

2024

ÅRSRAPPORT



”

I have only one understanding of development of success, and that's by going step by step.

Jürgen Klopp

Innhold

Hovedpunkter 2024	06
Leder: Nye milepæler	07
Bragernes Torg 1. Byens beste beliggenhet gjenoppstår i fordums prakt.....	08
Kirkegata 23-25. Et av Norges mest avanserte undervisningsbygg	12
Reforhandlingsraten - det undervurderte nøkkeltallet?	18
Miljø og bærekraft	20
Skien Industribygg. Nytt helautomatisk plukkklager ferdigstilt.....	24
Stasjonskvartalene. Askers mest sentrale kontorbygg	26
Eiendomssjefene i AVA. God forvaltning er kjernen i virksomheten	28
Gode eiendommer i Sandnes sentrum	30
Nøkkeltall	32
Ansatte.....	34
Selskapsstruktur.....	35
Styret i AVA Eiendom.....	36
Våre eiendommer	39
Styrets beretning.....	46
Resultatregnskap	48
Balanse	49
Kontantstrømoppstilling	51
Noter.....	52
Revisors beretning	60
Kontakt oss	62

”

Successful investing is about
managing risk, not avoiding it.

Benjamin Graham



Hovedpunkter 2024

KIRKEGATA 23-25

Nybygget vårt i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum ferdigstilles og overleveres til rett tid. Kristiania leier bygget på en leiekontrakt som løper i 20 + 20 år.

BRAGERNES TORG 1

Vi igangsetter en storstilt ombygging av hele eiendommen og bygget tømmes for leietagere. Vi signerer lange leiekontrakter med solide leietagere. Både NAV, Handelsbanken og Sparebanken 1 Østlandet flytter inn i en eiendom som har høstet mye applaus lokalt. DNB flytter inn til høsten og dermed er eiendommen igjen fullt utleid. Et vellykket utviklingsarbeid!

GEOPOLITISK URO

Trump blir valgt til president i USA, krigen i Europa fortsetter og internasjonal økonomi svekkes. Rentene forblir høye. Usikkerheten er større enn på svært mange år.

AVA HAR GOD DRIFT GJENNOM ÅRET

Driften i AVA er imidlertid svært god. 91 % av leietagerne våre velger å forlenge leiekontraktene sine ved utløp, ledigheten i porteføljen ligger stabilt lavt mellom 2 % og 3 % gjennom hele året og vi signerer leiekontrakter med en total kontraktsverdi på 254 MNOK, noe som er «all time high».

HØY GJENVÆRENDE LØPETID

Med Kirkegata 23-25 og Bragernes Torg 1 tilbake i «produksjon» øker vektet gjenværende løpetid på inngåtte leiekontrakter til 7,4 år. Med solide kunder og lange leiekontrakter har vi skaffet oss en verdifull forutsigbarhet i en urolig tid.

STYRKING AV KAPITALBASEN

Det gjennomføres en emisjon mot eksisterende eiere på 96 MNOK i januar. Den nye kapitalen sikrer gjennomføringsevne og handlekraft i en svært spennende tid. AVA går ut av 2024 med en solid balanse.

EQUINOR OG ELVEPARKEN

Vår eiendom Elveparken, som vi eier 50/50 med Selvaag Bolig ASA, er med i finalerunden knyttet til etableringen av et mulig nytt hovedkontor for Equinor. Vi kan tilby et førsteklasses miljøbygg (nybygg) på ca. 100.000 kvm med optimale parkeringsløsninger midt i Sandnes sentrum.

VI SELGER DAGLIGVAREEIEIENDOMMENE

I mars selger vi våre tre dagligvare-eiendommer for 138 MNOK. Salget frigjør ca. 54 MNOK i likviditet og gjelden kuttes med 78 MNOK.

RENTESIKRINGSPORTEFØLJEN STIGER I VERDI

AVA har rentesikret 75,2 % av den langsiktige gjelden på attraktive nivåer. Porteføljen av rentesikringer har en vektet gjenværende løpetid på 3,49 år.



Nye milepæler

2024 ble året da eiendomsmarkedet igjen snudde oppover. Etter to tøffe år kom optimismen tilbake, og eiendomsverdiene steg forsiktig. For vår del medførte det en tilbakeføring av tidligere års nedskrivninger av eiendomsporteføljen og året resulterte i et overskudd på 133 millioner kroner. Vi oppnådde en verdijustert avkastning på 19,7 %.

Det viktigste vi oppnådde i 2024 var imidlertid en rekke nye milepæler. Milepæler som har gjort oss sterkere som selskap.

Vårt nybygg på 11.700 kvm. i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum ble ferdigstilt til avtalt tid. 12 juli flyttet vår leietager Kristiania inn i eiendommen og de vil leie den de neste 20 årene. Med dette prosjektet har vi igjen vist at vi håndterer store og krevende prosjekter midt i Oslo sentrum. Med Breeam Excellent-sertifisering, kortreist norsk granitt på fasaden, svært avanserte tekniske anlegg og 3.000 fornøyde studenter har vi igjen satt gode spor etter oss på hjørnet av Karl Johans gate / Kirkegata.

På Bragernes Torg i Drammen igangsatte vi et ambisiøst prosjekt for Bragernes Torg 1. Her skulle et brunt bygg omdannes til grønt. Eiendommen ble tømt for leietagere og deretter fullstendig ombygget. Et tøft prosjekt i et krevende marked. Men nå står vi der med nye førsteklasses leietagere, med helt ny fasade, nye tekniske anlegg, en utvidet toppetasje og ny arkitektur. I tillegg har vi satt nye prisrekorder i Drammen og høstet mye applaus for de grepene vi har gjennomført. Personlig mener jeg at vi har utviklet en av Drammens beste eiendommer.

I Skien har vi bygget et nytt avansert, helautomatisert plukkager til vår leietager ABB. Nybygget ble oppført på rekordtid og er utleid på en lang leiekontrakt. Samarbeidet med ABB er førsteklasses.

I AVA har vi hatt et forsiktig markedssyn de siste 4 årene. Derfor har vi ikke kjøpt noen nye eiendommer i perioden. Men med god drift og ferdigstillelsen av de tre prosjektene nevnt ovenfor, har vi nå passert 250 millioner kroner i kontraktsfestede leieinntekter. Det er en viktig milepæl i vår strategi om å bygge et større eiendomsselskap. Vi har doblet leieinntektene våre fra 2021.

I dagens marked er det imidlertid større usikkerhet nå enn på svært mange år. Geopolitisk uro, krig i Europa og Trump sine mange «krumspring» gjør sikten svært dårlig. Men det blåser en svak medvind i eiendomsmarkedet og med 2,4 % ledighet og over 7 år i vektet gjenværende løpetid for leiekontraktene våre er vi godt rigget for neste seilas. I jakten på nye milepæler.

Arne Vannebo, CEO AVA Eiendom AS

SIGNERING AV NYE
LEIEKONTRAKTER

254 MNOK

REFORHANDLINSGRATE

91 %

AREALLEIDIGHET

2,77 %

VEKTET GJENVÆRENDE
LØPETID

7,4 år



”

*Bragernes Torg 1 har blitt titulert som
Drammens flotteste næringsbygg
– og løftet hele leiemarkedet for
“prime Drammen”.*

BRAGERNES TORG 1

Byens beste beliggenhet gjenoppstår i fordums prakt

**Som et av portalbyggene inn til Bragernes fra bybrua ligger Bragernes Torg 1
– med sin flotte beliggenhet mot både torg og elv – på Drammens solside.
Eiendommen har en rik historie både som byens beste hotell og som bankbygg.**

Vi i AVA har siden kjøpet av eiendommen i 2017 sett at beliggenhetens potensial ikke ble utnyttet fullt ut. Bankbygget fra 1975 fremsto som massivt og lukket, her var det muligheter til god utvikling. Etter gjennomført arkitektkonkurranse, utleieprosesser og kontrahering av entreprenør satte vi i gang et storstilt rehabiliteringsprosjekt tidlig i 2024.

I løpet av et hektisk år har Bragernes Torg 1 fått en ny flott fasade og nye tekniske anlegg, samtidig som alle innvendige lokaler er bygget opp i topp moderne standard.

Det er ikke bare det estetiske som er endret, her har et tidligere eldre, «brunt» kontorbygg blitt grønt. Gjennom nye tekniske anlegg er eiendommens energiforbruk halvert, og bygget har gått fra energiklasse E til en forventet A. Bragernes Torg 1 har blitt sertifisert til «Breeam In Use – Very Good». Alle lokalene har behovsstyring av inn klimaet, som bl.a. måler tilstedeværelse og luftkvalitet.

Bragernes torg er selve hjertet i Drammen. Her syder det av liv og majoriteten av de største og mest attraktive serveringsstedene ligger ved torget. Ombyggingen av Bragernes Torg 1 har bidratt til at topp moderne kontorlokaler også nå kan tilbys midt på torget. Bragernes Torg 1 er dermed med på å forsterke Bragernes som kontordestinasjon og eiendommen har blant annet blitt titulert som «Drammens flotteste næringsbygg». Vi har høstet applaus for den utviklingen som er gjennomført.

Leiemarkedet har ikke uventet respondert positivt på prosjektet – alle arealer er utleid til solide og kjente leietagere på svært lange leiekontrakter. Ombyggingen av Bragernes Torg 1 har løftet leiemarkedet for “prime Drammen”.

Til høsten kommer «siste kronen på verket» for Bragernes Torg 1 – da står den nye bybroen over til Strømsø og togstasjonen ferdig. Vi går en spennende tid i møte på Bragernes torg!



”
Det handler om å sette spor.
Gode spor.

DRAMMEN – FRA INDUSTRIBY TIL MODERNE BYLIV VED ELVA

Ved en sammenslåing av byene Bragernes og Strømsø ble byen Drammen etablert i 1811, og byens utvikling startet på alvor. Ordet “Drammen” stammer fra “Drafn” som betyr “innerst i fjorden”.

En viktig faktor for Drammens vekst var beliggenheten ved elva, som gjorde den til en naturlig handelsrute. Byen fikk tidlig et handelsmonopol i regionen og ble et viktig knutepunkt for transport og handel. På 1800-tallet opplevde Drammen en industrialisering som skapte et solid økonomisk grunnlag. Byen ble kjent for sin treforedlingsindustri, som produserte papir, trelast og møbler. Havn og verft ble etablert og Drammen ble et viktig sentrum for skipsbygging og maritime næringer.

Drammen ble preget av flere store branner på 1800-tallet, men etter hvert ble byen gjenreist og videreutviklet. En av de mest betydningsfulle hendelsene i byens historie var byggingen av Drammen Jernbane i 1867, som koblet byen til resten av landet og styrket økonomien betydelig.

I moderne tid har byen endret seg fra å være et industri- og handelssentrum til å bli et viktig kulturelt og urbant knutepunkt. Drammen er kjent i dag for sin vakre elvepromenade, sitt rike kulturtilbud og for den imponerende byutviklingen som har skjedd de siste tiårene. Med sine 124.000 innbyggere er Drammen den 5. største byen i Norge. Byen har et sterkt næringsliv og er et viktig regionalt sentrum.



Fasaden reflekterer den opprinnelige tomtestrukturen via en spalte og valørforskjell i fasadematerialer.

KIRKEGATA 23-25

Et av Norges mest avanserte undervisningsbygg

Kristiania sin nyeste Campus ligger sentralt plassert i Kvadraturen mellom Karl Johans gate og Prinsens gate. Bak en natursteinsfasade i kortreist, norsk granitt åpenbarer det seg et pulserende mylder av studenter.

Etter tre år med hektisk byggeaktivitet så kunne man ved studiestart i 2024 klippe snoren og åpne nybygget for de rundt 3.000 studentene som er tilknyttet dette moderne undervisningsbygget. Disse studentene er med på å skape liv i Kvadraturen gjennom døgnet og gjennom året, et viktig bidrag for å løfte Kvadraturen til en mer aktiv bydel.

Kristiania holdt allerede til i Kirkegata 24-26 og Kongensgate 22 da avtalen om en ny Campus midt mellom disse lokasjonene ble inngått. Et langsiktig samarbeid mellom AVA og Kristiania tok form, og Kristiania kom også inn som medeier i eiendommen. Målet var å styrke Høyskolen sin tilstedeværelse i Oslo sentrum og skape en hovedcampus med synergier mellom de tre undervisningsstedene. Med dette siste tilskuddet i Kirkegata 23-25 ble skolens intensjon innfridd og i dag flyter studentstrømmen mellom Kirkegata 24-26 over til Kirkegata 23-25 og videre via en gangbro i 4. etg. inn i Kongensgate 22. Altså en kobling på tvers av flere kvartaler.

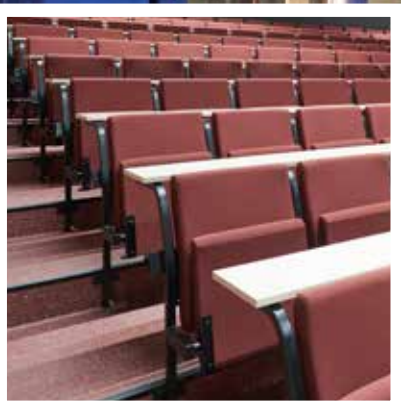
Før byggingen ble igangsatt i 2021 ble det avholdt en arkitektkonkurranse med flere anerkjente arkitektfirmaer, hvor A-lab vant med sitt forslag «Kvadratrot». Hovedgrepet var et kvadratisk atrium med en dynamisk trapp inspirert av verdenstreet "Yggdrasil" som strekker seg mellom etasjene. Bevegelsesmønsteret danner en sløyfe og man kan få assosiasjoner til å klatre i et stort tre med stadig skiftende romlige opplevelser. Den lekne formen og skalaen gjør trappen mer attraktiv enn heisen, samtidig som den styrker den sosiale interaksjonen mellom studentene. Et glasstak slipper lyset helt ned til trappe-amfiet som binder sammen gateplan og underetasje, og det skapes et innvendig lyst og levende hjerte i bygget.

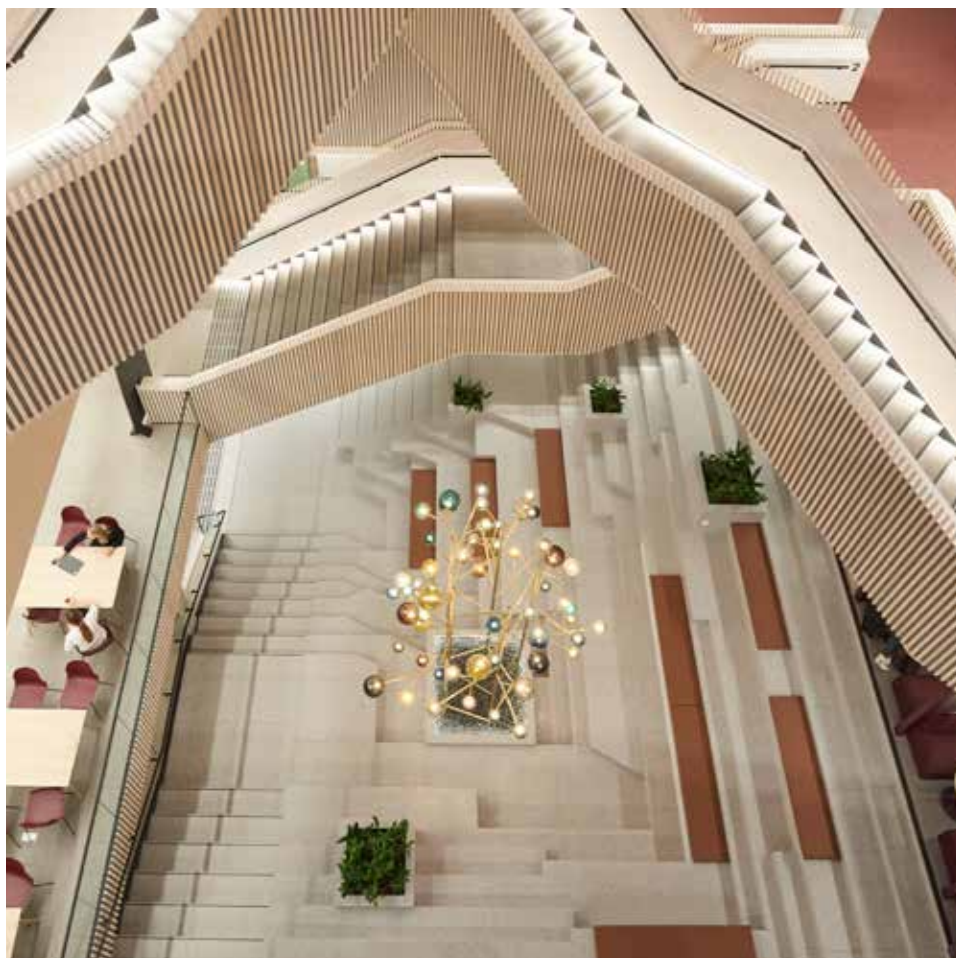
Over 9 etasjer kan Kristiania nå tilby sine studenter et bredt utvalg av undervisningsrom med avanserte og høyteknologiske løsninger, og i underetasjene finner man ett av Oslos største auditorier – med en kapasitet på 560 mennesker.

Tomten ligger i et kulturhistorisk miljø og det ble viktig å skape et bygg som passet helhetlig inn mellom nabobyggene. Et godt samarbeid med daværende byantikvar Janne Wilberg var verdifullt for å sikre gode løsninger. Prosjektet bestod av to tomter som gjennom årene hadde vokst sammen og det var ønskelig å ta tilbake lesbarheten av den originale tomtestrukturen. Byggene fikk derfor ulike valører og en spalte i tomtegrensen.

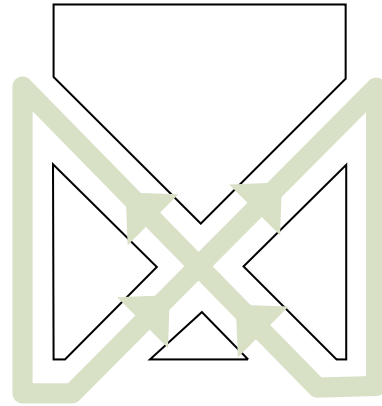
Fasadeinndelingen fikk en tydelig forankring i områdets klassiske arkitektur med en dobbelthøy base, et rytmisk mellomparti og tilbaketrukne toppetasjer. Bygget heftet seg på linjeføringene fra nabobyggene samtidig som det har fått et mer moderne fasadeuttrykk som speiler vår tid. Vi har forsøkt å skape et robust bygg som skal kunne stå i «evig tid».

Gjennom utviklingen av Kirkegata 23-25 har vi i AVA vært med på en spennende reise, der resultatet er et flott og moderne undervisningsbygg – som går rett inn som en av grunnstenene i eiendomsporteføljen vår. Vi er opptatt av å sette gode spor etter oss i AVA – med de ferdigstilte prosjektene våre i Karl Johans gate 14 og Kirkegata 23-25 er det liten tvil om at vi kan være stolte av våre bidrag til bybildet!

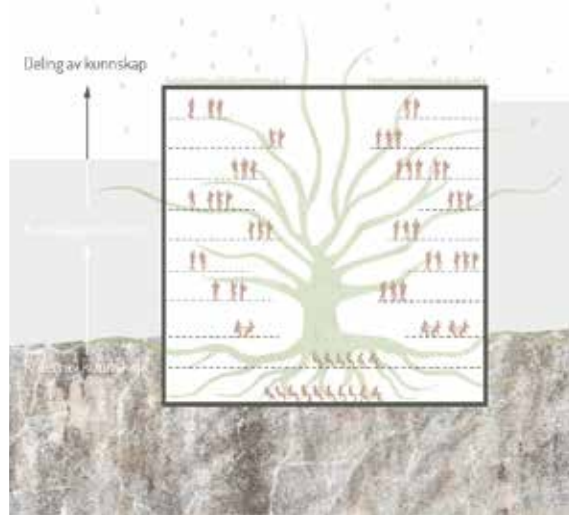




Arkitekturen i Høyskolen Kristiania er inspirert av Yggdrasil
– et kunnskapens tre som vokser, forgrener seg og knytter mennesker
sammen. En sløyfe i plan og en sosial trapp gir bygget liv og bevegelse.



Kvadratrot er inspirert av Yggdrasil, verdenstreet
og vandringen i treet danner en sløyfe i plan.



Et kunnskapens tre som strekker seg mot himmelen og sprer sin
kunnskap ut i byen.



En sosial trapp som gir skiftende romlige opplevelser
og siktlinjer etterhvert som man beveger seg i den.



Koblingen fra Kirkegata 24-26 over til Kirkegata 23-25 og videre over gangbro til Kongensgate 22.



Trappen inviterer til bruk samtidig som den blir et sosialt element som snor seg oppover det overlyste atriets.

REFORHANDLINGSRATEN

det undervurderte nøkkeltallet?

I AVA er vi glade i statistikk og vi måler "alt" for å ha optimal kontroll på driften i selskapet. Ett av nøkkeltallene vi er ekstra opptatt av er reforhandlingsraten i porteføljen.

Reforhandlingsraten måler hvor stor andel av våre eksisterende leietakere som velger å forlenge sine leieforhold ved kontraktsutløp – kontra hvor mange som velger å flytte ut. Målingen akkumuleres over de til enhver tid siste 36 månedene.

Hvorfor er vi så opptatt av dette nøkkeltallet? Jo, for det første så gir reforhandlingsraten oss gode tilbakemeldinger på vårt arbeid med kundetilfredshet. For det andre gir det oss verdifulle tilbakemeldinger på byggenes attraktivitet. Selv om AVA har stabil og høy reforhandlingsrate, er det individuelle forskjeller mellom eiendommen i porteføljen. Det tredje elementet er knyttet til lønnsomhet og kapitalbruk i selskapet. Det fjerde elementet er knyttet til hvor gode vi er som kommersielle eiendomsforvaltere.

Eiendomsdrift kan sammenlignes med å drive produksjon. Det er viktig at alle "tannhjulene" alltid spiller optimalt sammen, nedetid må unngås og produksjonsfokus er helt avgjørende. Når et lokale står ledig, så genereres det ikke inntekter, og lønnsomheten vår blir betydelig dårligere. I tillegg til frafall av

inntekter så er det vanlig praksis i bransjen at gårdeier dekker felleskostnadene på de ledige arealene. Dersom man mister en leietager må lokalene i tillegg oppgraderes og tilpasses neste bruker. Konsekvensen av ledighet i porteføljen har dermed en trippel negativ påvirkning for lønnsomheten til et eiendomsselskap.

Ledighet er noe det er veldig fokus på i eiendomsbransjen og det fokuseres mye på dette i markedsrapporter og i analyser. Reforhandlingsraten er derimot noe en sjelden leser så mye om. Hos oss er dette ett av våre aller viktigste nøkkeltall.

I AVA har vi fokus på å være en aktiv og løsningsorientert utleier. Noen kan kanskje mene at vi til tider er vel løsningsorienterte. Men når vi ser på de harde faktaene i statistikken, der vi gjennom en årrekke har hatt 90 % reforhandlingsrate (9 av 10 leietakere velger å forlenge sine leiekontrakter ved utløp) – og en ledighet som har ligget langt under markedsledigheten – så ser vi at forvaltningsfilosofien vår resulterer i en trippel bunnlinje – høyere inntekter, lavere eierkostnader og lavere investeringer. De beste leietagerne er jo de vi allerede har!

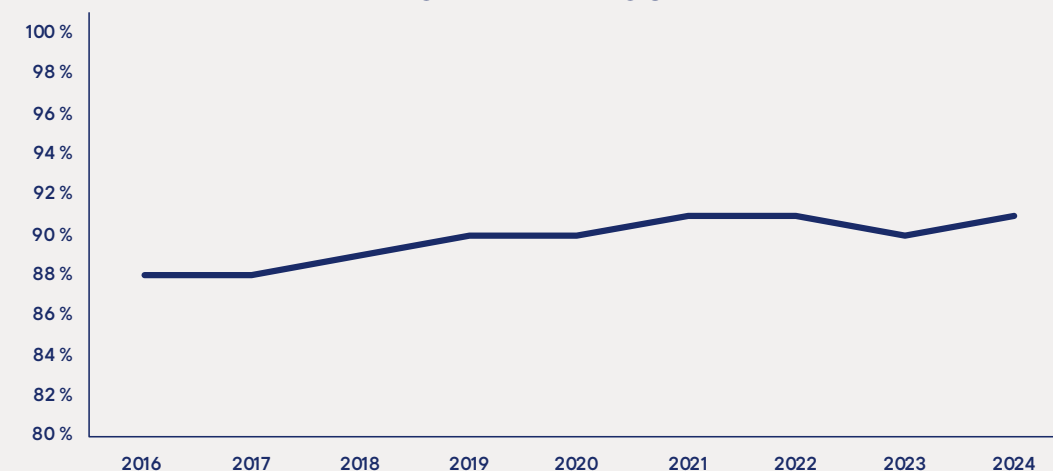
”

De beste leietagerne er jo de vi allerede har – med 91 % reforhandlingsrate er det ingen tvil om at forvaltningsfilosofien vår virker.

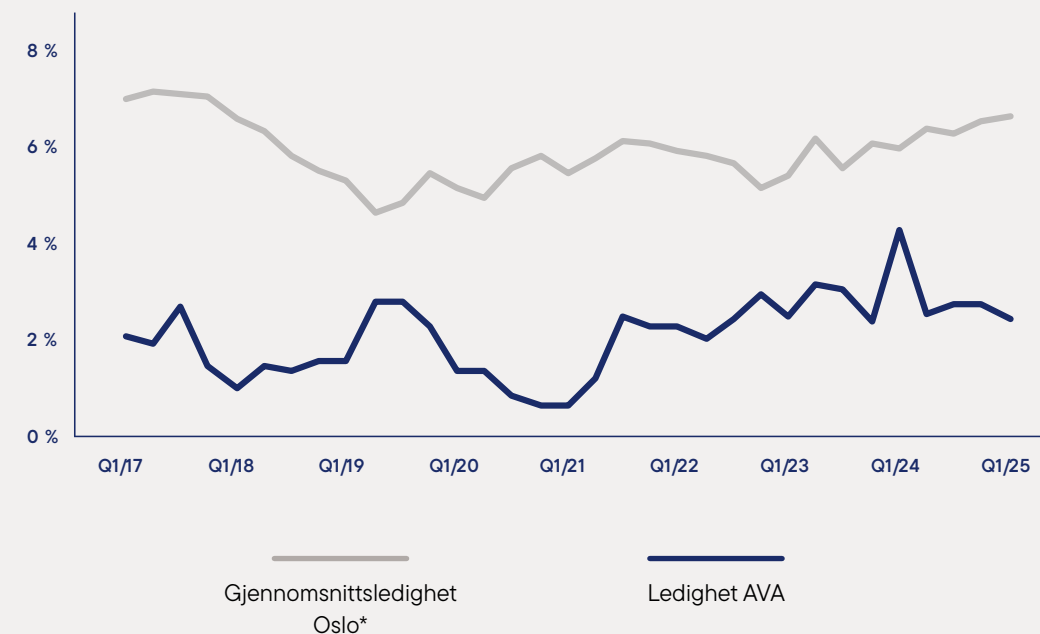
REFORHANDLINGSRATE
AVA 2024
91 %

LEDIGHET
AVA 2024
2,77 %

REFORHANDLINGSRATEN



AVA SIN LEDIGHET MÅLT MOT MARKEDSLEDIGHETEN



*Akershus Eiendom

MILJØ OG BÆREKRAFT

Solid fundament for fremtidens miljøkrav

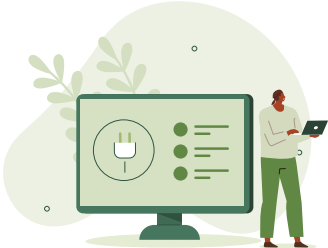
SORTERINGSGRAD



46,3 %

Sortert avfall 2024

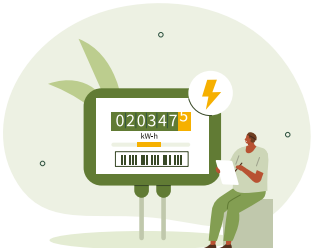
SD-ANLEGG



79 %

Andel av ventilasjonssystemer med SD-anlegg i 2024

ENERGIFORBRUK



-14 %

Nedgang i energiforbruk per oppvarmet kvadratmeter de siste 4 år

Gjennom 2024 har vi fortsatt å styrke vårt engasjement for bærekraft og energisparing. Stadig økende krav og forventninger fra leietakere og EUs strategi med taksonomi og Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), har bidratt til at vi tilpasser oss nye rapporteringsstandarder og investeringskrav. Nye utsettelse av EUs direktiver og hvilke selskaper dette påvirker skaper usikkerhet, men AVA har brukt tiden i 2024 til å bygge et solid fundament for videre utvikling og miljøansvar.

Mange av våre leietakere viser stor interesse for miljø og bærekraft, og denne trenden har styrket seg i året som har gått. Etter vårt syn er de miljøbevisste leietakerne de beste. Selskaper som aktivt ønsker å bidra til samfunnet og miljø-

arbeidet er også solide, fremtidsrettede og ansvarsbevisste. Det gir oss som langsiktig utleier en viktig trygghet.

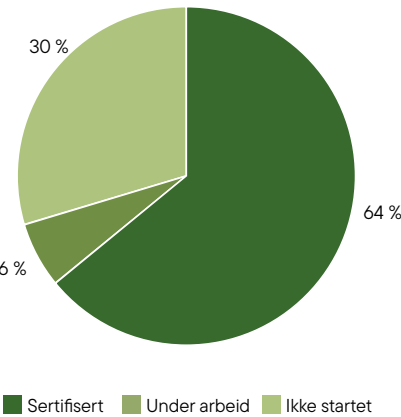
AVA har en liten, men utmerket teknisk avdeling. Her jobbes det kontinuerlig med å finne de beste miljømessige løsningene for eiendommene våre. Analyser og god rapportering, blant annet fra en rekke installerte sensorer i byggene, gir oss detaljert innsikt i energiforbruk, avfallssortering og andre miljøtiltak. Alle unormale avvik "plinger" rett inn hos teknisk avdeling. Dette bidrar til bevissthet og optimalisering av driften, i tillegg til at vi enkelt kan følge utviklingen i porteføljen vår med stor presisjon. Det implementeres kontinuerlig nye systemer for å bidra til nøyaktig og relevant rapportering, og flere vil komme fremover.

Vårt nybygde flaggskip i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum ble overlevert til Høyskolen Kristiania sommeren 2024. Med en så ansvarlig og langsiktig leietaker har det vært lett å gjøre de riktige valgene når det kommer til energi og miljø. Sammen med leietaker har vi kommet frem til praktiske og økonomisk gode løsninger, som på lang sikt bidrar til lavere strømforbruk og grønnere miljøavtrykk. Gode valg innen bl.a. behovsstyring på romnivå med tilstedeværelses-deteksjon, optimal varmegjenvinning fra kjøleanlegget, grønne tak, innsektshotell, etc., har bidratt til et grønt bygg med karakter Breeam-Nor Excellent. Som ett av relativt få nybygg i Norge.

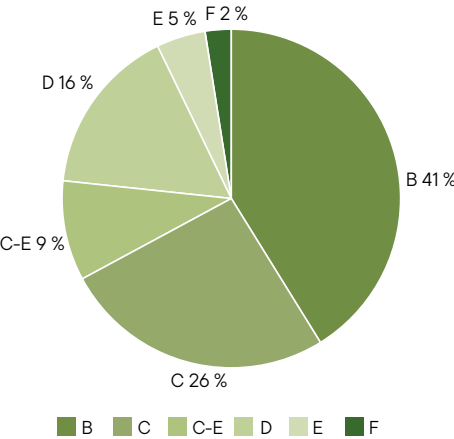
Vi har fortsatt arbeidet med Breeam In Use-sertifiseringer av eiendomsporteføljen vår, samt i større prosjekter. Med en

differensiert portefølje ser vi at også Breeam-karakterene svinger mye når utgangspunktene er såpass forskjellig. Uansett hvilken karakter byggene oppnår, gir det oss viktig informasjon om dagens tilstand og prioriteringene for fremtidige tiltak. Med bakgrunn i denne kunnskapen er det gjennomført flere tiltak for å på sikt kunne øke byggets prestasjoner, og Breeam-karakterene ved resertifisering. I lokalmarkedene ser vi også at dette gir et viktig konkurransefortrinn i møte med de beste leietakere.

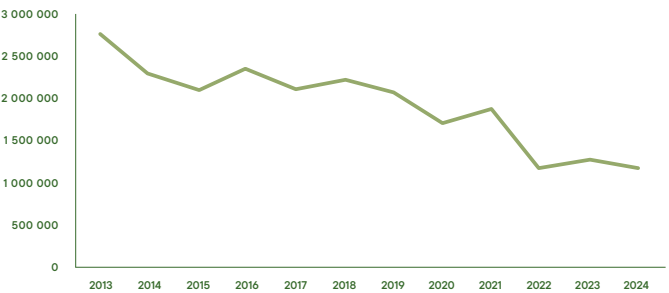
STATUS BREEAM-SERTIFISERING



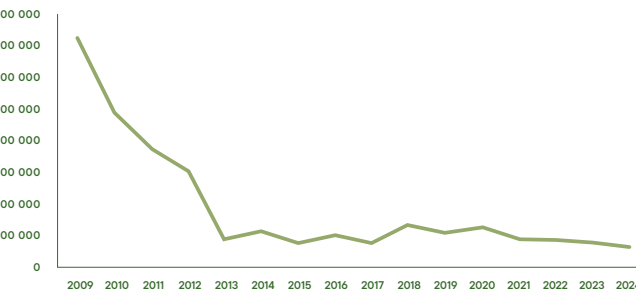
ENERGIMERKING AV BYGG

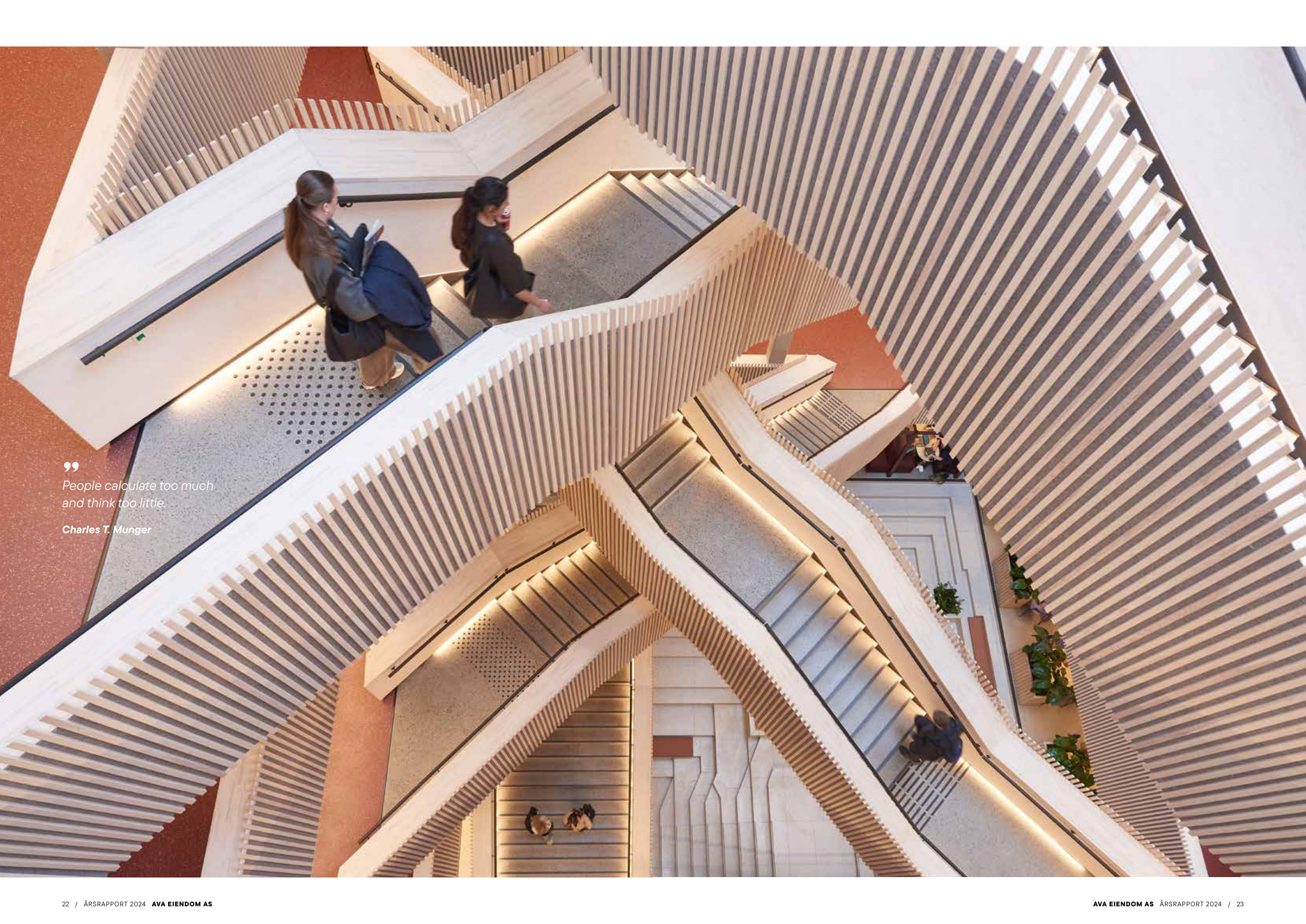


STASJONSKVARTALENE STRØMFORBRUK FELLESANLEGG



VICTORIAGÅRDEN FORBRUK FJERNKJØLING





”

*People calculate too much
and think too little.*

Charles T. Munger

SKIEN INDUSTRIBYGG

Nytt helautomatisk plukkklager ferdigstilt

I Skien leier industrikonsernet ABB over 50.000 kvm med produksjonslokaler og kontorer på en tomt på over 100 mål inntil togstasjonen i byen. De er med dette en av AVA sine største og viktigste leietagere. Eiendommen har et betydelig utviklingspotensial.

Fra AVA kjøpte eiendommen i 2019 har det vært interessant å følge industrieventyret til ABB.

I løpet av de siste årene har de økt aktiviteten og produksjonen i Skien kraftig, det jobbes nå flere skift for å holde tritt med etterspørselen. Kvaliteten og effektiviteten i Skien har ført til at ABB har flyttet produksjonen av trafokiosker tilbake fra Estland til Norge. Den samme produksjonen ble flyttet ut av Norge for over 15 år siden, så dette er en aldri så liten fjær i hatten til teamet i Skien og norsk industriproduksjon.

I løpet av 2024 førte vi opp et nytt lagerbygg på eiendommen, i tett samarbeid med ABB. De har gjort flere grep for å effektivisere driften og hadde et behov for bedre lagerkapasitet. Et nybygg ble dermed satt opp for å gi plass til en svært avansert plukkrobot, den andre av sitt slag i Europa. Nybygget er utleid på en lang leiekontrakt. ABB ser på mulighetene for videre utvidelser på sikt, men foreløpig gjøres det grep for å effektivisere de arealene som allerede eksisterer. I løpet av 2024 har det blitt bygget om og modernisert flere kontorer. Økningen av antall ansatte har gjort det nødvendig med åpne kontorløsninger og mer arealeffektive grupperom. Bygningsmassen blir samtidig oppgradert med mer energieffektive løsninger og miljøtiltak.

ABB har nylig gjennomført en ISO-sertifisering etter energistandard 50001 og har som mål å redusere energiforbruket med 15 %. Foreløpig er energiforbruket redusert med 12 %, men flere tiltak er planlagt i tiden som kommer og målet virker derfor oppnåelig.

ABB (tidligere Sørlandske Elektriske AS) ble etablert i Skien i 1915. Virksomheten har vokst betydelig og er i dag Skiens største industribedrift med utvikling, produksjon og salg av energieffektive løsninger og anlegg for lav- og høyspenning. ABB er i dag en av Skiens største arbeidsplasser med over 700 ansatte.

For oss i AVA er det både gledelig og lærerikt å se leietagere som viser handlekraft, gjennomføringsevne og ansvarlighet. Vi håper å videreutvikle vårt gode samarbeid med ABB. Eiendommen i Skien er utleid på en svært lang leiekontrakt.



”

At ABB flytter produksjon tilbake til Skien etter 15 år i utlandet, er en fjær i hatten for både norsk industri og et samarbeid vi i AVA er stolte av.



STASJONSKVARTALENE

Askers mest sentrale kontorbygg

I 2014 utvidet AVA sin satsning i Asker-markedet gjennom kjøpet av Stasjonskvartalene midt i Asker sentrum. Eiendommen på 26.568 kvm. genererte ved kjøpet 33 MNOK i årlige leieinntekter.

Stasjonskvartalene var ved kjøpet en moderne og sentral kontoreiendom, med kort løpetid på leieavtalene og noe ledige arealer. Med 26 leietakere på kjøpstidspunktet var dette en forvaltningsintensiv eiendom som passet AVA godt. Asker-porteføljen vår bestod den gang av mindre kontoreiendommer i Asker, og man kan kanskje si at kjøpet av Stasjonskvartalene var startskuddet for vår satsning i sentrum av Asker. I dag er vi den klart største kontoreiendomsbesitteren i sentrum med ca. 35 % markedsandel.

Gjennom 10 år med aktiv forvaltning i Stasjonskvartalene har eiendommen utviklet seg til å bli en skikkelig «maskin» i porteføljen. I skrivende stund har eiendommen 0 % ledighet og vi budsjetterer med 43 MNOK i leieinntekter i 2025. Leietakerlaget og lengden på leiekontraktene er vesentlig forbedret. I dag har vi en god miks av bl.a. offentlige leietakere, helse relatert virksomhet og enkelte børsnoterte selskap.

På gateplan er det utadrettet virksomhet med butikker og serveringssteder og under bakken er det et moderne parkeringshus med 267 p-plasser.

I Stasjonskvartalene har vi dermed sett gode resultater fra den aktive oppfølgingen som er selve kjernen i AVA sin virksomhet. Gjennom god styring og oppgraderinger av tekniske anlegg har vi gjennom vår eiertid redusert energiforbruket med hele 54 % og vi har nettopp gjennomført en Breeam-sertifisering av eiendommen.

Kontormarkedet i Asker har stadig blitt videreutviklet i vår eiertid og Stasjonskvartalene har beholdt sin attraktivitet. Asker kommune legger nå opp til en videre styrking av sentrum og økt fokus på å skape attraktive kontorarbeidsplasser. Med sin beliggenhet på togstasjonen i Asker og gode standard er Stasjonskvartalene godt rustet for denne utviklingen.

AREAL I KVM
26.568

ÅRLIGE
LEIEINNTEKTER
43 MNOK

PARKERINGS-
PLASSER
267

ANTALL LEIETAKERE
27

LEDIGHET
0 %

EIENDOMSSJEFENE I AVA

God forvaltning er kjernen i virksomheten

De siste 7 årene har AVA alltid hatt en ledighet som ligger godt under markedsledigheten i Oslo, som blir sett på som det sterkeste markedet innenfor næringseiendom. Hva skyldes disse sterke tallene? Er det flaks, gode eiendommer eller god forvaltning?

I AVA jobber vi hele tiden med å være en profesjonell, fremtidsrettet og kundeorientert utleier. Vi har fokus på å utvikle et tett og godt samarbeid med alle våre leietakere og legger opp til en lett og løsningsorientert dialog. Vi ønsker ikke et eget kundesenter, jo nærmere vi sitter kundene våre, jo bedre. Vi ønsker å være på fornavn med alle våre kunder.

Det er tydelig at denne filosofien og arbeidsmetodikken gir gode resultater – gjennom en årrekke har porteføljen hatt lav ledighet, høy andel av reforhandlinger og gode resultater når det kommer til leietakertilfredshet. To ganger har vi vært

“på pallen” blant store, norske eiendomsselskap i den landsdekkende kundetilfredshets-undersøkelsen til Norsk Leietakerindeks.

Eiendomssjefene Geirr, Erling og Henrik utgjør forvaltningsavdelingen i AVA. Alle tre har en betydelig erfaring fra eiendomsbransjen, og de ivaretar alle forhold knyttet til kundepleie, utleie og reforhandling av leiekontrakter. Til sammen har de tre et bredt kompetansefelt som dekker hele spekteret innen utleie og forvaltning av både kontor- og handelseiendom.

Eiendomssjefene
Erling Skovli, Geirr H. Vannebo
og Henrik Teigen Akselsen

”

Jo nærmere vi sitter kundene våre, jo bedre. Vi ønsker å være på fornavn med alle våre kunder.

FAKTA

AVA har hatt lavere ledighet enn markedet i Oslo i 7 år på rad – til tross for at Oslo er det sterkeste markedet innen næringseiendom.

To ganger på pallen i Norsk Leietakerindeks (kundetilfredshet blant store eiendomsselskaper).

Forvaltningsavdelingen består av Geirr, Erling og Henrik – med bred erfaring innen kontor- og handelseiendom.

Ingen kundesenter – AVA prioriterer direkte dialog og tett kontakt med leietakere.

”

Muligheten til å få Equinor til Elveparken er stor for oss – samtidig leverer Elvegaten 11 "all time high" inntekter.



Gode eiendommer i Sandnes sentrum

I 2011 kjøpte AVA to store eiendommer midt i Sandnes sentrum. Dette var den nybygde eiendommen Elvegaten 11, oppført i 2007 og utviklingseiendommen Elveparken, 80 mål tomt midt i sentrum.

I 2013 kjøpte Selvaag Bolig ASA seg inn i Elveparken ved å ta 50 % av selskapet. Samarbeidet vårt med Selvaag har i alle disse årene vært tett og meget godt.

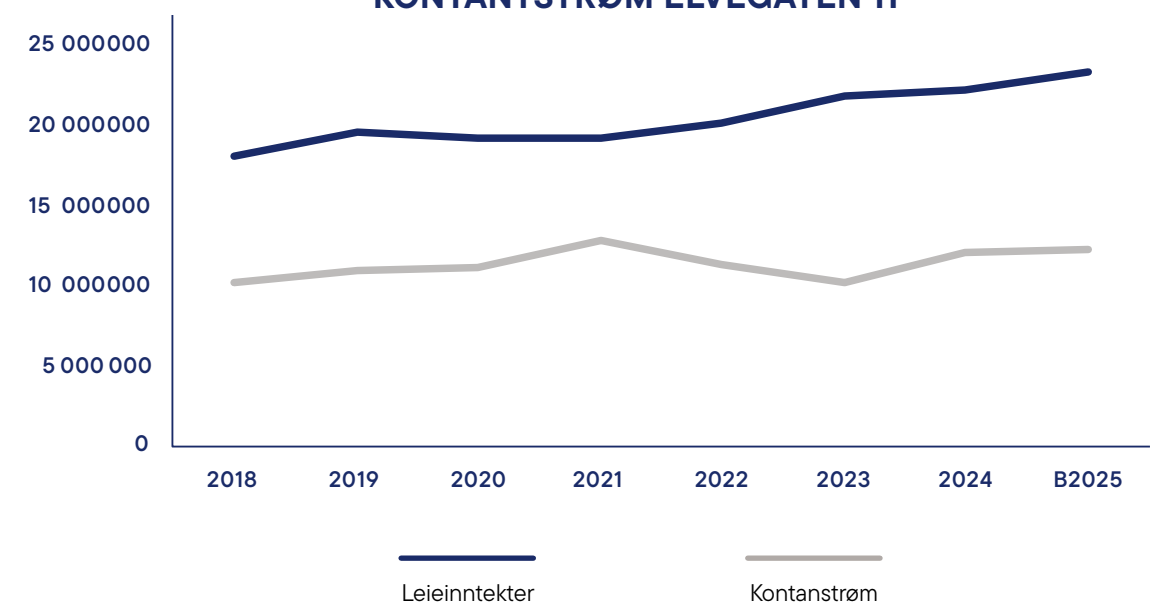
Elveparken er nå en av fem eiendommer som er med i finale-runden knyttet til Equinor sitt nye hovedkontor i Norge. For oss i AVA er det stort å ha kommet så langt i denne konkurransen. Vi tilbyr et nybygg på ca. 100.000 kvm. med beste beliggenhet midt i sentrum. Equinor vil ta sin beslutning i andre halvår.

Elvegaten 11 består av et kjøpesenter (en del av Amfi Vågen) på gateplan og tre etasjer med moderne kontorlokaler.

Eiendommen har prestert stabile og gode resultater i alle år. I vår eiertid har vi styrket dagligvaresatsingen i kjøpesenteret og økt andelen av offentlige leietagere i kontordelen. Vår hovedleietager Stavanger Universitetssykehus utvidet og forlenget nylig sin leiekontrakt i 7 nye år.

Muligheten til å kunne få Equinor til Elveparken er selvfølgelig spennende. Samtidig genererer Elvegaten 11 «all time high» inntekter. Vi har to meget spennende og gode eiendommer i Sandnes sentrum.

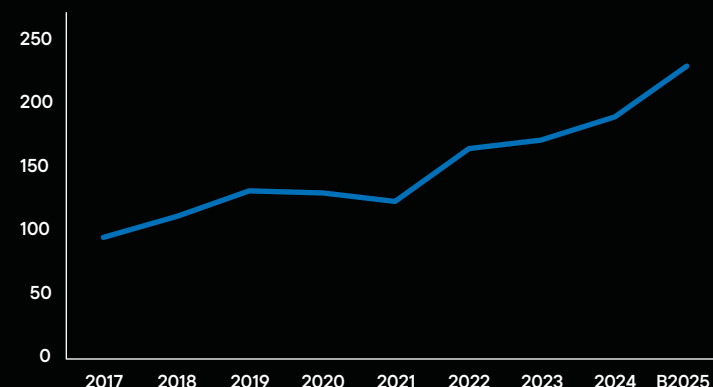
UTVIKLING I LEIEINNTEKTER OG KONTANTSTRØM ELVEGATEN 11



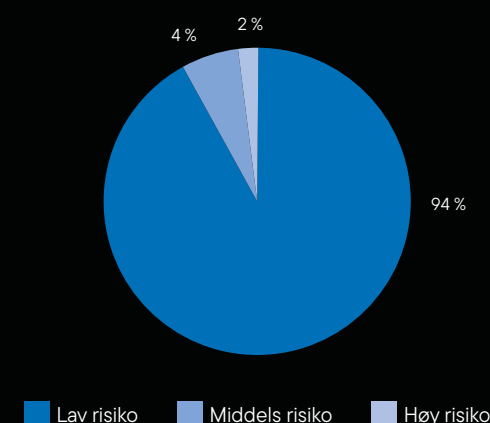
Nøkkeltall

Leieinntektene er doblet de siste 4 årene

UTVIKLING I LEIEINNTEKTER



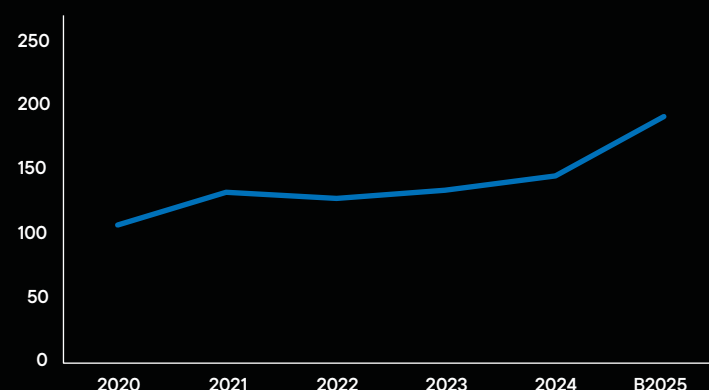
SOLIDE LEIETAKERE LAV INNTEKTSRISIKO



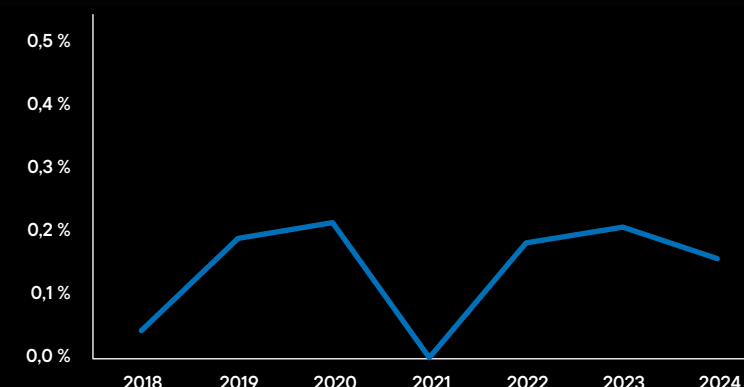
Over 50 % av leietagerne er enten offentlige, børsnoterte eller store selskap

Det forventes 192 MNOK i EBITDA i 2025 og over 200 MNOK når Bragernes Torg 1 er ferdigstilt

UTVIKLING I EBITDA



TAP PÅ FORDRINGER MOT LEIEINNTEKTER



AVA har tradisjonelt hatt svært lave tap på fordringer

Vektet gjenværende leietid på inngåtte leiekontrakter

7,4 år

SIKRINGSGRAD

70 %

SIKRET TIL

2,67 %

LØPETID

3,8 ÅR

AVA har en konservativ rentesikringstrategi der 70 % av gjelden er sikret til 2,67 % rente med en vektet gjenværende løpetid på 3,8 år

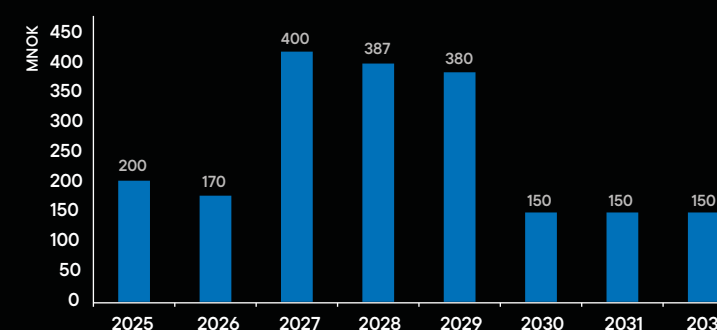
NIBD / EBITDA
Gjeldsgrad etter ferdigstillelse av Kirkegata 23-25, inkludert selgerkreditten til Varner Kapital AS

2023
18,8

2024
17

P2025
12,7

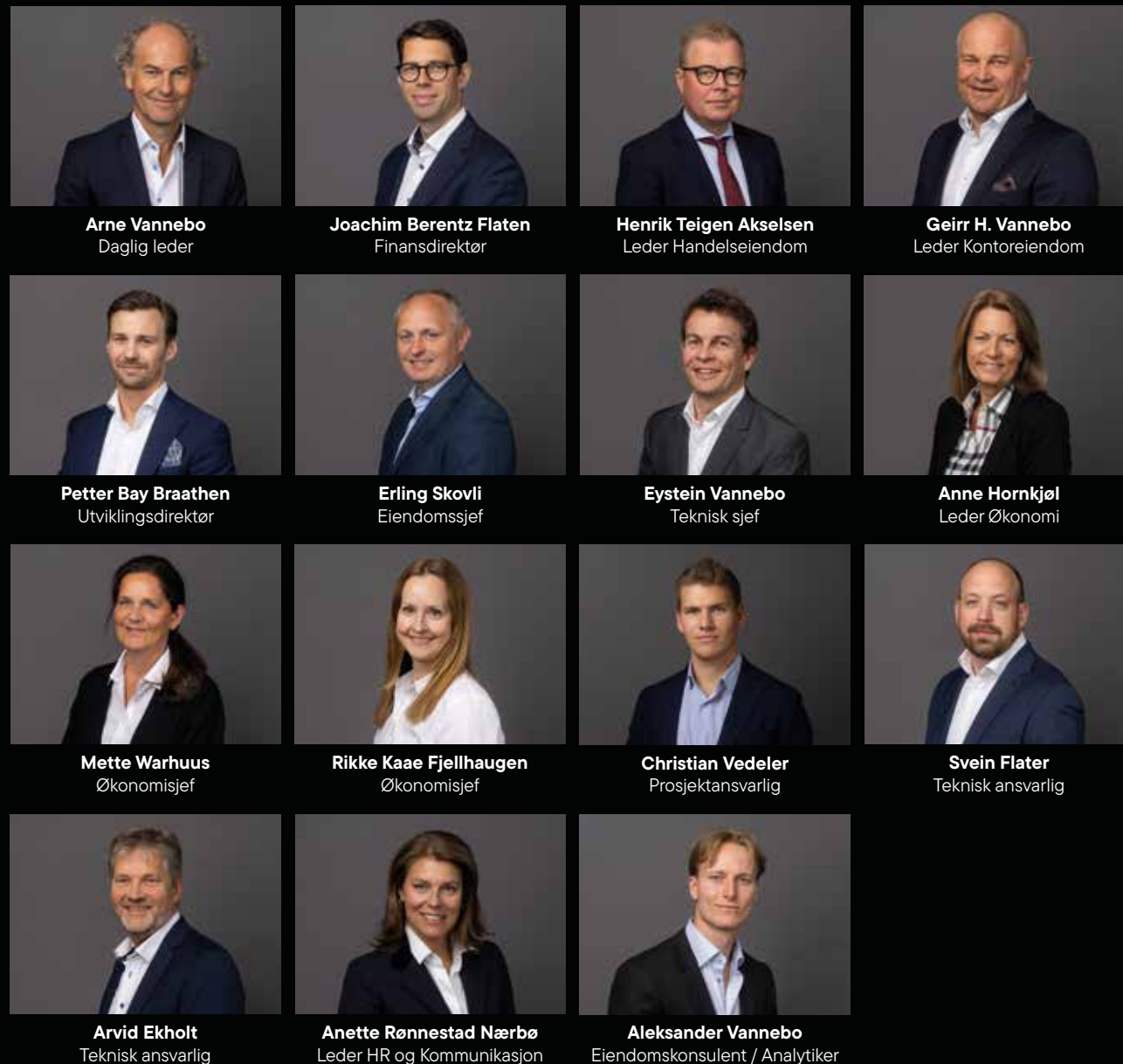
SWAP-LÅN UTLØP



AVA har en betydelig rentesikringsportefølje med en god utløpsprofil

Ansatte

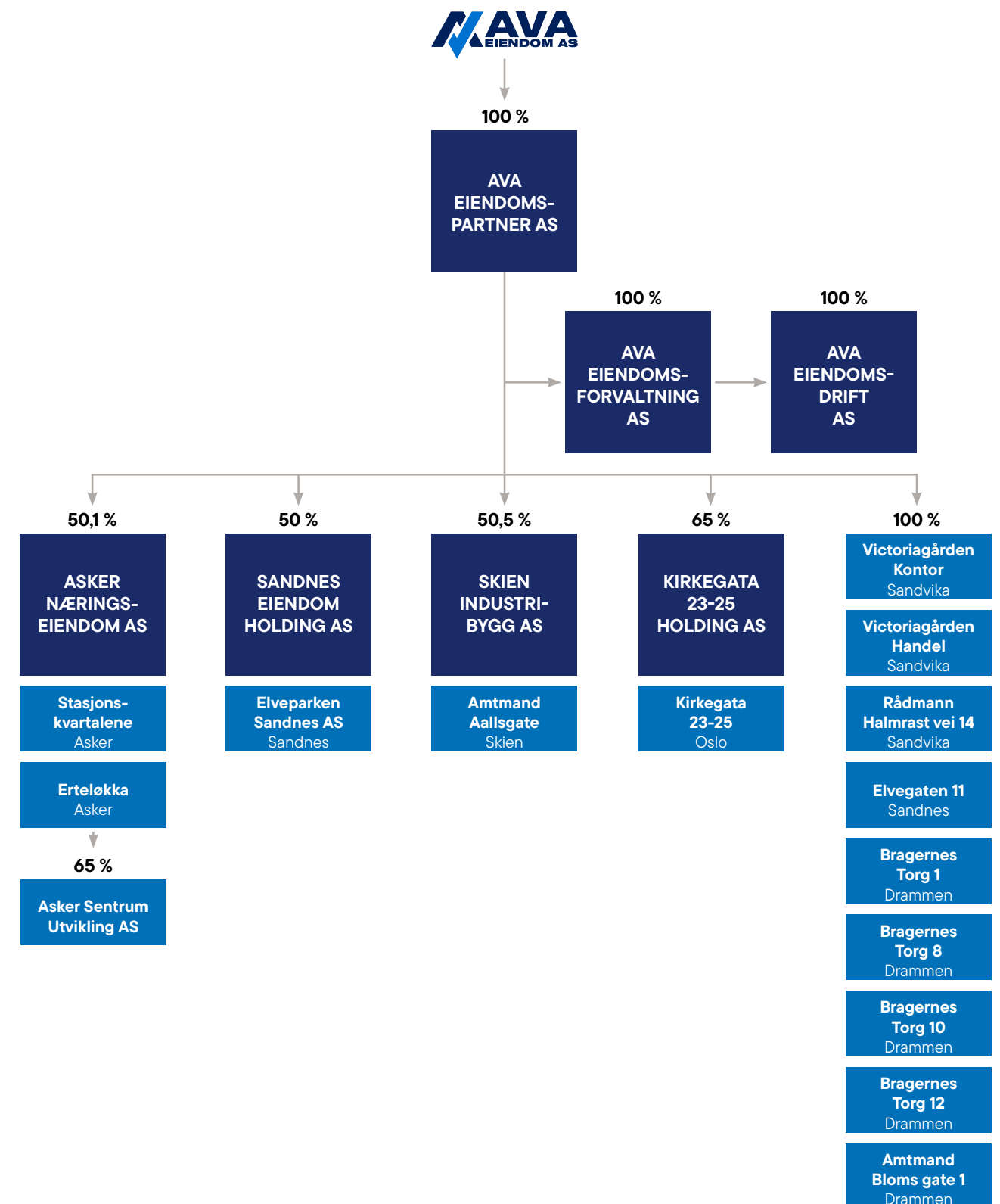
ASKER



SANDNES



Selskapsstruktur



Styret



**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 fordypning 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. 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.



**ELIN
MACK
LØVDAL**

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden 2024. Partner i Advokatfirmaet Haavind AS, og er rangert som en av de ti beste eiendomsadvokatene i Norge. Elin har erfaring fra blant annet Advokatfirmaene BAHR og CLP og har flere styreverv innen ulike selskaper.



**FREDRIK
HONNINGSVÅG**

Styremedlem

Styremedlem i AVA Eiendom AS siden 2024. Investeringsansvarlig i K11 Investor AS. Fredrik har lang eiendomserfaring som tidligere prosjektmegler i Fearnley Securities. Utdannelse fra Handelshøyskolen BI og Cass Business School.

”

*Ikke ta årlige resultater for alvorlig.
Fokuser i stedet på femårs gjennomsnitt.*

Warren Buffet

Eiendommer

Våre eiendommer



ASKER

Areal
35.350 m²

Byggeår
1985/2008

ERTELØKKA KONTOR/HANDEL/HOTELL

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

Leietakere: Scandic Hotel, SATS, Asker Kommune, Consto Øst, VAQ m.fl.



ASKER

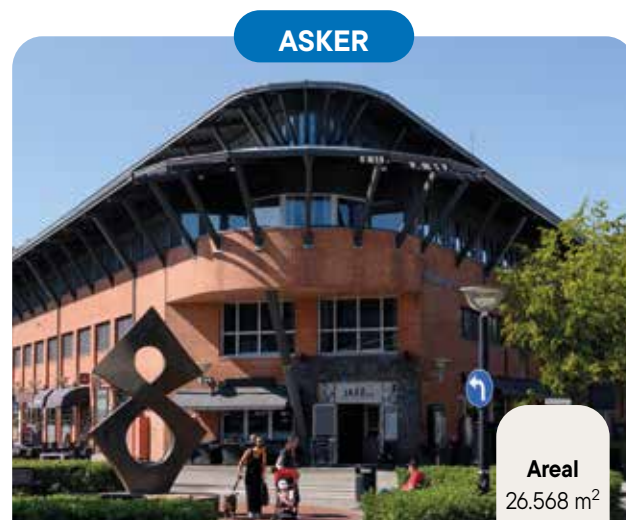
UNDER
UTVIKLING

Areal
7.000 m²

Byggeår
-

ELVELY-KVARTALET KONTOR/HANDEL/SERVERING

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.



ASKER

Areal
26.568 m²

Byggeår
1994/96

STASJONSKVARTALENE KONTOR/HANDEL

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.

Leietakere: CAMBI, Politiet, Asker Kommune, REMA 1000, Prosesspilotene, Vestre Viken m. fl.



SANDVIKA

Areal
2.057 m²

Byggeår
1909/2010

RÅDMANN HALMRASTS VEI 14 - KONTOR/HANDEL

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.

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



SANDVIKA

Areal
1.356 m²

Byggeår
2009

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.

Leietakere: Kanel, Eie Eiendomsmegling, SVK26 Wine & Dine, Pascal Wear.



SANDVIKA

Areal
2.486 m²

Byggeår
2008

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.

Leietakere: ABBL, TEVA Norway, AVA Eiendom, Billington Process Technology.



OSLO

Areal
11.676 m²

Byggeår
2024

KIRKEGATA 23-25 UNDERVISNING

Et topp moderne undervisningsbygg midt i Oslo sentrum som er daglig base for ca. 3000 studenter. Inneholder blant annet et av Oslos største auditorier, fremtidsrettede undervisningsrom, flotte takterrasser og flere bespisningstilbud.

Leietakere: Kristiania



SKIEN

Areal
50.531 m²

Byggeår
1940-2025

SKIEN INDUSTRIBYGG INDUSTRI

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

Leietakere: ABB

Våre eiendommer



DRAMMEN

Areal
913 m²

Byggeår
1870

NEDRE STORGATE 1 KONTOR/HANDEL

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

Leietakere: H&M m.fl.



DRAMMEN

Areal
1.964 m²

Byggeår
1984

AMTMAND BLOMS GATE 1A KONTOR/HANDEL

Sentralt beliggende næringseiendom i hjertet av Drammen sentrum.

Leietakere: H&M, AS3



DRAMMEN

Areal
2.224 m²

Byggeår
1868

BRAGERNES TORG 8 - SERVERING/KONTOR

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

Leietakere: Marvins Diner, Pigen, Hyttelykke, Everyday m.fl



DRAMMEN

Areal
2.788 m²

Byggeår
1984

AMTMAND BLOMS GATE 1 KONTOR/HANDEL

En hjørneeiendom 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.

Leietakere: Drammen kommune, Centrum Optikk, Nordic Innovators.



DRAMMEN

Areal
4.435 m²

Byggeår
1975/2025

BRAGERNES TORG 1 KONTOR/HANDEL

Den rehabiliterte eiendommen har en perfekt beliggenhet på torget langs Drammenselven, og det er umiddelbar nærhet til alt av offentlig kommunikasjon. Med sin flotte fasade og moderne lokaler, så er dette et av Drammens mest attraktive næringsbygg.

Leietakere: DNB, Handelsbanken, NAV, Sparebank 1 Østlandet og Peppes Pizza.



DRAMMEN

Areal
2.016 m²

Byggeår
1870

BRAGERNES TORG 10 SERVERING

En praktfull hjørneeiendom 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.

Leietakere: Barkaden



DRAMMEN

Areal
2.310 m²

Byggeår
1870/1962

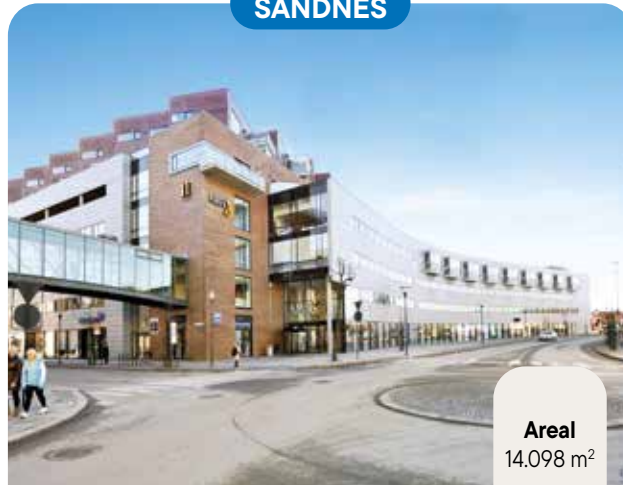
BRAGERNES TORG 12 HANDEL

Eiendommen ligger perfekt plassert midt på solsiden 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.

Leietakere: H&M, DNB Eiendom

Våre eiendommer

SANDNES



Areal
14.098 m²

Byggeår
2007

ELVEGATEN 11 KONTOR/HANDEL

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

Leietakere: Coop Extra, REMA 1000, Apotek 1, Sandnes kommune, Stavanger Universitetssykehus m.fl.

SANDNES



Areal
3.760 m²

Byggeår
1950

HOLBERGSGT. 15 KONTOR/HANDEL

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.

Leietakere: Coretrek, Olavs Trafikkskole m.fl.

SANDNES



Areal
9.426m²

Byggeår
1950

HOLBERGSGT. 19 KONTOR/HANDEL

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.

Leietakere: Sandnes kommune, Fun Center, City Gym m.fl.

SANDNES



Areal
19.336 m²

Byggeår
1930

GRAVARSVEIEN 32-36 KONTOR/HANDEL

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.

Leietakere: SSG Norge m.fl.

Styrets beretning

ÅRSBERETNING FOR 2024

Fra styret i AVA Eiendom AS

(NO 989 406 159)

AVA Eiendom AS er et eiendomsselskap lokalisert i Bærum. Konsernet eier 26 næringsseiendommer med et samlet areal på 192.000 kvm. Eiendommene er hovedsakelig kontor- og handelsbygg. Det har vært god drift i alle eiendommene med lite ledighet gjennom året. Konsernet har ferdigstilt et nybygg i Oslo sentrum og har fortsatt flere betydelige utviklingsprosjekter.

De samlede inntektene for AVA Eiendom AS konsern utgjorde 213 MNOK. Av dette utgjorde leieinntektene 190 MNOK, en økning på 10 % fra 2023. Konsernet genererte en EBITDA (eks. utviklingskostnader) på 145 MNOK, en økning fra 134 MNOK i 2023. I mars 2024 ble våre tre dagligvareeiendommer solgt. I juli 2024 flyttet Høyskolen Kristiania inn i vårt nybygg i Kirkegata 23-25.

Driftsresultatet for konsernet endte på 234 MNOK og resultatet før skatt utgjorde 121 MNOK. Et fallende eiendomsmarked har ført til nedskrivning av eiendomsverdiene i konsernet de siste par årene. I 2024 er omtrent halvparten av tidligere nedskrivninger reversert. Konsernets balanse utgjorde 4,1 milliarder kroner ved årsskiftet. De samlede omløpsmidlene utgjorde 143 MNOK og den bokførte egenkapitalandelen lå på 30,7 % (24,7 %). Markedsverdien av rentesikringene er ikke regnskapsført, verdien av disse var 94 MNOK ved årsskiftet. Det ble gjennomført to emisjoner i morselskapet AVA Eiendom AS i 2024 på til sammen på 103 MNOK. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet er på 44,5 % (36,5 %). Konsernets likviditet er tilfredsstillende.

Eiendomsbransjen i 2024 har vært preget av en viss gjeninnhenting, med en stabil styringsrente på 4,5 % og en prime yield på 4,75 % gjennom året. Swaprentene var svært volatile hele året. Transaksjonsmarkedet startet optimistisk, men kjølnet da swaprentene økte. De lange rentene falt gjennom sommeren, noe som påvirket sentimentet i transaksjonsmarkedet positivt, men ble deretter avkjølt igjen i takt med økte swaprenter og geopolitisk uro. Leiemarkedet var godt gjennom hele 2024. Høy etterspørsel etter areal og lite nybygging har medført god leieprisøkning i majoriteten av segmentene. Leieprisveksten har medført en moderat økning i eiendomsverdiene gjennom året. AVA Eiendom AS har en portefølje med førsteklasses leietakere som betaler sine husleieforpliktelser særdeles punktlig. Selskapet har en lavere ledighet enn markedet for øvrig og en reforhandlingsrate på 90 % (per 31.12.24). Vektet gjenværende løpetid på leiekontraktene er på over 7 år.

AVA har det siste året mottatt bud på flere av våre eiendommer, noe som viser attraktiviteten til selskapets eiendomsportefølje. I mars 2024 ble våre tre dagligvareeiendommer solgt for 138 MNOK.

I juli måned 2024 overleverte vi nybygget i Kirkegata 23-25 i Oslo til avtalt tid. Det er inngått en svært lang leiekontrakt med Høyskolen Kristiania som skal leie hele bygget. Bygget er et topp moderne undervisningsbygg som kan huse 3.000 elever samtidig. Bragernes Torg 1 har blitt fullstendig ombygget og fremstår nå som en av Drammens mest attraktive eiendommer. Bygget er fullt utleid til førsteklasses leietagere på lange leiekontrakter. Ombyggingen ferdigstilles høsten 2025 og vil løfte inntektene i konsernet fra og med 2026. I Asker sentrum pågår det en omregulering av deler av eiendommene på Erteløkka til boliger. Prosjekteringen av UNA-prosjektet midt i Asker sentrum går fremover, det forventes at en mindre reguleringsendring ferdigbehandles høsten 2025. Igangsettelse av delfelt 1 i Elveparken i Sandnes avventes i forhold til markedsutviklingen. Sammen med Selvaag Bolig ASA kan vi utvikle opp mot 120.000 kvm. fordelt på ca. 600 boliger og nye næringsbygg midt i Sandnes sentrum.

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. Kirkegata 23-25 ble sertifisert til «Excellent» og har fått grønn sertifisering av pantelånet. Bragernes Torg 1 forventes å oppnå energimerke A.

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 1,15 % i 2024. Det har ikke vært skader eller ulykker i løpet av året. 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. Konsernets vurdering knyttet til Åpenhetsloven ligger på selskapets nettsider.

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

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Målsetningen er å avdempe 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 31.12.2024 var 70 % av den langsiktige gjelden i konsernet rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en vektet gjenværende løpetid på 3,8 år. Selskapet har tett dialog med sine bankforbindelser og gjennomfører kvartalsvis bankundersøkelse. Selskapet har fordelt låneporteføljen på flere banker, både norske og skandinaviske. Selskapets likviditetsposisjon følges tett opp av administrasjon og styret.

Samlet kontantstrøm fra den operasjonelle aktiviteten i konsernet var positiv med 4 MNOK. Kontantstrømmen har vært preget av at selskapets største eiendom har vært under

bygging. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 167 MNOK i 2024. Dette skyldes hovedsakelig byggeprosjektene i Kirkegata 23-25 og i Bragernes Torg 1. Samtidig har konsernet solgt tre dagligvareeiendommer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 172 MNOK. Den langsiktige gjelden i konsernet har sunket med 18 MNOK kroner og konsernet er tilført 190 MNOK i forbindelse med kapitalforhøyelser. I 2024 er det ikke utbetalt utbytte til aksjonærene.

Med Kirkegata 23-25 ferdigstilt forventes det bedre resultater fremover. I 2025 forventes det 231 MNOK i leieinntekter og en EBITDA (eks. utviklingskostnader) på 192 MNOK. Eiendommene i Drammen vil generere høyere inntekter fra og med 2026.

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

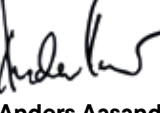
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for 2024, som viser et overskudd for selskapet på 11.339.696,- kroner og et overskudd for konsernet på 133.384.679,- kroner, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet og årsberetningen, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet.

Styret foreslår følgende anvendelse av overskuddet i morselskapet:

Overført annen egenkapital	11.339.696,-
Sum disponering	11.339.696,-

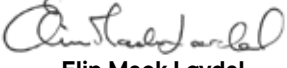
Sandvika, 27. mai 2025


Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder


Anders Aasand
Styrets leder


Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem


Fredrik Honningsvåg
Styremedlem


Elin Mack Løvdal
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN			
2024	2023	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	2024	2023
			Driftsinntekter og driftskostnader			
			Leieinntekter		190 968 490	172 276 420
			Andre driftsinntekter		22 496 310	23 902 770
			Sum driftsinntekter		213 464 800	196 179 190
483 410	313 970	8	Tap ved salg av driftsmidler		7 655 410	
			Varekostnad		19 991 319	21 481 153
			Personalkostnader	2, 8	21 965 615	19 693 982
			Avskrivning	3	50 112 948	43 255 368
			Utrangering / nedskrivning / reversering nedskrivning	3	-164 745 245	366 205 000
			Utviklingskostnader	3	18 077 300	2 900 150
690 465	765 769	8	Annen driftskostnad	8	26 122 814	20 377 659
1 173 875	1 079 739		Sum driftskostnader		-20 819 841	473 913 312
-1 173 875	-1 079 739		Driftsresultat		234 284 641	-277 734 122
			Finansinntekter og finanskostnader			
43 486 826	17 357 358		Inntekt på investering i datterselskap			
2 214 310	716 004		Annen renteinntekt		9 592 569	6 196 518
			Annen finansinntekt			36 373 269
45 701 136	18 073 362		Sum finansinntekter		9 592 569	42 569 787
27 387 323	21 203 750		Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler			-2 819 383
2 520 178	1 089 041		Rentekostnad til foretak i samme konsern			
81 690	81 906		Annen rentekostnad	4, 6	120 393 904	118 496 232
			Annen finanskostnad		2 455 253	6 473 840
29 989 191	22 374 697		Sum finanskostnader		122 849 157	122 150 688
15 711 945	-4 301 335		Netto finansposter		-113 256 588	-79 580 901
14 538 070	-5 381 074		Resultat før skattekostnad		121 028 053	-357 315 023
3 198 375	-1 181 636	7	Skattekostnad	7	-12 356 626	-4 357 794
11 339 696	-4 199 438		Ordinært resultat		133 384 679	-352 957 228
11 339 696	-4 199 438	9	Årets resultat	9	133 384 679	-352 957 228
			Herav minoritetsinteresser		66 734 703	-112 908 179
			Disponering av årsresultat			
11 339 696	-11 475 420		Overført annen egenkapital			
	15 674 858		Overført fra overkurs			
			Arsatt utbytte			
11 339 696	4 199 438		Sum disponering			

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
PR 31.12.2024	PR 31.12.2023	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2024	PR 31.12.2023
			ANLEGGSMIDLER			
			Immaterielle eiendeler			
6 762 578	9 960 953	7	Utsatt skattefordel			
			Goodwill	3	3 622 959	6 406 918
6 762 578	9 960 953		Sum immaterielle eiendeler		3 622 959	6 406 918
			Varige driftsmidler			
			Tomter		1 137 780 351	1 009 779 689
			Bygninger		2 644 780 338	2 031 259 374
			Inventar/Leietagertilpasninger		38 044 962	26 719 103
			Pågående prosjekter		107 062 124	577 010 652
			Sum varige driftsmidler	3, 5	3 927 667 774	3 644 768 817
			Finansielle anleggsmidler			
1 070 067 694	1 058 987 385	10	Investeringer i datterselskap			
			Investeringer i aksjer og andeler	10	16 000	16 000
			Andre langsiktige fordringer	11	25 985 336	22 704 967
1 070 067 694	1 058 987 385		Sum finansielle anleggsmidler		26 001 336	22 720 967
1 076 830 272	1 068 948 338		Sum anleggsmidler		3 957 292 069	3 673 896 702
			OMLØPSMIDLER			
			Fordringer			
43 486 826	17 357 358		Kundefordringer		6 049 086	5 739 883
94 403	41 667	12	Fordringer konsernselskaper			
			Andre fordringer	12	42 957 172	20 290 753
			Fordring på eiere			
43 581 229	17 399 025		Sum fordringer		49 006 258	26 030 636
			Investeringer			
			Markedsbaserte aksjer			
			Sum investeringer			
14 973 421	7 317 469		Kontanter og bankinnskudd		94 936 218	85 741 889
58 554 650	24 716 494		Sum omløpsmidler		143 942 475	111 772 524
1 135 384 922	1 093 664 832		Sum eiendeler		4 101 234 544	3 785 669 226

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
PR 31.12.2024	PR 31.12.2023	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2024	PR 31.12.2023
			EGENKAPITAL			
			Innskutt egenkapital			
33 177 585	28 994 950	8,9	Aksjekapital	8,9	33 177 585	28 994 950
456 921 119	364 903 149		Overkurs		456 921 119	364 903 149
6 839 700			Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse		6 839 700	
5 191 319	5 191 319		Annen innskutt kapital		5 191 319	5 191 319
502 129 723	399 089 418		Sum innskutt egenkapital		502 129 722	399 089 418
			Opptjent egenkapital			
3 115 645			Annen egenkapital		372 276 794	308 405 053
3 115 645			Sum opptjent egenkapital		372 276 794	308 405 053
			Minoritetsinteresser		385 639 298	227 110 160
505 245 368	399 089 418	9	Sum egenkapital	9	1 260 045 814	934 604 631
			GJELD			
			Avsetning for forpliktelser			
			Utsatt skatt	7	90 952 503	106 772 033
			Andre avsetninger for forpliktelser			
			Sum avsetning for forpliktelser		90 952 503	106 772 033
			Annen langsiktig gjeld			
368 434 459	494 404 494	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5, 6	2 377 039 392	2 405 034 319
15 000 000	15 000 000	13	Gjeld til konsernselskaper			0
			Øvrig langsiktig gjeld	13	45 497 024	35 626 070
383 434 459	509 404 494		Sum annen langsiktig gjeld		2 422 536 416	2 440 660 389
			Kortsiktig gjeld			
62 500	1		Leverandørgjeld		37 601 525	38 424 466
			Betalbar skatt	7	3 716 277	3 983 140
			Skyldig offentlige avgifter		2 959 941	3 139 257
246 642 595	185 170 919	14	Annen kortsiktig gjeld	14	283 422 069	258 085 312
246 705 095	185 170 920		Sum kortsiktig gjeld		327 699 811	303 632 174
630 139 554	694 575 414		Sum gjeld		2 841 188 730	2 851 064 595
1 135 384 922	1 093 664 832		Sum egenkapital og gjeld		4 101 234 544	3 785 669 226

Sandvika, 27. mai 2025
Styret for AVA Eiendom AS



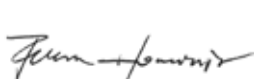
Anders Aasand
Styrets leder



Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder



Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem



Fredrik Honningsvåg
Styremedlem



Elin Mack Løvdal
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	BELØP I NOK	2024	2023
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
14 538 070	-5 381 074	Resultat før skattekostnad	121 028 053	-357 315 023
		Resultatført utsatt skatt/betalbar skatt for solgte selskap	253 372	
		Periodens betalte skatter	-3 983 140	-5 309 207
		Ordinære avskrivninger	50 112 948	43 255 368
		Nedskrivning/reversering nedskrivning driftsmidler	-192 851 705	365 655 000
		Utrangering driftsmidler	28 106 450	550 000
-26 182 204	-17 399 025	Endring kortsiktige fordringer	-22 975 622	28 561 627
61 534 176	-157 743 349	Endring annen kortsiktig gjeld	24 334 502	-115 327 047
49 890 042	-180 523 448	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 024 858	-39 929 282
		KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
		Anskaffelse av varige driftsmidler	-1 058 968 400	-362 144 475
		Avgang av varige driftsmidler	893 485 709	9 833 297
		Endring langsiktige fordringer	-3 280 369	-4 202 868
26 775 980	21 038 270	Salg av aksjer i eiendom	36 516 230	99 330 270
-46 080 340	-14 430 746	Kjøp av aksjer i eiendom	-35 000 031	-32 513 690
-19 304 360	6 607 524	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-167 246 861	-289 697 466
		KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
-125 970 035	97 703 750	Netto endring langsiktig gjeld	-18 123 973	214 533 993
	-27 082 380	Utbytte til aksjonærer		-27 082 380
103 040 305	70 000 062	Emisjon	190 540 305	73 150 062
-22 929 730	140 621 432	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	172 416 332	260 601 675
7 655 952	-33 294 492	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	9 194 329	-69 025 073
7 317 469	40 611 961	Beholdning av likvider 1.1	85 741 889	154 766 962
14 973 421	7 317 469	Beholdning av likvider 31.12	94 936 218	85 741 889

Noter

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 driftsmiddelets 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 fradrag 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.

NOTE 2 LØNSKOSTNADER I KONSERN

LØNSKOSTNADER	2024	2023
Lønn, feriepenger, påløpt lønn/bonus	17 129 186	15 317 195
Arbeidsgiveravgift	3 191 149	2 988 850
Pensjonskostnader	325 632	483 192
Refunderte sykepenges	-2 178	
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	724 421	555 428
Avsatt styrehonorar	597 405	349 317
Sum personalkostnader	21 965 615	19 693 982
Gjennomsnittlig antall årsverk	14	14

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

Kontantstrømsanalyse
Kontantstrømsanalysen er satt opp etter indirekte metode.

Endring i konsernsammensetning
AVA Eiendom AS hadde 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 Småbygg AS med døtre ble solgt 22. mars 2024.

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. Frem til slutten av desember eide AVA Eiendom AS via datter 65,49 % av aksjene i Skien Industribygg AS. Da ble eierandelen redusert til 50,49 %. Skien Industribygg AS har datterselskapet Kombieiendom Skien AS. I tillegg eier AVA EiendomsPartner AS 50,1 % i Asker Næringseiendom AS med døtrene Asker Næringseiendom Invest AS, Stasjonskvar탈ene AS, Erteløkka Askerveien 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 og AVA Eiendomsforvaltning AS med datter.

Hendelser etter balansedagen/andre forhold
Det har ikke vært spesielle hendelser etter balansedagen utover det som kommer frem av årsberetning, regnskap og noter.

NOTE 3 FORRETNINGSBYGG OG GOODWILL

Konsernet eier 26 næringseiendommer. 1 av eiendommene er i Oslo, 3 i Bærum, 1 i Skien, 4 i Sandnes, 9 i Drammen og 8 i Asker. Konsernet solgte 3 bygg i Q1 2024.

SPESIFIKASJON	BYGG	TOMT	INVENTAR/ LEIETAGERTILP.	PROSJ. UNDER ARBEID	GOODWILL	SUM
Inngangsverdi 1.1.	2 123 319 213	1 009 779 689	43 236 860	577 010 652	13 919 794	3 767 266 208
+tilgang i året	753 752 522		19 346 461	285 869 417		1 058 968 400
-avgang	-105 301 677	-36 797 038		-755 817 945		-897 916 660
-nedskrivning/+reversering nedskrivning	28 054 005	164 797 700				192 851 705
-avgang utrangeringer i året	-28 106 450					-28 106 450
Kostpris	2 771 717 613	1 137 780 351	62 583 321	107 062 124	13 919 794	4 093 063 203
Akk.ordinære avskrivninger	92 059 839		16 517 757		7 512 876	116 090 472
+årets ordinære avskrivninger	39 308 387		8 020 602		2 783 959	50 112 948
-avgang avskrivninger salg/uttrangering	-4 430 951					-4 430 951
Akk.ordinære avskrivninger	126 937 275		24 538 359		10 296 835	161 772 469
Regnskapsmessig bokført verdi	2 644 780 338	1 137 780 351	38 044 962	107 062 124	3 622 959	3 931 290 734
% ordinære avskrivninger	1 % - 10 %		10-30 %/leietiden		20 %	

Goodwill gjelder oppkjøp av forvaltnings- og driftsselskap. Alle eiendommer verdsettes eksternt per 31/12. For bygg som tidligere er nedskrevet er hele eller deler av nedskrivningen reversert der hvor verdien nå ligger over bokført verdi. Hvis bokført verdi av eiendommen ligger over den eksterne verdsettelsen så blir eiendomsverdien nedskrevet i konsernregnskapet.

Utvikling av eiendommer
Konsernet har oppført et skolebygg i Oslo sentrum til Høyskolen Kristiania. Prosjektet er avsluttet og bygget ble overlevert til leietager i juli 2024. Pågående prosjekter er totalrehabilitering av et bygg i Drammen og en del ombygging for leietagere. I Asker sentrum jobbes det med å utvikle en eiendom. Asker kommune har gitt positiv tilbakemelding på oppføring av et kontorbygg på 7 etasjer. Området som eiendommene til Elveparken Sandnes AS ligger på skal utvikles og eiendommene skal på sikt rives.

Utviklingskostnader i resultatregnskapet til konsernet knytter seg til skolebygget i Oslo og utviklingsarbeid i Asker og i Sandnes.

NOTE 4 LANGSIKTIG PANTEGJELD

Selskapet har ingen pantegjeld.

LÅN I KONSERNET	31.12.2024	31.12.2023
Pantelån	2 377 039 392	1 702 835 741
Byggelån		702 198 578
	2 377 039 392	2 405 034 319

NEDBETALINGSPLAN	2025	2026	2027	2028	2029	DERETTER
Pantelån	532 939 004	1 058 100 388	779 175 000	1 050 000	1 050 000	4 725 000

Lånene refinansieres jevnlig, hovedsakelig med ett til to års mellomrom.

NOTE 5 PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.M

Av konsernets gjeld pr 31.12 er følgende sikret ved pant:

KONSERN	31.12.2024
Pantelån	2 377 039 392

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet ved pant:

KONSERN	31.12.2024
Bygninger	2 682 825 300
Tomter	1 137 780 351
Sum	3 820 605 651

Aksjene i datter og de fleste datter-datterselskapene er pantsatt til fordel for pantegjelden i tillegg til eiendommene.

Eierne av Kirkegata 23-25 Holding AS og Sandnes Eiendom Holding AS har stilt prorata selvskyldnerkausjon på henholdsvis 100 MNOK og 60 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.

RENTESWAPAVTALER INNGÅTT PR 31.12	BELØP	VERDI PR 31.12
Selskapet		
Konsernet	1 656 700 000	94 199 768*
Sum konsern	1 656 700 000	94 199 768

* Merverdien på 94.199.768 kroner er ikke regnskapsført per 31.12.24.

Selskapet mottar flytende rente og betaler fast rente. Fastrenten ligger i intervallet 1,57 % til 3,835 %. Gjenværende løpetid for swappene er fra 1 måned til 7 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 for det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

NOTE 7 UTSATT SKATT/SKATTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt			3 716 277	3 983 140
Endring utsatt skatt	3 198 375	-1 181 636	-16 072 903	-8 340 934
Sum skattekostnad	3 198 375	-1 181 636	-12 356 626	-4 357 794
Omløpsmidler				
Anleggsmidler			163 548 498	154 509 743
Fremførbart underskudd	-6 762 578	-9 960 953	-61 787 718	-37 901 708
Gevinst- og tapskonto			-9 140 167	-8 535 911
Andre midlertidige forskjeller			-1 668 110	-1 300 091
Utsatt skatt pr. 31.12	-6 762 578	-9 960 953	90 952 503	106 772 033
Utsatt skatt pr. 01.01	-9 960 953	-8 779 317	106 772 033	115 112 965
Endring i utsatt skatt	3 198 375	-1 181 636	-16 072 903	-8 340 933
Endring utsatt skatt kjøp/salg/omdanning			253 372	
Utsatt skatt pr. 31.12	-6 762 578	-9 960 953	90 952 503	106 772 033
Nominell skatt av resultat før skatt	3 198 375	-1 183 836		
Andre forskjeller		2 200		
Skattekostnad	3 198 375	-1 181 636		

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

AKSEKAPITAL PR. 31.12.	ANTALL AKSJER*	PÅLYDENDE	AKSJEKAPITAL*
Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.	6 684 372	kr 5,00	33 421 860

*Inklusiv 48.855 aksjer som er vedtatt og innbetalt pr 31.12. Kapitalforhøyelsen ble registrert i Foretaksregisteret 8.2.2025.

Det er gjennomført to emisjoner i selskapet i 2024 hvor det ble tegnet totalt 885.382 nye aksjer pålydende kr. 5,- til tegningskurs 115,- og 140,-.

AKSJONÆRER PR. 31.12.	ANTALL AKSJER	ANDEL	TILKNYTNING
AVA Invest AS	1 271 294	19,0 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Salto Eiendom AS	814 337	12,2 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
K11 Investor AS	667 847	10,0 %	Styremedlem Fredrik Honningsvåg
Aschim AS	501 893	7,5 %	
Gamma Invest AS	433 000	6,5 %	Styrets leder Anders Aasand
Mondesir AS	189 355	2,8 %	
MIL Invest AS	171 253	2,6 %	
Eyvind Holt AS	164 049	2,5 %	
ElinVest AS	163 798	2,5 %	
Sjur Haustveit AS	158 192	2,4 %	
Green Harvest Invest AS	135 848	2,0 %	
Elima AS	129 314	1,9 %	
Benjan Holding AS	101 806	1,5 %	
Spiten Holding AS	100 762	1,5 %	
Enga Invest AS	95 911	1,4 %	
AVA Investor AS	91 940	1,4 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Saraswati AS	77 734	1,2 %	
Inmanic AS	75 416	1,1 %	
Valand Invest AS	70 643	1,1 %	
Navico AS	67 500	1,0 %	
Vestsiden Holding AS	48 400	0,7 %	Styrets leder Anders Aasand
AVA Investor 2 AS	42 280	0,6 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
AVA AS	40 000	0,6 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Sty871 AS	14 974	0,2 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
Girafe AS	9 776	0,1 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
AVA investor 4 AS	2 287	0,0 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Andre aksjonærer som eier under 1%	1 044 763	15,6 %	
Sum antall aksjer	6 684 372	100,00 %	

Arne Vannebo er daglig leder i AVA Eiendom 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. 188.750,- for ordinær revisjon og kr. 56.250,- for annen bistand. I konsernet er det kostnadsført ordinærere revisjonskostnader med kr. 1.174.408,- og kr. 96.714,- for annen bistand.

NOTE 9 AKSJEKAPITAL/EGENKAPITAL

MORSELSKAPET	AKSJEKAPITAL*	OVERKURS*	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2023	28 994 950	364 903 149	5 191 319		399 089 418
Emisjon	4 182 635	92 017 970			96 200 605
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	244 275	6 595 425			6 839 700
Salg egne aksjer				-8 224 051	-8 224 051
Årets resultat				11 339 696	11 339 696
Egenkapital pr. 31.12.2024	33 421 860	463 516 544	5 191 319	3 115 645	505 245 368

KONSERNET	AKSJEKAPITAL*	OVERKURS*	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	MINORITET EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2023	28 994 950	364 903 149	5 191 319	308 405 053	227 110 160	934 604 631
Emisjon AVA Eiendom AS	4 182 635	92 017 970				96 200 605
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	244 275	6 595 425				6 839 700
Emisjoner i Kirkegata 23-25 Holding AS					87 500 000	87 500 000
Salg egne aksjer				-8 224 051		-8 224 051
Nedsalg i Skien				5 445 815	4 294 435	9 740 250
Årets resultat				66 649 976	66 734 703	133 384 679
Egenkapital pr. 31.12.2024	33 421 860	463 516 544	5 191 319	372 276 794	385 639 298	1 260 045 814

*Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse er innbetalt i desember 2024 og registrert i Foretaksregisteret 8.2.2025.

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

Selskapet har pr. 31/12 aksjer i:

SELSKAP	EIER-/STEMMEANDEL	RESULTAT 2024	EGENKAPITAL 31.12.24	BOKFØRT VERDI (KOSTPRIS)
Datterselskap: AVA EiendomsPartner AS	100 %	91 234 122	1 277 573 133	1 070 067 694

SELSKAP I KONSERN	EIER-/STEMMEANDEL	SELSKAP I KONSERN	EIER-/STEMMEANDEL
Datter/datterdatter selskap til AVA EiendomsPartner AS		Felleskontrollerte selskap i AVA EiendomsPartner AS	
Victoriagården Handel AS	100,0 %	Sandnes Eiendom Holding AS	50,0 %
Victoriagården Kontor AS	100,0 %	Elveparken Sandnes AS	50,0 %
Elvegaten Eiendom Invest AS	100,0 %	Sandnes Eiendom Drift AS	50,0 %
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 %		
Kirkegata 23-25 Holding AS	65,0 %		
Kirkegata 23-25 AS	65,0 %		
Skien Industribygg AS	50,5 %		
Kombieiendom Skien AS	50,5 %		
Asker Næringseiendom AS	50,1 %		
Asker Næringseiendom Invest AS	50,1 %		
Stasjonskvartalene AS	50,1 %		
Erteløkka Askerveien AS	50,1 %		
Erteløkka AS	50,1 %		
Asker Sentrum Utvikling AS	32,5 %		

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 116,9 MNOK og konsernresultatet for 2024 er -15,8 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,-.

NOTE 11 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Andre lån	23 015 581	
Evigvarende leierett	1 758 582	
Andre fordringer	1 211 173	
Andre fordringer i balansen:	25 985 336	

Andre langsiktige fordringer forfaller om ett til fem år.

NOTE 12 ANDRE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Andre fordringer/til gode merverdiavgift	23 067 784	
Påløpte renteinntekter	5 428 948	
Forskuddsbetaling til leverandører	14 460 440	94 403
Andre fordringer i balansen:	42 957 172	94 403

NOTE 13 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

SELSKAPET	31.12.24	31.12.23
Gjeld til konsernselskap		
Gjeld til AVA EiendomsPartner AS	368 434 459	494 404 494
Sum gjeld konsernselskap	368 434 459	494 404 494*

*Lånet er renteberegnet med 6,5 % p.a. i 2024.

	KONSERNET	SELSKAPET
Øvrig langsiktig gjeld		
Annen gjeld	45 353 690	15 000 000
Depositum	143 334	
Sum øvrig langsiktig gjeld	45 497 024	15 000 000

Det er tatt pant i Skien Industribygg AS sine aksjer som sikkerhet for annen gjeld på 15 MNOK.

NOTE 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	KONSERNET	SELSKAPET
Selgerkreditt	195 752 132	195 752 132
Trekkfasilitet i bank	50 000 000	50 000 000
Annen kortsiktig gjeld	78 385	
Skyldig lønn, feriepenger ol.	2 294 479	
Forskuddsbetaling fra leietakere	9 640 692	
Påløpt kostnad	12 027 331	326 000
Påløpt rente	13 629 050	564 463
Annen kortsiktig gjeld i balansen:	283 422 069	246 642 595

Selgerkreditten renteberegnes med 6 % p.a.. Det betales ikke renter og avdrag på lånebeløpet. Lån inklusiv renter skal først betales ved et salg av enkelte av konsernets eiendommer. Det er tatt pant i AVA EiendomsPartner AS sine aksjer som sikkerhet for selgerkreditten og trekkfasiliteten.

NOTE 15 PENSJONSFORPLIKTELSER I KONSERNET

To av datterselskapene er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

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-, regnskaps- og prosjekthonorar: 14,7 MNOK.
Andre honorarer: 2,7 MNOK.
Husleie: 1,3 MNOK
Driftstjenester: 3,6 MNOK

Alle transaksjoner er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige 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. 31.12.2024 var 70 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid på mellom en måned og syv år. 250 MNOK av rentesikringene utløper i 2025. Gjennomsnittlig lengde på rentesikringene for hele konsernet er 3,8 år pr 31.12.

En endring i det generelle rentenivået på 1 %-poeng, vil medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. 7,2 MNOK per år.

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

Revisors
beretning

Til generalforsamlingen i
AVA Eiendom AS



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 46 90 26 47
E-post: lb@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AVA Eiendom AS som består av selskapsregnskap, som viser overskudd på kr. 11.339.696, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr. 133.384.679.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Member of Nexia

BHL DA is a member of Nexia Norway Umbrella Group. Nexia Norway is a member of Nexia, a leading, global network of independent accounting and consulting firms that are members of Nexia International Limited. Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man, does not provide services to clients. Please see the "Member firm disclaimer" for further details.

- 2 -



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 27. mai 2025

BHL DA

Lars Bakketun

Statsautorisert revisor

Kontaktinformasjon

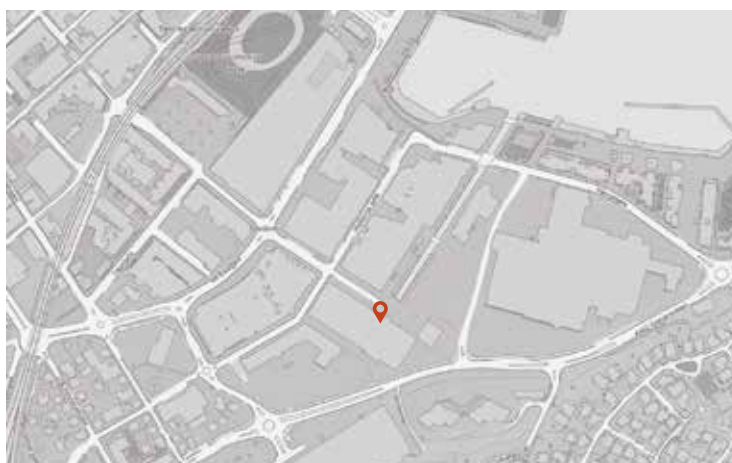
ASKER

Hagaløkkveien 6, 1383 Asker
firmapost@ava.no / Tlf: 66 85 08 50



SANDNES

Holbergs gate 19, 4306 Sandnes
firmapost@ava.no / Tlf: 51 60 59 00



”

*Someone is sitting in the shade
today because someone planted
a tree a long time ago.*

Warren Buffet





AVA EIENDOM AS

Hagaløkkveien 6

1383 Asker

Tlf: +47 66 85 08 50

E-post: fimapost@ava.no

ava.no