 560 personer, være et effektivt bygg for Høyskolen Kristiania. Studentene ved skolen vil kunne benytte flere attraktive takterrasser med panoramautsikt over hovedstaden, store områder vil bli tilrettelagt for studiearbeid utenom forelesningene og det vil bli etablert en flott kantine med et spennende mattilbud gjennom dagen.

Kirkegata er av Oslo kommune definert som «hovedåren» mellom Karl Johans gate og Kvadraturen, og man kan forestille seg hva slags bidrag et nytt skolebygg med 3.000 elever vil gi i forhold til aktivitet

og liv i gatebildet. Gjennom et spennende, utadrettet matkonsept på gateplan vil eiendommen også bidra til å øke attraktiviteten i området.

Det er ikke hver dag man får muligheten til å føre opp et nybygg i Kvadraturen. Den opprinnelige bygningsmassen i Kirkegata 23-25 var nær det eneste bygget i området som ikke hadde vernestatus, og vi fikk dermed muligheten til å erstatte den gamle bygningsmassen med et moderne og svært miljøeffektivt nybygg. Med prosjektet følger det også et stort ansvar for både omverdenen og nærområdet.

Ovenfor omverdenen er det bærekraft som er hovedfokuset, hvor prosjektet skal sertifiseres som «Breeam Excellent». Denne ambisiøse miljøsertifiseringen stiller strenge krav, både relatert til valg av tekniske løsninger, materialvalg og kvalitet, men også knyttet til krav om både kildesortering og resirkulering ved rivning av de eksisterende eiendommene.

I forhold til nærområdet har det vært viktig å skape et signalbygg som også passer godt inn i Kvadraturen – et av Oslos mest historiske områder. A-lab har som arkitekter lagt mye innsats i å utforme fasaden slik at den blir godt tilpasset de ærverdige nabobyggene. I godt samarbeid med byantikvaren falt valget ned på kortreist, norsk granitt fra henholdsvis Grorud og Røyken. Vårt ønske har vært å gi fasaden holdbar kvalitet – akkurat som utdannelsen som gis de elevene som i fremtiden skal bruke bygget.





Det kommende året blir naturligvis en spennende periode både for byggherre og leietaker. Innredningsarbeidene er godt i gang og byggeplassen skal de neste 12 månedene transformeres fra råbygg til undervisningsbygg. På alle byggets 11.400 kvadratmeter skal det blant annet males, legges gulv, installeres

ventilasjon, monteres elektrisk anlegg, i tillegg til at alle undervisningsrom skal innredes med møbler og moderne undervisningsløsninger. Midt i bygget kommer det en gjennomgående lysgård. I denne lysgården skal atriumtrappene bukte seg oppover, akkurat som kunnskapens tre – Yggdrasil.

Vi i AVA er både ydmyke og stolte over å få utvikle dette signalbygget i Oslo sentrum.

KIRKEGATA 23/25

- 11.400 kvm. fordelt over totalt 9 etasjer, 2 under bakken og 7 over
- Miljøsertifisert som «Breeam Excellent»
- Tegnet av arkitektfirmaet A-lab
- Konsept: Yggdrasil - kunnskapens tre
- Leietaker: Høyskolen Kristiania
- Lengde på leiekontrakt: 20 + 20 år
- Ferdigstilles til skolestart 2024
- Entreprenør: Veidekke

HØYSKOLEN KRISTIANIA

- Grunnlagt av Ernst G. Mortensen i 1914 med sitt første undervisningsbygg i Kvadraturen i Oslo
- Eies av Ernst G. Mortensens stiftelse
- 18.000 studenter
- 800 ansatte
- Studiesteder i Oslo, Bergen og på nett
- Tilbyr studier som: Bachelor, master, fagskole, videreutdanning, årsstudier, Ph.d., og enkeltemner
- Omsatte for ca. 1,3 milliarder kroner i 2022

KVADRATUREN

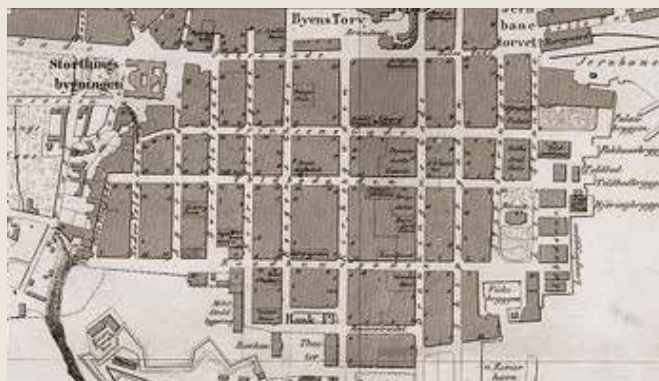
Kvadraturen i Oslo er kjernen i den nye byen som Christian IV grunnla etter bybrannen som ødela det meste av det gamle Oslo i 1624. Byen, som fikk navnet Christiania etter kongen, skulle ha rette gater anlagt i et rutenett, og det er dette som er opphavet til navnet Kvadraturen.

Området ligger opp mot Akershus Festning og var omkranset av voller mot vest og nord, slik at byen kunne beskyttes. Det strekker seg mellom festningen i sør til vollen utenfor Karl Johans gate i nord. I vest var dagens Nedre Vollgate ytterste egentlige gate, mens Øvre Vollgate ble anlagt opp mot vollen. Dronningens gate var opprinnelig yttergrense mot Bjørvika, men etter 1657 ble deler av stranda fylt ut, og man fortsatte rutenettet av gater lenger østover. De tre gatene som ble lagt til heter nå Skippergata, Fred Olsens gate og Strandgata. Da Vollene ble fjernet på begynnelsen av 1700-tallet, ble Øvre Vollgate regnet som yttergrense for byen den veien, og i nord strakte byen seg til vollene

på innsiden av Grenden. Dermed fløt planen for den opprinnelige kvadraturen noe ut allerede et århundre etter at byen var anlagt.

Gatene er bredere enn det som var vanlig på 1600-tallet. De ble anlagt med en bredde på 24 alen, som tilsvarer 15 meter, for at brann ikke så lett skulle spre seg fra den ene siden til den andre. Det ble også påbudt å bygge i mur. De færreste hadde råd til dette, så det ble gitt tillatelse til at de mindre formuende kunne bruke utmurt bindingsverk.

Tomtene i byen ble delt ut til borgerne uten vederlag. Det betyr ikke at det var likt for alle, for beliggenhet og størrelse ble bestemt ut fra hvor formuende man var. De tomteene som ble regnet som de beste lå i et område som var omtrentlig avgrenset av dagens Kongens gate i vest, Tollbugata i nord, Dronningens gate i øst (den gang sto Bjørvika nesten så langt inn) og Rådhusgata i sør.



Kartet fra 1861 viser tydelig de regelmessige gateløpene i Kvadraturen.

Kilde: Wikipedia

AVA - på Norgestoppen i kundetilfredshet

Norsk Leietakerindeks har hvert år siden 2011 målt kundetilfredsheten blant leietakerne hos majoriteten av de mellomstore og store eiendomsselskapene i Norge. Gleden var stor da AVA i år havnet på en meget sterk 3. plass i denne landsdekkende kåringen!

I AVA har vi alltid hatt fokus på god drift og en tett og løsningsorientert dialog med våre leietakere. Denne filosofien er en del av vårt DNA, som også har resultert i stabile og langsiktige leieforhold. I en årrekke har vi hatt en reforhandlingsrate på over 90% - altså forlenger 9 av 10 leietakere sine leieforhold når leiekontrakten løper ut. Dette har også resultert i lav ledighet og mindre ombygninger.

Ved å delta i denne undersøkelsen får vi konkrete tilbakemeldinger fra våre leietakere, både relatert til den

jobben vi utfører, men også i forhold til eiendommens kvaliteter. I de årene vi har deltatt har vi alltid oppnådd gode resultater. Tidligere har vi både blitt nummer fire og fem, mens i år havnet vi endelig på pallen!

Vi har deltatt i denne kundetilfredshetsundersøkelsen i mange år, og hvert år har vi brukt tid på å analysere tilbakemeldingene. Våre kunders evaluering av den jobben vi utfører er svært viktig for oss.

En 3. plass i kundetilfredshet blant norske eiendomsselskap setter vi stor pris på. Samtidig benytter vi anledningen til å gratulere Aspelin Ramm og Mustad Eiendom med hhv. første og andre plass i denne viktige kåringen.





Morten Olaisen (NLI), Geirr H. Vannebo (AVA) og Henrik T. Akselsen (AVA)

Ikonisk arkitektur i Asker sentrum

Kun 200 meter fra togstasjonen i Asker, ved det nye planlagte torget på Elvely, skal et signalbygg på over 7.000 kvm. snart se dagens lys. Ikonisk arkitektur kombinert med innovative og bærekraftige løsninger er noen av ingrediensene i prosjektet, som har fått navnet UNA.

Det er Asker Sentrum Utvikling AS, representert ved AVA Eiendom, som utvikler Askers nye landemerke. Daglig leder i AVA Eiendom, Arne Vannebo, er selv askerbøring og entusiastisk på vegne av prosjektet:

«Det er med glede og stolthet at vi får sette preg på hjemstedet vårt med et bygg vi har så stor tro på. Målet er at UNA skal bidra positivt i bybildet de neste 100 årene. Det er et påkostet bygg med høy standard på innsiden og utsiden, noe vi synes den flotte tomten fortjener. Bygget blir hovedsakelig et kontorbygg, men vil også få butikker og en hyggelig restaurant som tilbyr god mat og vin på kveldstid. Sammen med det nye torget, med tilknyttede kafeer og butikker, blir dette en naturlig forlengelse av Asker sentrum».

Bygget lener seg over Askerelva og vil huse ca. 400 kontorarbeidsplasser. En av etasjene er planlagt for co-working, der travle askerbøringer kan møtes i et hyggelig arbeidsmiljø. På plan 1 vil det bli en åpen og eksklusiv lobby mot det nye torget på Elvely. I tilknytning til torget er også Fredensborg Bolig i gang med byggingen av 54 moderne leiligheter.

Det er det anerkjente arkitektkontoret A-lab som vant konkurransen om å få tegne det nye kontorbygget. Ansvarlig arkitekt Maiken Seglem har vært involvert siden starten:

«Vi er opptatt av at bygget skal oppleves åpnet og inviterende, slik at det nye torget blir et hyggelig sted å være. Prosjektet vil være med å skape liv i nærområdet gjennom døgnet, og med sin direkte kobling til Askerelva tror vi Elvely vil supplere sentrum på en god måte».

Det handler om å sette spor. Gode spor.

UNA er et prosjekt planlagt ned til minste detalj. Det gjelder ikke bare de ytre faktorer, men også løsninger som det ikke er så lett å få øye på. Bærekraft og miljø har heldigvis fått en sentral plass i utviklingen av eiendom generelt, men i dette prosjektet har utbyggerne stilt ekstra høye krav. Bygget får miljøsertifiseringen Breeam Excellent, som innebærer bærekraftige løsninger på et høyt nivå. 350 meter dype geobrønner i kombinasjon med solceller og batteripakker vil





AVA utvikler UNA, et av Asker sentrums røeste kontorbygg

forsyne bygget med fornybar oppvarming. Løsningene er planlagt slik at de fornybare energikildene også kan kobles via kommunal infrastruktur, og derav forsyne nabobygg med overskuddskapasitet. I fremtiden vil de nye byggene i Asker kunne utgjøre et nettverk av fornybare og grønne kraftstasjoner i sentrum.

Betonmast Asker og Bærum AS er engasjert som samspillentreprenør. Sammen med arkitekt og rådgivere jobber de med detaljeringen av bygget. I-d. Interiørarkitektur & Design vil sammen med Akershus Eiendom sikre at bygget får et eksklusivt indre.

«Til dette prosjektet forventes det leietakere som setter pris på kvalitet og miljø. For bedrifter i konkurranse om de skarpeste hodene i Asker, vil UNA kunne bli et strategisk verktøy», uttaler Akershus Eiendom.

Som tiltakshaver har AVA Eiendom lagt opp til en offensiv prosess. Ved tilstrekkelig utleiebelegg kan

byggingen starte allerede i første halvår 2024, og fra første spadetak beregnes det ca. 20 måneder til åpning.

For Arne Vannebo og flere av hans medarbeidere som er født og oppvokst i Asker er UNA spesielt spennende:

«Vi er ydmyke når vi går i gang med et bygg som utvilsomt vil sette preg på stedet vi har et så nært forhold til. UNA blir et gjennomtenkt prosjekt, både med tanke på de som skal jobbe der og hele Askers befolkning. Spennende arkitektur, høy standard, lyse lokaler med vinduer fra gulv til tak, digitale løsninger og høy miljøprofil. For å nevne noe. Navnet UNA har en norrøn betydning: Å trives. Vi tror og håper dette prosjektet blir noe hele Asker kan trives med i 100 år fremover», avslutter Vannebo.

Bragernes Torg 1

– en klassiker i ny drakt

Bragernes Torg 1 er ikke bare en hjørnesten på torget, men også en hjørnesten i torgets rike historie.

I 1909 ble det legendariske Grand Hotel bygget på tomten, og var i en årrekke byens ledende og mest moderne hotell. Hotellet hadde 27 gjesteværelser med varmt og kaldt vann, sentralvarme og telefon på alle rom. Rundt om i hotellet var det flere barer og spisesaler som gjennom flere tiår var godt besøkt av både tilreisende og Drammens innbyggere.

En epoke i Drammens uteliv var over da hotellet brant ned i 1970 og opp av asken kom Kreditkassens nye bankbygg i 1975. Etter snart 50 år som bank- og kontorbygg på en av Drammens beste beliggenheter ønsker vi i AVA nå å gi bygget et skikkelig løft.

Sammen med A-lab har vi tegnet ut en ny fasade som kombinerer beliggenhetens rike historie med moderne funksjonalitet. Nye store glassfelt i fasaden vil gi brukerne en spektakulær utsikt til både torg og elv, samtidig som de bidrar til mer dagslys og økt trivsel i kontorlokalene. På gateplan skal det åpnes opp med gode serveringskonsepter. Prosjektet vil også bidra til økt liv på torget – og være et positivt bidrag i bybildet.

Med sin umiddelbare nærhet til både Bragernes Torg, Drammenselva og alt av offentlig kommunikasjon så er Bragernes Torg 1 en av byens beste beliggenheter – vi i AVA gleder oss til å jobbe videre med å få på plass en ny fasade som forsterker eiendommen ytterligere!





AVA har søkt om å få oppgradere fasaden på Bragernes Torg 1, med dette bidrar vi til å endre bybildet i Drammen sentrum.

Et langsiktig syn på bærekraft

ET LANGSIKTIG SYN PÅ BÆREKRAFT

Bærekraftsfokus har for alvor markert seg som en nødvendig suksessfaktor i eiendomsbransjen. Det er ikke lenger kun et samfunnsansvar, men helt avgjørende for selskapers konkurransedyktighet. Vi observerer denne utviklingen med en følelse av stolthet, engasjement, glede og alvor. Stolte over evnen eiendomsbransjen har vist til målrettet, resultatorientert arbeid mot grønnere bygg og drift. Engasjert for bærekraftsarbeidet vi utfører, mulighetene det bringer og fokuset som kreves for å hele tiden utvikle oss i riktig retning. Vi gleder oss over leietageres økte fokus på bærekraft. Men det er også alvor – bransjens omstilling trekkes stadig oftere frem som en av de viktigste for å nå målene i Parisavtalen.

VEDTATT STRATEGI

Miljø- og bærekrafts-strategien som ble påbegynt i 2021 har i løpet av 2022 blitt vedtatt av styret i AVA. Under utarbeidelsen har fokuset vært på å kartlegge porteføljen for å styrke beslutningsgrunnlaget og sørge for riktige og gode avgjørelser i tiden fremover. Strategien er forankret i de tre pilarene innen bærekraft; økonomi, miljø og sosiale forhold og knytter seg opp til FNs bærekraftsmål. I AVA ønsker vi å være i front, vi forsøker å være godt posisjonert i forhold til oppdaterte krav i taksonomien. Det er dog en levende strategi som er implementert i alle virksomhetens avdelinger og arbeidsprosesser. Arbeidet har utvilsomt styrket oversikten over porteføljens prestasjoner; både hvor vi leverer godt, men spesielt viktig avdekket hvor det er rom for forbedringer. Som en viktig del

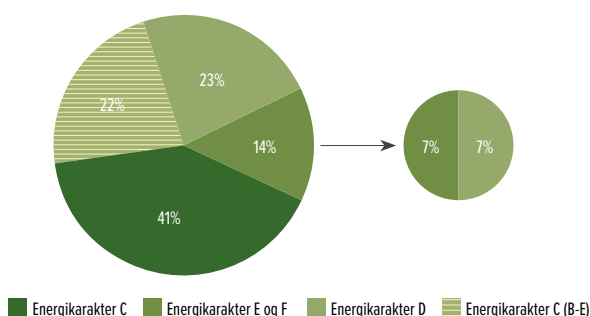
av prosessen har arbeidet med miljøsertifisering av eksisterende bygg skutt fart.

BREEAM-SERTIFISERING OG ENERGIKARAKTERER

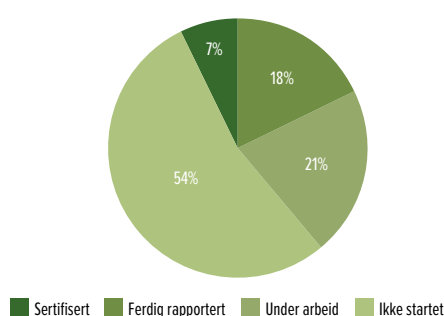
En av strategiens målsettinger er å inneha en grønn portefølje i løpet av få år og sertifiseringsarbeidet er i så måte et viktig delmål på veien dit. Erfaringene har vist seg verdifulle da BREEAM-sertifiseringen, i tillegg til å være en anerkjent miljøsertifisering, også forbedrer vår forvaltning. Økt intern kompetanse medfører bedre beslutninger knyttet til de kontinuerlige oppgraderingene vi gjennomfører i eiendomsporteføljen. Valg av bærekraftige og energibesparende løsninger ved alle oppussinger og leietakertilpasninger er nå selvskrevne. Behovsstyrt ventilasjon og sensortechnologi er noen av tiltakene som har gitt gode resultater i energiforbruket.

AVA eier flere eldre bygg, og energimerking i porteføljen er et viktig fokusområde både internt og eksternt. Skalaen går fra energimerke A til G. Majoriteten av vår portefølje har energimerke C. En andel av eiendommene (gul skravur) er sammensatt av flere bygg med forskjellig karakter (B til E) som i snitt utgjør energimerke C. Størst variasjon har vi på Erteløkka i Asker. De laveste 14% som utgjør karakterene E og F består av Bragernes Torg 8, 10 og 12, hvor samtlige bygg er verneverdige. For disse eiendommene er det svært krevende å løfte energimerket. Alle bygg må energimerkes på nytt hvert tiende år. Gjennom et målrettet arbeid og riktig energifokus jobbes det for å kontinuerlig løfte energikarakterene i porteføljen.

ENERGIMERKING AV BYGG



STATUS BREEAM-SERTIFISERING

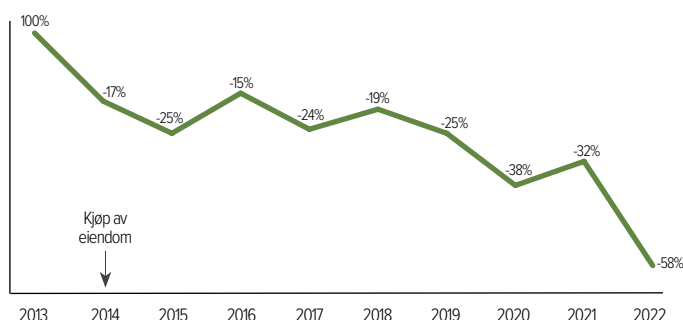


STRATEGIEN GIR RESULTATER

AVA jobber målrettet med å miljøsertifisere alle våre eiendommer. Dette er en ressurskrevende prosess. Vi har inngått et samarbeid med Kvist-solutions i forbindelse med sertifiseringen BREEAM-In-Use. Per i dag har vi sertifisert ca. halvparten av eiendommene vi besitter.

Den teoretiske plattformen er viktig, men det er liten tvil om at gode, praktiske resultater gir vel så mye engasjement. I Stasjonskvartalene i Asker har det vært gjennomført betydelige miljøinvesteringer i vår eierperiode. Ventilasjonsanleggene fra byggeårene i 1994 og 1996 er skiftet ut. Nye tekniske anlegg kombinert med sonestyring og optimalisering av luftmengder har gitt store besparelse i energiforbruket. Nyoppussede lokaler er levert med behovsstyring av ventilasjon og kjøling, en løsning som vi ofte velger ved oppgradering av arealer. Dette gir ikke bare en besparelse i byggets energiforbruk, men det gir også en direkte besparelse for leietaker. I Stasjonskvartalene har vi gjennom et målrettet energifokus klart å redusere energiforbruket med over 1,5 mill. kWh per år fra vår overtagelse av eiendommen i 2014. Sagt på en annen måte, energiforbruket på eiendommen er mer enn halvert i vår eierperiode. Det jobbes kontinuerlig med å ytterligere energioptimalisere eiendommen og vi har flere tiltak på trappene.

ENERGIFORBRUK STASJONSKVARTALENE*



* Strømförbruk avlest fellesmålere.

SORTERINGSGRAD



74,6%

Sortert avfall 2022

SD-ANLEGG



79%

Andel av ventilasjonssystemer med SD-anlegg i 2022.

ENERGIFORBRUK



-9,5%

Nedgang i energiforbruk per oppvarmet kvadratmeter i de siste 2 år.

Askerveien

– en viktig akse inn mot Asker sentrum

Asker er en kommune i stor utvikling og et steinkast unna sentrumskjernen utvikles nå en ny akse inn mot sentrum. Askerveien, som går på vestsiden av Erteløkka, utvikles nå til en hyggelig strøgsgate med en rekke flotte leiligheter.

Erteløkka består allerede av et veletablert og hyggelig nabolag, med en unik lokalisering rett utenfor kjernesentrum i Asker. Kvartalet er rolig, samtidig som det oppleves lukket. Med satsningen i kommunen på blant annet Høn Landås, skal Askerveien utvikles til en viktig strøgsgate, der blant annet Bane Nor Eiendom, Skaaret Eiendom og JM Norge er i gang med byggingen av boliger på motsatt side av veien i forhold til våre eiendommer. I tillegg har både Selvaag Bolig og Obos posisjonert seg for boligbygging. I AVA har vi satt i gang en omregulering av vår eiendom i Askerveien til mer boligformål.

Mot Askerveien ser vi for oss å kunne utvikle opp imot 150 boliger med utadrettet næringsvirksomhet på bakkeplan. Nye leiligheter i Asker sentrum oppnår svært gode kvadratmeterpriser. For å balansere ut bo- og nærmiljøet, er vi utfordret av Asker kommune til å se på en kombinasjon av mindre boenheter sammen med mer tradisjonelle løsninger. Mindre enheter kan aksepteres dersom det introduseres nye boformer, gode løsninger på sambruk og fellesareal med høy kvalitet.

I tillegg til utviklingen av nye boliger reguleres det nå inn et nytt energieffektivt næringsbygg som skal komplettere støyskjermen av næringsbygg som ligger ut mot E-18. Dette kan bli et effektivt og arkitektonisk innbydende signalbygg inn mot Asker i vestgående retning.





ERTELØKKA 3

I umiddelbar nærhet til togstasjonen i Asker eier vi i dag to små, eldre næringsbygg. Disse ligger helt på tuppen av Erteløkka – med en flott eksponering mot innkjøringen til sentrum.

På en så flott beliggenhet ser vi store muligheter for utviklingen av et nytt og større næringsbygg – med effektive arealer, høye miljøambisjoner og spennende arkitektur. Vi jobber i dag med å utvikle et nybygg på ca. 10.000 kvm. og ønsker med det å skape et nytt signalbygg i inngangsporten til Asker sentrum. Nybygget kan passe både som hotell og kontorbygg,

og kan ta en fremtidig posisjon som et landemerke i sentrum. Vi er foreløpig i et tidlig stadium, men også i dette prosjektet har vi fått positive løypemeldinger fra kommunen.

Eiendommene våre i Asker eies sammen med Artel Kapital AS som er eid av familien Aspelin. Vårt felleseide selskap, Asker Næringseiendom AS, er meget godt posisjonert for den utviklingen som nå kommer i Askerveien. I sum genererer våre eiendommer for tiden ca. 85 millioner kroner i årlig leie.



*I Askerveien vokser en ny strøgsgate frem.
Erteløkka og Askerveien 61 ligger til høyre i bildet.*



Topptur til Storhornet utenfor Ålesund

Bemanning og lojalitet

AVA har historie tilbake til 1988, da Arne Vannebo startet selskapet samtidig med studiene på BI. Etter å ha drevet noen år med regnskapsførsel, rådgivning og eiendomsforvaltning for eksterne klienter, var det det en milepæl da selskapet i 1994 gjorde sin første eiendomsinvestering. To små næringsseksjoner i Asker sentrum ble kjøpt for ca. 400.000,- kroner. Satsningen skjøt fart i 1997 og fra og med år 2000 ble det satset fullt og helt på eiendomsinvesteringer og forvaltning av egen portefølje.

Siden den gang har porteføljen og forvaltningsapparatet vokst jevnt og trutt og i dag jobber det 15 personer på kontoret i Sandvika. Parallelt med at det har kommet inn nye kollegaer, så er det svært få som har valgt å slutte i AVA til fordel for andre jobber. Dette har bidratt til en sammensveiset gjeng, som kjenner hverandre godt og som jobber svært effektivt sammen.

Denne kontinuiteten har gjort det enklere å bygge en sterk kultur, med fokus på prestasjoner, forutsigbarhet og ansvar. Ledelsesfilosofien er i stor grad bygget rundt tillitsbasert ledelse. Som i idretten har vi fokus på at «trygge mennesker presterer best». Alle ansatte er i tillegg medeiere i selskapet, noe som bidrar til motivasjon og langsiktighet.

I sum har ansatte i AVA en samlet ansenitet på 152 år – noe som gir en gjennomsnittlig ansenitet på over 10 år per ansatt. Det er svært få selskaper som kan skilte med lignende statistikk, så det er tydelig at arbeidsmiljøet som er utviklet i AVA gjennom mange år både er attraktivt og unikt.

«I AVA jobber vi ikke med murstein – vi jobber med mennesker. I den sammenheng er det veldig hyggelig å konstatere at ansatte er så fornøyde med egen arbeidsplass. Dette er et kvalitetsstempel for oss alle og et helt avgjørende bidrag til selskapets utvikling over tid», sier CEO Arne Vannebo.

I AVA jobber vi ikke med murstein, vi jobber med mennesker



Eystein Vannebo
Leder Teknisk avdeling.

Teknisk avdeling

En næringseiendom består av et stort antall tekniske komponenter som gjennom hele døgnet skal fungere og driftes optimalt for å sikre en god brukeropplevelse. I en bransje som er under betydelig utvikling investerer AVA store summer i moderne teknologi ved ombyggingsprosjekter i både nye og eksisterende leieforhold. Ny sensorteknologi registrerer både frekvens og ferdsel i bygget, samtidig som det automatisk tilpasser og behovsstyrer energibruken helt ned på romnivå. Teknologien overvåker både tekniske anlegg og leieforhold, noe som bidrar til at feil og avvik kan avdekkes raskt. På denne måten sikres det ikke bare optimal og energieffektiv drift, men også at vi ligger i forkant av henvendelser hvis avvik skulle oppstå. Dermed kan vi utbedre feil raskt, samtidig som brukerne av bygget kan varsles tidlig med god informasjon. Med 30 eiendommer i porteføljen må man som en del av teknisk avdeling i AVA kunne håndtere mange fagfelt som stadig blir mer komplekse.

De ansatte i avdelingen har lang erfaring fra eiendomsdrift og tekniske fagfelt. Hver dag jobbes det iherdig med oppfølgingen av eiendommene i porteføljen. Et godt energioppfølgningsystem sikrer full kontroll på energi og vannforbruk på eiendommene og unormale verdier blir raskt oppdaget. Det jobbes kontinuerlig med optimalisering for å finne muligheter for besparelser.

I tillegg til å ha ansvaret for den daglige driften på eiendommene, har avdelingen også ansvar for alle ombyggings- og oppgraderingsprosjekter i porteføljen. Det innebærer ofte totalrenovering av kontor- og handelsarealer med nye, energieffektive løsninger. Avdelingen leder også større vedlikeholdsprosjekter og utskifting av tekniske installasjoner. Gjennom mange år med løpende ombygninger har vi skaffet oss god kompetanse, samt tilknyttet oss et stort kontaktnett av gode samarbeidspartnere. Flere faste leverandører jobber kontinuerlig sammen med oss i forbindelse med ombyggingsprosjekter i våre eiendommer.

Som et ledd i vår bærekraftstrategi er det et stort fokus på energieffektiviserende tiltak. Det stilles kontinuerlig skjerpede krav fra omverdenen knyttet til eiendommenes miljøprofil og oppfølging. Teknisk avdeling i AVA har de siste årene gjennomført flere store prosjekter som har resultert i betydelige kutt i energiforbruket på flere av våre eiendommer. Dette er både bra for miljøet og for økonomien til våre leietakere.

Teknisk god drift er helt avgjørende for de resultatene som er oppnådd de siste årene, og arbeidshverdagen er i stor, positiv endring!



*Eystein Vannebo, Arvid Ekholt og Svein Flater
utgjør teknisk avdeling i AVA.*



Vi er i gang med å rive ned siloene som har vært et landemerke i Sandnes sentrum siden midten av 70-tallet.



Leif Nieuwejaar og Maren Nøkleby Lea jobber på kontoret i Sandnes.



Elveparken i Sandnes

– en ny bydel utvikles

Sandnes er Norges 7. største by med sine 82.500 innbyggere. Veksten i folketallet er høy med hele 1,5% økning siste år, noe som skyldes både innflytting og fødselsoverskudd. De siste årene har det skjedd store endringer i Sandnes og nå er det endelig snart vår tur til å gi sentrum et løft.

AVA kjøpte Elveparken i 2011 og har siden 2013 utviklet området i partnerskap med Selvaag Bolig ASA. Elveparken består av det gamle industriområdet midt i sentrum av byen. Totalt er tomteområdet vårt på ca. 80 mål. Det har vært en tidkrevende prosess å omregulere det gamle fabrikkområdet til en moderne og ny bydel. Heldigvis har vi hatt gode leieinntekter i hele vår eierperiode.

Sandnes sentrum har vært i stor utvikling de siste årene, og en realisering av prosjektet i Elveparken vil være et betydningsfullt bidrag til den videre veksten. Vår nye bydel planlegges med spennende arealer som rommer både bolig, næring og handel.

Detaljreguleringen av vårt første delområde er nå i ferd med å realiseres og vi forventer vedtak av denne før sommerferien. Planen gir rom for en bebyggelse

på over 60.000 kvm. fordelt på blant annet bolig (ca. 310 leiligheter), næring, offentlig tjenesteyting og parkering. Totalt utgjør første delområde ca. 50% av bolig- og 30% av næringsutviklingspotensialet i prosjektet. I sum vil det kunne bygges over 600 boliger i Elveparken.

Det skal i forbindelse med prosjektet etableres en ny, stor offentlig park, samtidig som elveløpet til Storåna igjen skal få se dagens lys – og renne gjennom dette parkområdet. Disse kvalitetene, kombinert med et spennende tilbud av handels- og serveringsaktører på gateplan – vil gjøre Elveparken til et populært område for både beboere og besøkende.

Et godt synlig symbol på at det nå endelig er fremdrift i utviklingsprosjektet er rivningen av de store siloene på eiendommen som nå pågår. Siloene har vært et landemerke i Sandnes sentrum i flere tiår og er nå på god vei til å forsvinne – for etter hvert å gi plass til ny bebyggelse.

Vi gleder oss til å utvikle en ny, moderne bydel i Sandnes sentrum!



ELVEPARKEN SANDNES

- Kjøpt av AVA i 2011
- Utvikles i partnerskap 50/50 med Selvaag Bolig ASA
- Tegnet av MAD Arkitekter i samarbeid med Leva Urban Design
- Elveparken vil inneholde over 600 boliger midt i Sandnes sentrum
- Tomtestørrelse 80 mål, ny bypark på ca. 20 mål
- Detaljregulering av 50% av boligpotensialet forventes vedtatt før sommeren

Nøkkeltall



KONTRAKTSFESTEDE
LEIEINNTEKTER

235 MNOK

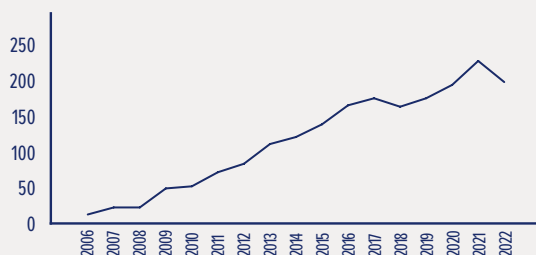
LTV

59,4%

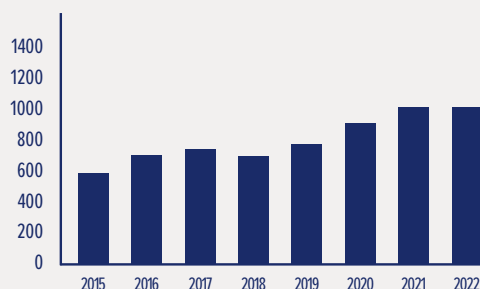
REFORHANDLINGSRATE

91%

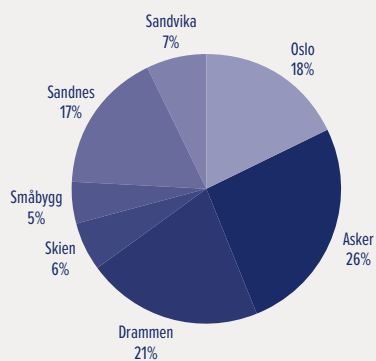
AKSJEKURS AVA EIENDOM AS¹



VEK-UTVIKLING¹



EIENDOMSVERDI BASERT PÅ BELIGGENHET²



LEDIGHET



¹ Det er utbetalt 172 MNOK i utbytte siden 2012.

² Vektet på egenkapital.

Ansatte

SANDVIKA



Arne Vannebo
Daglig leder



Joachim Berentz Flaten
Finansdirektør



Henrik Teigen Akselsen
Leder Handelseiendom



Geirr H. Vannebo
Leder Kontoreiendom



Petter Bay Braathen
Utviklingsdirektør



Erling Skovli
Eiendomssjef



Anne Hornkjøl
Økonomisjef



Eystein Vannebo
Teknisk sjef



Mette Warhuus
Økonomiansvarlig



Rikke Kaae Fjellhaugen
Økonomisjef



Svein Flater
Teknisk ansvarlig



Arvid Ekholet
Teknisk ansvarlig



Anette Rønnestad Nærbø
Leder HR og Kommunikasjon



Aleksander Vannebo
Trainee



Johannes Sommerstad
Trainee

SANDNES

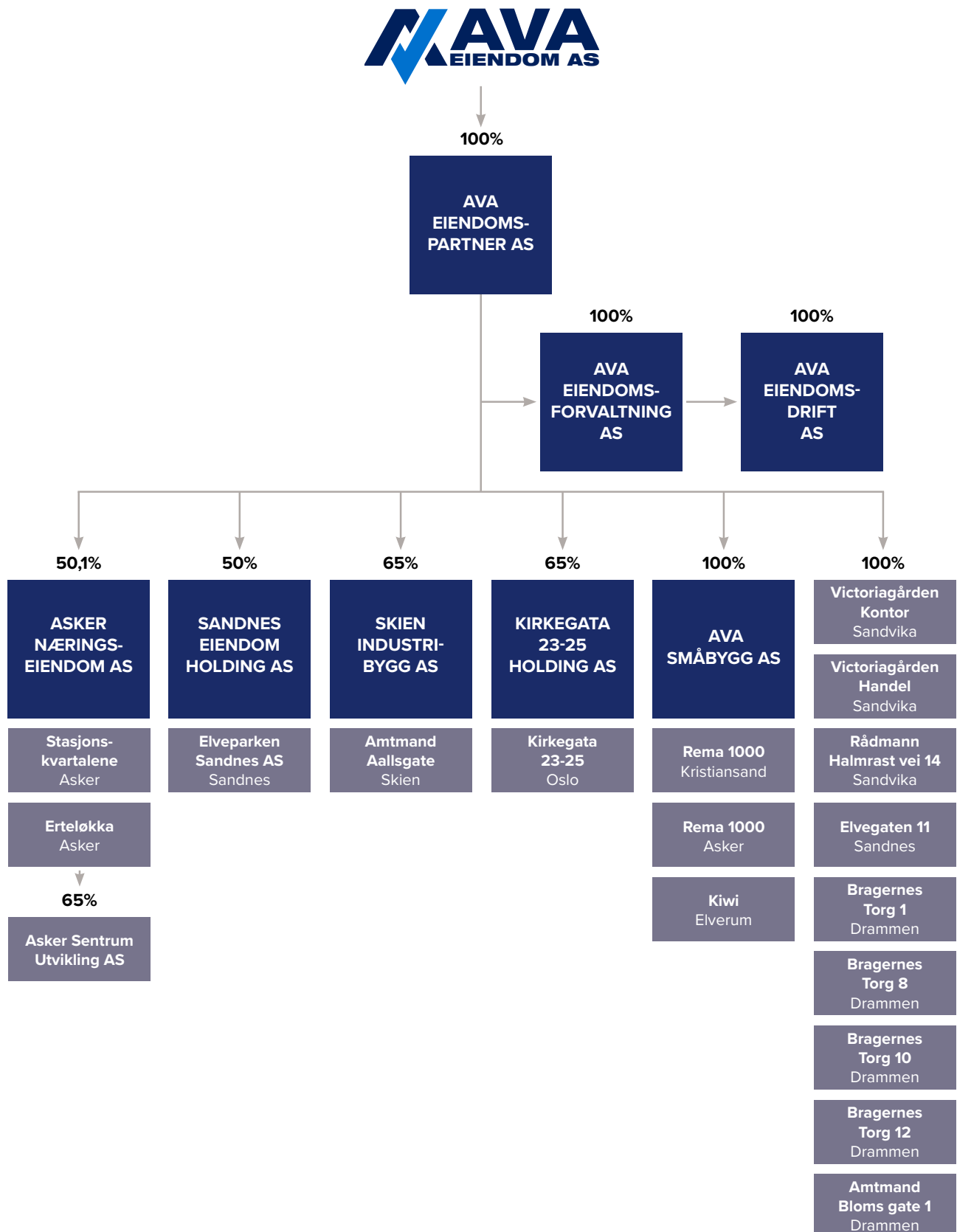


Leif Nieuwejaar
Daglig leder, Sandnes



Maren Nøkleby Lea
Økonomi og driftsansvarlig

Selskapsstruktur



Styret i AVA Eiendom



ANDERS AASAND

Styreleder

Styreleder i AVA Eiendom AS siden 2021 og styremedlem siden 2019. Medstifter og partner i ORO Eiendom. Anders har erfaring fra Realkapital Investor, Lindsay Goldberg Nordic og McKinsey & Co. Utdannet Siviløkonom med ferdypning i finans fra Norges Handelshøyskole (NHH).

ARNE VANNEBO

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden oppstarten i 2006, hvor han er CEO og medeier. Arne har lang erfaring som både eier og leder i eiendomsbransjen og har jobbet med eiendom siden 1991. Han var med å bygge opp kjøpesenterselskapet Salto Eiendom AS. Han er i tillegg styremedlem i Høegh Eiendom AS og Stabæk Fotball AS. Arne er utdannet siviløkonom fra BI 1991.

RONNY WILHELMSEN

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden 2019. Administrerende direktør i Rica Eiendom Holding AS siden 2019. Ronny har erfaring fra Niam, Norgani og DNB Liv.

JOACHIM BERENTZ FLATEN

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden 2021. CFO i selskapet, har vært ansatt siden 2013. Tidligere ishockeyspiller på bla. Frisk Asker. Joachim har utdannelse fra BI og MBA fra England. Styremedlem i Asker Næringseiendom AS og styreleder i Skien Industribygg AS.

TOR HANNIBAL FOSSUM

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden 2021 og styremedlem i AVA EiendomsPartner AS i flere år. Partner i KCO Advokater. Utdannet jurist og advokat (UIO 1982) med lang erfaring innen alminnelig forretningsjuridisk bistand, i det vesentligste for små og mellomstore bedrifter, herunder styrebistand og flere styreverv innen ulike typer bedrifter.



”

Midt i alle vanskeligheter er det en mulighet
Albert Einstein





Presentasjon av eiendommer

VÅRE EIENDOMMER

ASKER



ERTELØKKA

Erteløkka ligger i gangavstand fra alt av offentlig kommunikasjon og har en god leietakermiks med mye helse-relatert og kommunal virksomhet, og Askers eneste sentrumshotell.

Areal: 35.350 m²

Byggeår: 1985/2008

Formål: Kontor/Handel/hotell

Leietakere: Scandic Hotel, SATS, Asker Kommune, Profier m.fl.

ASKER



STASJONSKVARTALENE

Stasjonskvartalene har beste beliggenhet midt i Asker sentrum – med god parkeringsdekning og umiddelbar nærhet til alt av offentlig kommunikasjon. Med den kommende utviklingen i Asker vil Stasjonskvartalene forsterke posisjonen sin ytterligere.

Areal: 26.568 m²

Byggeår: 1994/96

Formål: Kontor/handel

Leietakere: CAMBI, Politiet, Asker Kommune, REMA 1000, Prosesspilotene, Sedgwick Norway m.fl.

VÅRE EIENDOMMER

SANDVIKA



VICTORIAGÅRDEN HANDEL

Victoriagården har handelsseksjoner med en meget attraktiv beliggenhet langs Sandvikselva. Dette blir en del av «nye Sandvika sentrum», et område i stor utvikling og med høyt potensial i fremtiden.

Areal: 1.356 m²

Byggeår: 2009

Formål: Handel

Leietakere: Kanel, Eie Eiendomsmegling, Sebastian Tapas & Bodega

SANDVIKA



RÅDMANN HALMRASTS VEI 14

En klassisk bygård med handelsarealer på bakkeplan og kontorer i etasjene over. Eiendommen har en god beliggenhet midt i Sandvika sentrum, rett ved både kollektivknutepunkt og høyskole.

Areal: 2.057 m²

Byggeår: 1909/2010

Formål: Kontor/handel

Leietakere: KCO Advokater, Saia Frisør, Kirkelig Fellesråd i Bærum

SANDVIKA



VICTORIAGÅRDEN KONTOR

Et moderne kontorbygg med sentral beliggenhet midt i Sandvika sentrum. Et stort attraktivt p-hus i underetasjen og alt av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Areal: 2.486 m²

Byggeår: 2008

Formål: Kontor

Leietakere: ABBL, TEVA Norway, AVA Eiendom

VÅRE EIENDOMMER

DRAMMEN



NEDRE STORGATE 1

Hjørneeiendom med sentral og spennende beliggenhet langs gågaten i Drammen sentrum – rett ved hovedinngangen til kjøpesenteret Magasinet.

Areal: 913 m²
Byggeår: 1870
Formål: Kontor/handel
Leietakere: H&M m.fl.

DRAMMEN



AMTMAND BLOMS GATE 1A

Sentralt beliggende næringseiendom i hjertet av Drammen sentrum.

Areal: 1.964 m²
Byggeår: 1984
Formål: Kontor/handel
Leietakere: H&M

DRAMMEN



BRAGERNES TORG 8

Eiendommen ligger perfekt plassert midt på solsiden av Bragernes Torg og er en av de beste lokasjonene for servering i Drammen.

Areal: 2.224 m²
Byggeår: 1868

Formål: Servering/kontor
Leietakere: Jonas B, Pigen, Hyttelykke, Everyday m.fl

VÅRE EIENDOMMER



DRAMMEN

AMTMAND BLOMS GATE 1

En hjørneeieendom med sentral og spennende beliggenhet. Eiendommen er nærmeste nabo til Drammen Rådhus og ligger langs hovedgaten gjennom sentrum. Det er i tillegg en egen parkeringsplass med 18 plasser på eiendommen.

Areal: 2.788 m²
Byggeår: 1984
Formål: Kontor/handel
Leietakere: Drammen kommune, Cosmopolitan, Centrum Optikk m.fl.



DRAMMEN

BRAGERNES TORG 1

Eiendommen har en perfekt beliggenhet på torget langs Drammenselven, og det er umiddelbar nærhet til alt av offentlig kommunikasjon. Eiendommen ble bygget for Kreditkassen i 1975. Selve tomten bygget står på, har en ærverdig historie. Her var Grand Hotel i Drammen lokalisert frem til det brant ned i 1970.

Areal: 4.435 m²
Byggeår: 1975
Formål: Kontor/handel
Leietakere: Solli Arkitekter, LNT Marine m.fl.



DRAMMEN

BRAGERNES TORG 10

En praktfull hjørneeieendom som ligger midt på Bragernes Torg. Byens beste beliggenhet for restaurantdrift? Eiendommen ble bygget i 1886 etter bybrannen og har opp gjennom årene blant annet huset Lier Sparebank og Drammens Tidende.

Areal: 2.016 m²
Byggeår: 1870
Formål: Handel
Leietakere: Cosmopolitan



DRAMMEN

BRAGERNES TORG 12

Eiendommen ligger perfekt plassert midt på sidsiden av Bragernes Torg, i tillegg til at den har god eksponering mot byens gågate. På folkemunne kalles dette «Emil Jensen gården» da den tidligere har huset Emil Jensen Varemagasin.

Areal: 2.310 m²
Byggeår: 1870/1962
Formål: Handel
Leietakere: H&M, Apotek 1

VÅRE EIENDOMMER

SANDNES



ELVEGATEN 11

Et moderne kombinasjonsbygg med handels- og kontorarealer midt i Sandnes sentrum. Butikkarealene er en del av AMFI Vågen, et av regionens største kjøpesentre.

Areal: 14.098 m²
Byggeår: 2007
Formål: Kontor
Leietakere: Coop Extra, REMA 1000, Apotek 1, Sandnes kommune, Stavanger Universitetssykehus m.fl.

SANDNES



HOLBERGSGT. 15

En kombinasjonseiendom med sentral beliggenhet. Eiendommen er en del av vårt utviklingsprosjekt i Sandnes sentrum, der det gjennom transformasjon av vår 80 mål store tomt skal skapes en ny bydel.

Areal: 3.760 m²
Byggeår: 1950
Formål: Kontor/handel
Leietakere: Boots Apotek, Olavs Trafikkskole, Sandnes kommune m.fl.

SANDNES



HOLBERGSGT. 19

En kombinasjonseiendom med sentral beliggenhet. Eiendommen er en del av vårt utviklingsprosjekt i Sandnes sentrum, der det gjennom transformasjon av vår 80 mål store tomt skal skapes en ny bydel.

Areal: 9.426 m²
Byggeår: 1950
Formål: Handel
Leietakere: Sandnes kommune, Flügger Farve m.fl.

SANDNES



GRAVARSVEIEN 32-36

En kombinasjonseiendom med sentral beliggenhet. Eiendommen er en del av vårt utviklingsprosjekt i Sandnes sentrum, der det gjennom transformasjon av vår 80 mål store tomt skal skapes en ny bydel.

Areal: 19.336 m²
Byggeår: 1930
Formål: Kontor/handel
Leietakere: Jysk, Dekk 1, m.fl.

VÅRE EIENDOMMER

OSLO

✓
UNDER
UTVIKLING

KIRKEGATA 23-25

Utvikles til en moderne undervisningseiendom med høye miljøambisjoner.

SKIEN

SKIEN INDUSTRIBYGG

Eiendomsmassen består av ABBs mellomspennings- og lavspenningsfabrikk som er Skiens største industri-arbeidsplass med ca. 700 ansatte.

Areal: 50.531 m²
Byggeår: 1940-1997

Formål: Industri
Leietakere: ABB

VÅRE EIENDOMMER

AVA SMÅBYGG



REMA BORGEN

Borgen Torv ligger sentralt plassert ved Borgenveien i Asker, med gangavstand til Borgen Skole og store boligområder. AVA Borgen eier tre næringsseksjoner på eiendommen, hvorav alle er utleid på svært lange kontrakter.

Areal:	1.700 m ²
Byggeår:	2017
Formål:	Kontor/handel
Leietakere:	Rema 1000 og Asker Kommune

AVA SMÅBYGG



SØGNE HANDELSEIENDOM

Dagligvarebutikk sentralt i Søgne sentrum, rett ved pendlerparkeringen til byens kollektivknutepunkt. Vår seksjon er nabo med Power, som også hører til sameiet. Søgne er under stor utvikling, og vår beliggenhet blir stadig mer attraktiv.

Areal:	1.533 m ²
Byggeår:	2016
Formål:	Handel
Leietakere:	Rema 1000

AVA SMÅBYGG



KIWI ELVERUM

Dagligvareeiendom med sentral beliggenhet på Grindalsmoen i Elverum. Området utvikles nå til en storhandelspark for Elverum og forbipasserende på hovedveien til Trysil og Østerdalen.

Areal:	1.450 m ²
Byggeår:	2020
Formål:	Handel
Leietakere:	KIWI

Styrets beretning

Styrets årsberetning

AVA Eiendom AS er et eiendomsselskap lokalisert i Bærum. Konsernet eier 29 nærings eiendommer med et samlet areal på 195.000 kvm. Eiendommene er hovedsakelig kontor- og handelsbygg. Det har vært god drift i alle eiendommene med lite ledighet gjennom året. I tillegg har konsernet flere betydelige utviklingsprosjekter.

De samlede inntektene for AVA Eiendom AS konsern utgjorde 190 MNOK, hvorav 165 MNOK var leieinntekter. Driftsresultatet for konsernet endte på -1 MNOK og resultatet før skatt utgjorde -62 MNOK. Konsernet har hatt resultatførte utviklingskostnader i året knyttet til et utviklingsprosjekt i Sandnes og et i Asker på totalt 15 MNOK. Et generelt fallende eiendomsmarked har ført til at to eiendommer i Sandnes er nedskrevet med 70 MNOK. Konsernets balanse utgjorde 4 milliarder kroner ved årsskiftet. De samlede omløpsmidlene utgjorde 287 MNOK og den bokførte egenkapitalandelen lå på 30,5%. Den verdijusterte egenkapitalen er på omtrent samme nivå som i fjor. Eiendomsverdiene hadde en negativ utvikling, motstykket til dette var den økte verdien av de inngåtte rentesikringene. Markedsverdien av rentesikringene er ikke regnskapsført. Selskapet gjennomførte en emisjon i mai 2022 til 233,- kroner pr aksje. Dette for å være posisjonert til å gjennomføre gode kjøp i et utfordrende marked. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet er på 30,6% (19,75%). Konsernets likviditet er tilfredsstillende.

2022 ble et svært utfordrende år for nærings eiendomsmarkedet. De fleste segmenter har opplevd negativ verdiutvikling på grunn av økt avkastningskrav/yield. Utleiemarkedet er imidlertid fortsatt godt, med høy etterspørsel etter kontorareal og det er lav tilbudsside, med få nybygg som tilføres markedet. Disse faktorene har vært med på å presse leieprisene opp i stor Oslo-området det siste året, og således vært en motvekt til yield-endringen. De reduserte eiendomsverdiene og økte rentekostnader kan medføre spennende muligheter i markedet. Selskapets eiendommer har attraktive beliggenheter og er utleide til solide leietagere.

Det har i året ikke blitt kjøpt eller solgt eiendommer.

Utviklingsprosjektene i konsernet hadde god fremdrift i 2022. Fylkeskommunen trakk sin innsigelse mot vårt prosjekt i Sandnes, og

andre gangs politisk behandling hos kommunen foretas i juni 2023. I Kirkegata 23-25 i Oslo bygges det et nybygg på ca 11.400 kvadratmeter. Det er inngått en lang leiekontrakt med Høyskolen Kristiania som skal leie hele bygget. Planlagt innflytning er sommeren 2024. I Asker sentrum utvikler vi UNA, et topp moderne kontorbygg med høye miljøambisjoner. Forventet byggestart er om 6 til 12 måneder.

AVA Eiendom AS utvikler, forvalter og leier ut egne bygg. Dette gir konsernet en unik mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere. Selskapet jobber målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Miljøarbeidet og samfunnsansvaret til selskapet favner bredt og gjenspeiles i en helhetlig tilnærming til bærekraft.

Det arbeides kontinuerlig med å redusere ressursbruken i driften av byggene våre, og dette følges nøye opp gjennom energioppfølgingssystem innen energi, vann og avfall for hele eiendomsporteføljen. Andelen SD-anlegg i porteføljen er på 79%. I 2022 ble en BREEAM-In-Use sertifisering ferdigstilt, og tre nye sertifiseringer ble igangsatt. I 2023 jobbes det med ytterligere sertifisering av både eksisterende bygg og nybygg. I utviklingsprosjektet i Kirkegata 23-25 har vi høye miljøambisjoner og den nye høyskolen skal sertifiseres til «Excellent». Kirkegata 23-25 har fått grønn sertifisering av byggelånet.

AVA Eiendom AS har via datterselskapet AVA Eiendomsforvaltning AS 15 ansatte som står for forvaltning av eiendomsporteføljen til alle selskapene i konsernet. I tillegg er det to ansatte i et deleid selskap. Sykefraværet var på totalt på 1,1 % i 2022. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022. Styret kjenner ikke til at selskapet forurenser det ytre miljø. Ved valg av styrerepresentanter tar selskapet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling eller diskriminering grunnet kjønn, etnisitet, hudfarge, språk eller religion.

Det er tegnet styreforsikring som inkluderer alle styremedlemmer. Forsikringen dekker sikrede personers erstatningsansvar for krav som fremsettes første gang i forsikringsperioden.

Konsernet vil offentliggjøre sin redegjørelse i tråd med Åpenhetsloven §5 på selskapets nettsider innen 30. juni 2023.



Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Målsettingen er å avdemppe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapet har en diversifisert leietakerportefølje, som også i det vesentligste er sikret med bankgaranti/depositum. Selskapet har gode kunder som betaler punktlig og det er lite tap på fordringer. For å redusere renterisikoen benyttes ulike rentesikringsinstrumenter. Per 31.12.2022 var 62,6% av den langsiktige gjelden i konsernet rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en vektet gjenværende løpetid på 5,3 år per 31.12.2022. Selskapet har tett dialog med sine bankforbindelser og gjennomfører kvartalsvis bankundersøkelse. Selskapet har fordelt låneporteføljen på flere banker, både norske og skandinaviske.

Samlet kontantstrøm fra den operasjonelle aktiviteten i konsernet var på 20 MNOK, mens resultat før skatt justert for avskrivninger/utrangering utgjorde 53 MNOK. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var

negativ med 317 MNOK i 2022. Dette skyldes hovedsakelig byggeprosjektet i Kirkegata 23-25. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 319 MNOK. Den langsiktige gjelden i konsernet har økt med 133 MNOK kroner og konsernet er tilført 212 MNOK i forbindelse med kapitalforhøyelser. I 2022 er det utbetalt utbytte til aksjonærene med 27 MNOK.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for 2022, som viser et underskudd for selskapet på 7.861.441,- og et underskudd for konsernet på 72.014.095,-, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet og årsberetningen, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet.

Styret foreslår følgende anvendelse av underskuddet i morselskapet:

Avsatt til utbytte	27.082.380,-
Overført fra overkurs til udekket tap	- 34.943.821,-
Sum disponering	-7.861.441,-

Sandvika, 24. mai 2023

Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder

Anders Aasand
Styrets leder

Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem

Tor Hannibal Fossum
Styremedlem

Joachim Berentz Flaten
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN		
2022	2021	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	2022	20.4-31.12.2021
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		Leieinntekter		165 013 224	124 437 440
			Andre driftsinntekter		25 467 772	16 864 895
0	0		Gevinst ved salg av driftsmidler		-107 712	46 055 180
0	0		Sum driftsinntekter		190 373 284	187 357 515
			Varekostnad		22 806 258	14 078 870
382 130	46 915	8	Personalkostnader	2, 8	18 848 291	15 987 261
0	0		Avskrivning	3	42 104 728	30 730 375
0	0		Utrangering og nedskrivning	3	73 316 735	117 192 539
			Utviklingskostnader	3	15 457 362	5 567 157
1 262 450	790 384	8	Annen driftskostnad	8	19 014 444	19 202 118
1 644 580	837 299		Sum driftskostnader		191 547 817	202 758 320
-1 644 580	-837 299		Driftsresultat		-1 174 533	-15 400 805
Finansinntekter og finanskostnader						
0	479 117		Renteinntekt på foretak i samme konsern		0	0
2 359 615	6 707 257		Annen renteinntekt		4 831 445	7 411 588
2 279 354	6 529 770		Annen finansinntekt		44 692 820	44 688 073
4 638 969	13 716 144		Sum finansinntekter		49 524 265	52 099 661
			Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		2 819 383	0
12 993 943	3 633 764		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
326 521	2 291 515		Annen rentekostnad	4, 6	101 047 086	117 753 954
166 167	491		Annen finanskostnad		6 630 472	373 475
13 486 631	5 925 769		Sum finanskostnader		110 496 941	118 127 429
-8 847 662	7 790 375		Netto finansposter		-60 972 676	-66 027 769
-10 492 242	6 953 076		Resultat før skattekostnad		-62 147 209	-81 428 574
-2 630 801	-1 324 922	7	Skattekostnad	7	9 866 887	-30 082 701
-7 861 441	8 277 998		Ordinært resultat		-72 014 095	-51 345 872
-7 861 441	8 277 998	9	Årets resultat	9	-72 014 095	-51 345 872
			Herav minoritetsinteresser		-8 342 374	
Disponering av årsresultat						
			Overført annen egenkapital			
34 943 821	18 804 382		Overført fra overkurs			
-27 082 380	-27 082 380		Avsatt utbytte			
7 861 441	-8 277 998		Sum disponering			

Balanse

MORSELSKAP				KONSERN			
PR 31.12.2022	31.12.2021	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2022	PR. 31.12.2021	
			ANLEGGSMIDLER				
			Immaterielle eiendeler				
8 779 317	6 148 516	7	Utsatt skattefordel		0	0	
0	0		Goodwill	3	9 190 877	11 974 836	
8 779 317	6 148 516		Sum immaterielle eiendeler		9 190 877	11 974 836	
			Varige driftsmidler				
0	0		Tomter		1 254 216 824	1 284 179 531	
0	0		Bygninger		2 169 998 823	2 228 204 654	
0	0		Inventar/Leietagertilpasninger		23 789 911	29 059 297	
0	0		Pågående prosjekt		251 128 490	36 905 067	
0	0		Sum varige driftsmidler	3	3 699 134 047	3 578 348 549	
			Finansielle anleggsmidler				
1 077 070 329	1 058 122 959	10	Investeringer i datterselskap		0	0	
	0		Investeringer i aksjer og andeler	10	16 000	16 000	
0	0		Andre langsiktige fordringer	11	18 502 100	18 731 897	
1 077 070 329	1 058 122 959		Sum finansielle anleggsmidler		18 518 100	18 747 896	
1 085 849 646	1 064 271 475		Sum anleggsmidler		3 726 843 024	3 609 071 281	
			OMLØPSMIDLER				
			Fordringer				
0	0		Kundefordringer		6 532 701	4 721 166	
0	0		Andre fordringer	12	48 059 563	4 449 128	
0	0		Sum fordringer		54 592 263	9 170 294	
			Investeringer				
0	0		Markedsbaserte aksjer	10	78 292 000	0	
0	0		Sum investeringer		78 292 000	0	
40 611 961	21 726 138		Kontanter og bankinnskudd		154 766 962	132 809 953	
40 611 961	21 726 138		Sum omløpsmidler		287 651 225	141 980 247	
1 126 461 607	1 085 997 613		Sum eiendeler		4 014 494 248	3 751 051 528	

Balanse

MORSELSKAP				KONSERN			
PR 31.12.2022	PR. 31.12.2021	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2022	PR. 31.12.2021	
EGENKAPITAL							
Innskutt egenkapital							
27 082 380	23 537 530	8, 9	Aksjekapital	8, 9	27 082 380	23 537 530	
312 490 515	185 789 176		Overkurs		312 490 515	185 789 176	
5 191 319	5 191 319		Annen innskutt kapital		5 191 319	5 191 319	
344 764 214	214 518 025		Sum innskutt egenkapital		344 764 213	214 518 024	
Opptjent egenkapital							
0	0		Annen egenkapital		544 254 667	619 261 366	
0	0		Sum opptjent egenkapital		544 254 667	619 261 366	
0	0		Minoritetsinteresser		336 868 339	322 884 012	
344 764 214	214 518 025	9	Sum egenkapital	9	1 225 887 219	1 156 663 402	
GJELD							
Avsetning for forpliktelser							
0	0		Utsatt skatt	7	115 112 965	72 236 494	
0	0		Andre avsetninger for forpliktelser		0	3 673	
0	0		Sum avsetning for forpliktelser		115 112 965	72 240 167	
Annen langsiktig gjeld							
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5, 6	2 215 137 920	2 080 672 589	
411 700 744	483 706 801	13	Gjeld til konsernselskaper		0	0	
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	13	10 988 476	11 759 406	
411 700 744	483 706 801		Sum annen langsiktig gjeld		2 226 126 396	2 092 431 995	
Kortsiktig gjeld							
0	0		Leverandørgjeld		30 966 404	14 499 473	
0	0		Betalbar skatt	7	5 309 207	4 023 909	
0	0		Skyldig offentlige avgifter		3 665 992	2 801 020	
27 082 380	27 082 380	9	Skyldig utbytte	9	27 082 380	27 082 380	
342 914 269	360 690 407	14	Annen kortsiktig gjeld	14	380 343 686	381 309 183	
369 996 649	387 772 787		Sum kortsiktig gjeld		447 367 669	429 715 965	
781 697 393	871 479 588		Sum gjeld		2 788 607 030	2 594 388 127	
1 126 461 607	1 085 997 613		Sum egenkapital og gjeld		4 014 494 248	3 751 051 528	

Sandvika, 24. mai 2023
Styret for AVA Eiendom AS


Anders Aasand
Styrets leder


Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder


Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem


Tor Hannibal Fossum
Styremedlem


Joachim Berentz Flaten
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	BELØP I NOK	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
-10 492 242	6 953 075	Resultat før skattekostnad	-62 147 209	-81 428 574
0	0	Resultatført utsatt skatt/betalbar skatt for kjøpte selskap	0	111 166 698
0	0	Kostandsført skatt av avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Periodens betalte skatter	-4 023 909	0
0	0	Ordinære avskrivninger	42 104 728	30 730 375
0	0	Nedskrivning driftsmidler	70 714 552	117 192 539
0	0	Utrangering driftsmidler	2 602 183	0
0	-6 529 770	Tilbakeføring av gevinst, aksjer og eiendom	107 712	-46 055 180
0	40 036 164	Endring kortsiktige fordringer	-45 421 969	30 853 544
-17 776 138	351 736 382	Endring annen kortsiktig gjeld	16 257 609	389 655 651
-28 268 380	392 195 851	NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	20 193 697	552 115 053
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
0	0	Anskaffelse av varige driftsmidler	-243 331 434	-4 899 458 735
0	0	Avgang av varige driftsmidler	9 908 431	1 207 267 616
0	0	Merverdier varige driftsmidler ved konserndannelse	0	645 239 903
0	0	Endring langsiktige fordringer	229 796	-18 731 897
0	0	Minoritet ut av konsern	-4 562 161	0
0	0	Minoritet inn i konsern	0	442 950 544
0	0	Tilbakebetaling av kapital på investeringer	0	0
0	0	Utbetaling av kapital til minoritet	-1 591 351	-86 421 200
0	45 447 847	Salg av aksjer i eiendom	0	0
0	0	Aksjer før konserndannelse	0	175 508 576
-18 947 370	-921 532 459	Kjøp av aksjer i eiendom	-78 292 000	0
-18 947 370	-876 084 612	NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	-317 638 719	-2 533 645 193
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-72 006 057	483 706 801	Netto endring langsiktig gjeld	133 694 401	2 092 431 995
0	0	Prinsippendring rentesikring	0	0
-27 082 380	-23 318 945	Utbytte til aksjonærer	-27 082 380	-23 318 945
165 190 010	8 524 815	Emisjon	212 790 010	8 524 815
66 101 573	468 912 671	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	319 402 031	2 077 637 865
18 885 823	-14 976 090	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER	21 957 009	96 107 725
21 726 138	36 702 228	BEHOLDNING AV LIKVIDER 1.1	132 809 953	36 702 228
40 611 961	21 726 138	BEHOLDNING AV LIKVIDER 31.12	154 766 962	132 809 953

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konserndannelsen skjedde 20/4-2021 så fjorårstallene er ikke sammenlignbare.

Selskapet har byttet navn fra AVA EiendomsPartner AS til AVA Eiendom AS i 2022.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidelets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Merverdi ved oppkjøp av eiendomsselskaper tilordnes i sin helhet tomt og bygninger. Nåverdien av utsatt skatt er behandlet som utsatt skatt. Merverdi knyttet til bygninger avskrives i konsernregnskapet over forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fra-

drag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Rentekostnader

Renter på fastlånsavtaler og rentebytteavtaler kostnadsføres etter hvert som de påløper. Eventuell over-/underkurs resultatføres ikke.

Kontantstrømsanalyse

Kontantstrømsanalysen er satt opp etter indirekte metode.

Endring i konsernsammensetning

AVA Eiendom AS har 17 heleide datterselskap; AVA EiendomsPartner AS, Victoriagården Kontor AS, Victoriagården Handel AS, Elvegaten Eiendom Invest AS, Bragernes Torg 1 AS, Bragernes Torg 8 AS, Bragernes Torg 10 AS, Bragernes Torg 12 AS, Amtmand Bloms gate 1 AS, Bragernes Parkering AS, Sandvika Eiendom AS, AVA Eiendomsforvaltning AS med datter AVA Eiendomsdrift AS og AVA Småbygg AS med døtrene AVA Borgen AS, AVA Elverum AS og Søgne Handelseiendom AS.

AVA EiendomsPartner AS eier 50% av Sandnes Eiendom Holding AS. Tallene til Sandnes Eiendom Holding AS (SEH) med døtre er tatt inn etter bruttometoden og 50% av postene i resultat og balanse tas inn i AVA Eiendom konsern. SEH konsern består av selskapene Elveparken Sandnes AS med datterselskapet Sandnes Eiendom Drift AS.

AVA EiendomsPartner AS eier 65% av Kirkegata 23-25 Holding AS med datter Kirkegata 23-25 AS og 65,49% av aksjene i Skien Industribygg AS med datter Kombieendom Skien AS. I tillegg eier AVA EiendomsPartner AS 50,1% i Asker Næringseiendom AS med døtrene Asker Næringseiendom Invest AS, Stasjonskvartalene AS, Erteløkka Holding Eiendom AS, Erteløkka Holding AS, KS Erteløkka, Erteløkka Utvikling AS, Erteløkka AS og Asker Sentrum Utvikling AS. Minoritetens andel av resultatet/egenkapitalen gjelder disse selskapene.

Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for Kirkegata 23-25 Holding AS med datter, AVA Eiendomsforvaltning AS med datter og AVA Småbygg AS med døtre.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

NOTE 2 LØNSKOSTNADER I KONSERN

	2022	2021
Lønn, feriepenger, påløpt lønn/bonus	15 175 527	13 668 791
Arbeidsgiveravgift	2 605 730	1 926 929
Pensjonskostnader	435 526	211 967
Refunderte sykepenges	0	-18 609
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	209 458	412 935
Avsatt styrehonorar	422 050	317 991
Sum personalkostnader	18 848 291	16 520 004
Viderebelastede lønnskostnader		-532 743
Sum utgifter i selskapet	18 848 291	15 987 261
Gjennomsnittlig antall årsverk	14	15

Det er ansatt daglig leder i et 50% eid selskap. Se også note 8. Daglig leder har ikke lån i selskapet.

NOTE 3 FORRETNINGSBYGG OG GOODWILL

Konsernet eier 29 næringseiendommer. 1 av eiendommene er i Oslo, 3 i Bærum, 1 i Skien, 4 i Sandnes, 9 i Drammen, 9 i Asker, 1 i Elverum og 1 i Kristiansand.

KONSERNET:	BYGG	TOMT	INVENTAR/ LEIETAGERTILP.	PROSJ.UNDER ARBEID	GOODWILL	SUM
Inngangsverdi 1.1.	2 253 960 362	1 284 179 531	32 089 006	36 905 067	13 919 794	3 621 053 760
+tilgang i året	16 719 883	1 539 232	940 466	224 131 853		243 331 434
-avgang				-9 908 431		-9 908 431
-nedskrivning	-39 212 613	-31 501 939				-70 714 552
-avgang utrangeringer i året	-2 602 183					-2 602 183
Kostpris	2 228 865 449	1 254 216 824	33 029 472	251 128 490	13 919 794	3 781 160 028
Akk.ordinære avskrivninger	25 755 709		3 029 709		1 944 958	30 730 376
+årets ordinære avskrivninger	33 110 917		6 209 852		2 783 959	42 104 728
-avgang avskrivninger salg/utranering						0
Akk.ordinære avskrivninger	58 866 626	0	9 239 561	0	4 728 917	72 835 104
Regnskapsmessig bokført verdi	2 169 998 823	1 254 216 824	23 789 911	251 128 490	9 190 877	3 708 324 924
% ordinære avskrivninger	1% - 10%		10-30%/leietiden		20 %	

Goodwill gjelder oppkjøp av forvaltnings- og driftsselskap.

Utrangering bygg og avskrivning utrangering bygg fra 2021 er justert i inngangsverdien. Netto sum er uforandret. Alle eiendommer verdsettes eksternt per 31/12. Ved årsskifte ble 2 av 29 eiendommer verdsatt lavere enn bokført verdi. Disse to eiendommene som begge ligger i Sandnes, ble i sum nedskrevet med 70,7 MNOK.

Utvikling av eiendommer

Konsernet oppfører for tiden et skolebygg i Oslo sentrum til Høyskolen Kristiania. Prosjekter under arbeid knytter seg til dette bygget.

Konsernet har en konservativ praksis knyttet til prosjektutvikling. Alle prosjektutviklingskostnader kostnadsføres frem til styrevedtak om igangsetting av bygging.

Området som eiendommene til Elveparken Sandnes AS ligger på skal utvikles og eiendommene skal på sikt rives. 2. gangs høring hos kommunen forventes i 2023.

I Asker sentrum jobbes det med å utvikle en eiendom. Asker kommune har gitt positiv tilbakemelding på oppføring av et kontorbygg på 7 etasjer. Utviklingskostnader i resultatregnskapet til konsernet knytter seg i hovedsak til disse to prosjektene.

NOTE 4 LANGSIKTIG PANTEGJELD

Selskapet har ingen pantegjeld.

LÅN I KONSERNET	31.12.2022	31.12.2021
Pantelån	1 745 138 537	2 071 351 207
Over-/underkurs og etablering		9 321 382
Byggelån	469 999 383	
	2 215 137 920	2 080 672 589

NEDBETALINGSPLAN	2023	2024	2025	2026	2027	DERETTER
Pantelån	409 580 754	1 335 557 783				

NOTE 5 PANTSTILLELSE OG GARANTIER M.M

Av konsernets gjeld pr 31.12.22 er følgende sikret ved pant:

KONSERN	31.12.2022
Pantelån	1 745 138 537

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:

KONSERN	31.12.2022
Bygninger	2 193 788 734
Tomter	1 228 216 824
Sum	3 422 005 558

Aksjene i flere av datter-datterselskapene er pantsatt til fordel for pantegjelden i tillegg til eiendelene.

Byggelånet har en kredittramme på 875 MNOK. Aksjene og eiendommen i Kirkegata 23-25 AS er stilt som sikkerhet i tillegg til prorata selvskyldnerkausjon fra eierne av Kirkegata 23-25 Holding AS på tilsammen 100 MNOK.

NOTE 6 RENTESIKRING

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler (renteswapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er inngått låneavtaler til flytende rente og det er inngått renteswapper som sikrer fast rente på deler av lånebeløpet.

	BELØP	VERDI PR 31.12
Selskapet	0	0
Konsernet	1 317 700 000	69 255 013*
Sum konsern	1 317 700 000	69 255 013

* En swap på 150 MNOK har oppstartsdato 06.06.2024.

Selskapet mottar flytende rente og betaler fast rente. Fastrenten ligger i intervallet 1,57% til 3,03%. Gjenværende løpetid for swappene er fra 1 til 8 år.

Samtlige rentesikringsavtaler anses å redusere renterisikoen effektivt, og tilfredsstiller dermed kravene til regnskapsmessig sikring. Kontantstrømsikringen er reflektert i regnskapet ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

NOTE 7 UTSATT SKATT/SKATTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	0	0	5 309 207	4 023 909
Endring utsatt skatt	-2 630 801	-1 324 922	4 557 680	-34 106 610
Sum skattekostnad	-2 630 801	-1 324 922	9 866 887	-30 082 701
Omløpsmidler	0	0	0	55 384 883
Anleggsmidler	0	0	159 205 320	61 116 536
Fremførbart underskudd	-8 779 317	-6 148 516	-31 911 355	-30 169 352
Gevinst- og tapskonto	0	0	-10 666 641	-13 333 302
Andre midlertidige forskjeller	0	0	-1 514 359	-762 271
Utsatt skatt pr. 31.12	-8 779 317	-6 148 516	115 112 965	72 236 494
Utsatt skatt pr. 01.01	-6 148 516	-4 823 594	72 236 494	-4 823 594
Endring i utsatt skatt	-2 630 801	-1 324 922	4 557 680	-34 106 610
Endring utsatt skatt kjøp/salg/omdanning	0	0	38 318 791	111 166 698
Utsatt skatt pr. 31.12	-8 779 317	-6 148 516	115 112 965	72 236 494
Nominell skatt av resultat før skatt	-2 308 293	1 529 677		
Andre forskjeller	-322 508	-2 854 599		
Skattekostnad	-2 630 801	-1 324 922		

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

AKSJEKAPITAL PR. 31.12.	ANTALL AKSJER	PÅLYDENDE	AKSJEKAPITAL
Vedtektene inneholder ikke stemmebegrensninger.	5 416 476	kr 5,00	27 082 380

Det er gjennomført en emisjon i selskapet i 2022 hvor det ble tegnet 708.970 nye aksjer pålydende kr. 5,- til tegningskurs 233,-.

AKSJONÆRER PR. 31.12.	ANTALL AKSJER	ANDEL	TILKNYTNING
AVA Invest AS	955 535	17,64 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Salto Eiendom AS	720 615	13,30 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo og Styremedlem Joachim B. Flaten
Aschim AS	467 543	8,63 %	
Gamma Invest AS	360 000	6,65 %	Styrets leder Anders Aasand
K11 Investor AS	350 388	6,47 %	
Mondesir AS	184 050	3,40 %	
Eyvind Holt AS	164 049	3,03 %	
ElinVest AS	140 079	2,59 %	Styremedlem Tor H. Fossum
MIL Invest AS	139 253	2,57 %	
Sjur Haustveit AS	136 916	2,53 %	
Green Harvest Invest AS	135 848	2,51 %	
Benjan Holding AS	95 806	1,77 %	
Elima AS	85 836	1,58 %	
Spiten Holding AS	85 000	1,57 %	
AVA Investor AS	84 010	1,55 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Enga Invest AS	75 683	1,40 %	
Saraswati AS	70 634	1,30 %	
Navico AS	67 500	1,25 %	
Valand Invest AS	60 000	1,11 %	
Bohan & Co AS	59 006	1,09 %	
Vestsiden Holding AS	40 000	0,74 %	Styrets leder Anders Aasand
AVA Investor 2 AS	36 494	0,67 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Flat1 AS	33 805	0,62 %	Styremedlem Joachim B. Flaten
Sty871 AS	9 474	0,17 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
Parking Advertising AS	5 276	0,10 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
AVA investor 4 AS	287	0,01 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Andre aksjonærer som eier under 1%	853 389	15,76 %	
Sum antall aksjer	5 416 476	100,00 %	

Arne Vannebo er daglig leder i AVA Eiendoms AS. Det er ingen ansatte i selskapet. I morselskapet er det ikke utbetalt lønn til daglig leder. Arne Vannebo er daglig leder i datterselskapet AVA Eiendomsforvaltning AS og får lønn via dette selskapet. Personalkostnad i morselskapet gjelder styrehonorar.

Honorar til revisjon i morselskapet er kostnadsført med kr. 205.625,- for ordinær revisjon og kr. 383.125,- for annen bistand. I konsernet er det kostnadsført ordinære revisjonskostnader med kr. 1.161.553,- og kr. 469.792,- for annen bistand.

NOTE 9 AKSJEKAPITAL/EGENKAPITAL

MORSELSKAPET:	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2021	23 537 530	185 789 176	5 191 319	0	214 518 025
Emisjon	3 544 850	161 645 160			165 190 010
Dekke udekket tap fra overkurs		-34 943 821		34 943 821	0
Utbytte avsatt				-27 082 380	-27 082 380
Årets resultat				-7 861 441	-7 861 441
Egenkapital pr. 31.12.2022	27 082 380	312 490 515	5 191 319	0	344 764 214

KONSERNET:	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	MINORITET EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2021	23 537 530	185 789 176	5 191 319	619 261 366	322 884 012	1 156 663 402
Emisjon AVA Eiendom AS	3 544 850	161 645 160				165 190 010
Emisjon Kirkegata 23-25 Holding AS					38 500 000	38 500 000
Emisjon Asker Sentrum Utvikling AS					9 100 000	9 100 000
Utdeling kapital til minoritet					-1 591 351	-1 591 351
Omdanning/restrukturerings selskap				-19 196 420	-19 119 787	-38 316 207
Minoriteter ut av konsern					-4 562 161	-4 562 161
Dekke udekket tap fra overkurs		-34 943 821		34 943 821		0
Utbytte avsatt				-27 082 380		-27 082 380
Årets resultat				-63 671 721	-8 342 374	-72 014 095
Egenkapital pr. 31.12.2022	27 082 380	312 490 515	5 191 319	544 254 667	336 868 339	1 225 887 219

NOTE 10 AKSJER OG ANDELER I DATTERSELSKAP, FELLESKONTROLLERTE SELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP

Selskapet har pr. 31/12 aksjer i:

SELSKAP	EIER-/STEMMEANDEL	RESULTAT 2022	EGENKAPITAL 31.12.22	BOKFØRT VERDI (KOSTPRIS)
Datterselskap: AVA EiendomsPartner AS	100 %	35 922 657	1 328 670 689	1 077 070 329

SELSKAP I KONSERN	EIER-/STEMMEANDEL
Datter/datterdatter selskap til AVA EiendomsPartner AS	
Victoriagården Handel AS	100,0 %
Victoriagården Kontor AS	100,0 %
Elvegaten Eiendom Invest AS	100,0 %
Amtmand Bloms gate 1 AS	100,0 %
Bragernes Torg 10 AS	100,0 %
Bragernes Torg 1 AS	100,0 %
Bragernes Parkering AS	100,0 %
Sandvika Eiendom AS	100,0 %
AVA Eiendomsforvaltning AS	100,0 %
AVA Eiendomsdrift AS	100,0 %
Bragernes Torg 8 AS	100,0 %
Bragernes Torg 12 AS	100,0 %
AVA Småbygg AS	100,0 %
AVA Borgen AS	100,0 %
AVA Elverum AS	100,0 %
Søgne Handelsiendom AS	100,0 %
Kirkegata 23-25 Holding AS	65,0 %
Kirkegata 23-25 AS	65,0 %
Skien Industribygg AS	65,5 %
Kombieendom Skien AS	65,5 %
Asker Næringsseiendom AS	50,1 %
Asker Næringsseiendom Invest AS	50,1 %
Stasjonskvartalene AS	50,1 %
Erteløkka Holding Eiendom AS	50,1 %
Erteløkka Holding AS	50,1 %
Erteløkka Utvikling AS	50,1 %
Erteløkka AS	50,1 %
KS Erteløkka	50,1 %
Asker Sentrum Utvikling AS	32,5 %
Felleskontrollerte selskap i AVA EiendomsPartner AS	
Sandnes Eiendom Holding AS	50,0 %
Elveparken Sandnes AS	50,0 %
Sandnes Eiendom Drift AS	50,0 %

Se også note 1.

Tallene til Sandnes Eiendom Holding AS med døtre blir tatt inn i AVA Eiendom AS sitt konsernregnskap etter bruttometoden. Konsernets egenkapital (100%) er 143,1 MNOK og konsernresultatet for 2022 er -7,1 MNOK.

Elvegaten Eiendom Invest AS har forretningskontor i Sandnes. De andre datterselskapene har forretningskontor i Bærum kommune.

Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. Alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet. Aksjene i datter er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet.

To av datterselskapene eier til sammen 16 aksjer i Vårt Sandvika AS med en bokført verdi på kr. 16.000,-.

Selskapet eier børsnoterte aksjer for 78,2 MNOK pr 31.12.22. Disse er nedskrevet til virkelig verdi ved årsskifte.

NOTE 11 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Andre lån	16 180 513	0
Evigvarende leierett	947 932	0
Momskompensasjon	501 928	0
Andre fordringer	871 727	0
Andre fordringer i balansen:	18 502 100	0

Andre langsiktige fordringer forfaller om ett til fem år.

NOTE 12 ANDRE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Påløpt inntekt	576 585	0
Til gode merverdiavgift	42 129 486	0
Påløpte renteinntekter	1 539 048	0
Forskuddsbetaling til leverandører	3 814 444	0
Andre fordringer i balansen:	48 059 563	0

NOTE 13 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	MOR 31.12.2022	MOR 31.12.2021
Gjeld til konsernselskap		
Gjeld til AVA Eiendom AS	411 700 744	483 706 801*
Sum gjeld konsernselskap	411 700 744	483 706 801

*Lånet er renteberegnet med 3% p.a.

	KONSERNET 31.12.2022	KONSERNET 31.12.2021
Øvrig langsiktig gjeld		
Annen gjeld	9 782 243	11 543 821
Depositum	1 206 233	215 585
Sum øvrig langsiktig gjeld	10 988 476	11 759 406

NOTE 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	KONSERNET	SELSKAPET
Selgerkreditt	342 754 829	342 754 829
Annen kortsiktig gjeld	0	159 440
Skyldig lønn, feriepenger ol.	1 979 434	0
Forskuddsbetaling fra leietakere	3 538 234	0
Påløpt kostnad	24 869 382	0
Påløpt rente	7 201 807	0
Annen kortsiktig gjeld i balansen:	380 343 686	342 914 269

Selgerkreditten renteberegnes med 6% p.a.. Det betales ikke renter og avdrag på lånebeløpet. Lån inklusiv renter skal innløses ved et salg av enkelte av konsernets eiendommer.

NOTE 15 PENSJONSFORPLIKTELSE I KONSERNET

To av datterselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 16 VIRKSOMHETSOMRÅDER

Konsernets største virksomhetsområde er utleie og forvaltning av kontorbygg. I tillegg kommer drift og prosjektutvikling av næringseiendom. Konsernets virksomhet er i Norge.

NOTE 17 NÆRSTÅENDE PARTER

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

Datterselskapet AVA Eiendomsforvaltning AS og datterselskapet AVA Eiendomsdrift AS utfører forvaltnings- og driftstjenester for selskap i samme konsern og tilknyttede-/felleskontrollerte selskap.

De vesentligste transaksjoner som er foretatt med selskap i samme konsern og som er eliminert i konsernregnskapet er følgende:

Forvaltnings- og regnskaps og prosjekthonorar: 17,9 MNOK.

Andre honorarer: 2,7 MNOK.

Husleie: 1 MNOK

Driftstjenester: 5,2 MNOK

Alle transaksjoner er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

NOTE 18 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Det er stor spredning i kredittrisiko knyttet til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med 6 måneders bankgaranti/depositum.

For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr. 31.12.2022 var 62,6 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid på mellom ett og åtte år. Ingen rentesikringsavtaler utløper i 2023. Gjennomsnittlig lengde på rentesikringene for hele konsernet er 5,3 år pr 31.12.

En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng, vil medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. 10,4 MNOK per år.

Konsernets leiekontrakter reguleres hovedsakelig med 100 % av endringer i konsumprisindeksen.

Til generalforsamlingen i
AVA Eiendom AS



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert AVA Eiendom AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som viser underskudd kr 7.861.441, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som viser underskudd kr 72.014.095, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen. I forbindelse med revisjonen



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content in this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com



av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 24. mai 2023

BHL DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arve Aanes Johansen'.

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor





”

Å komme sammen, er begynnelsen.

Å holde sammen, er framskritt.

Å arbeide sammen, er suksess.

Henry Ford

Kontaktinformasjon



SANDVIKA

Kinoveien 3A, 1337 Sandvika

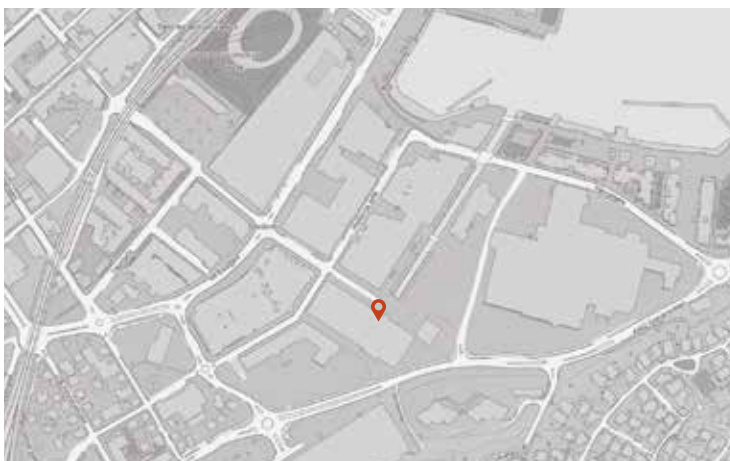
firmapost@ava.no / Tlf: 66 85 08 50



SANDNES

Holbergs gate 19, 4306 Sandnes

firmapost@ava.no / Tlf: 51 60 59 00





”

*Whenever you see a successful business,
someone once made a courageous decision*

Peter Drucke



AVA EIENDOM AS

Kinoveien 3A
1337 Sandvika

Tlf: + 47 66 85 08 50
Epost: firmapost@ava.no

ava.no