

2023

ÅRSRAPPORT

”

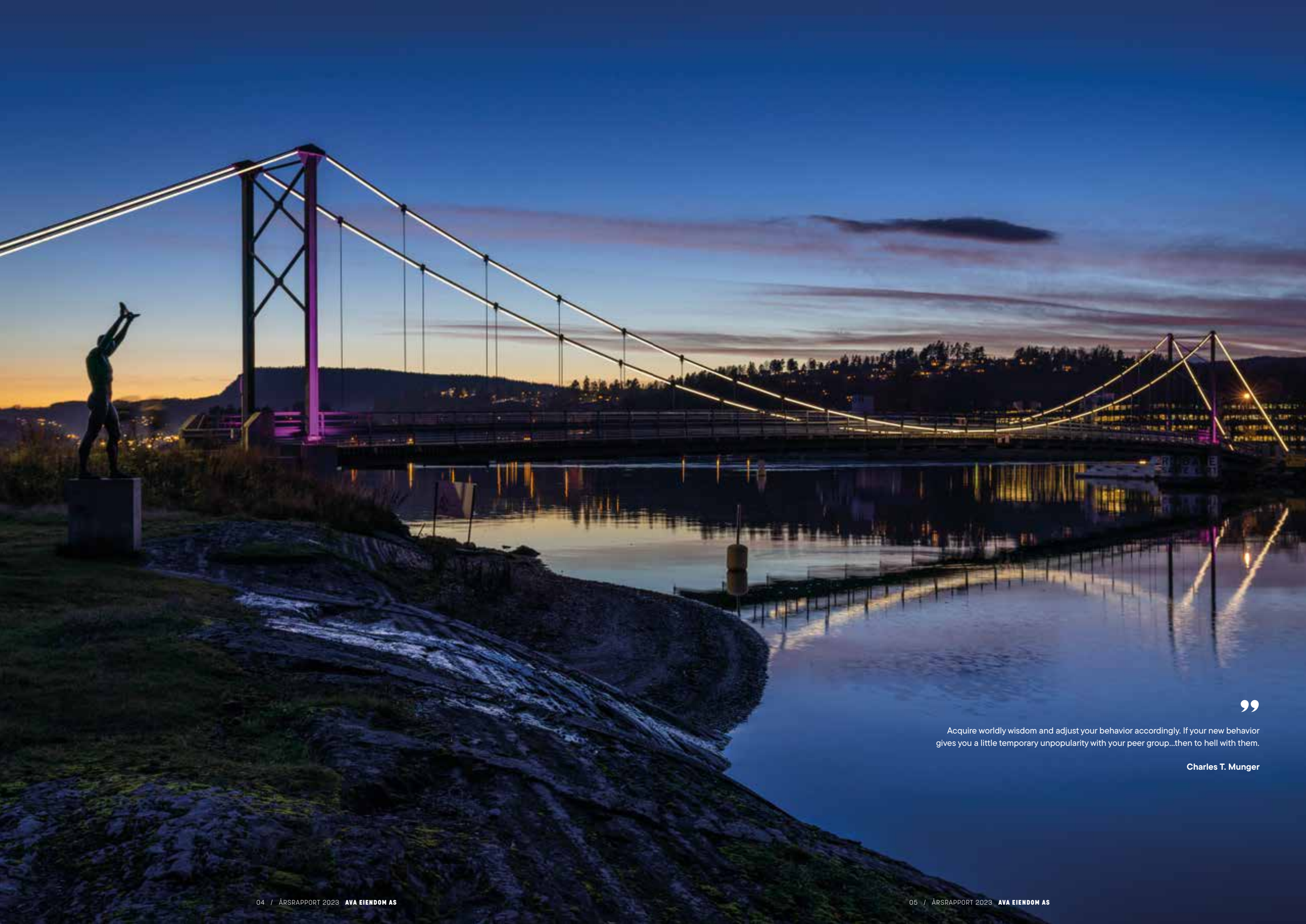
The challenge is to stay cool enough to handle the pressure in the moment so that you can succeed in the future.

Jurgen Klopp



Innhold

Hovedpunkter 2023.....	06
Leder: Stø kurs i usikre tider.....	07
Et fantastisk nybygg reiser seg i Kirkegata.....	08
Bragernes Torg 1. Vi utvikler byens beste beliggenhet.....	14
Manøvrering i høy sjø.....	16
Meningsfull bærekraft.....	18
Skien industribygg.....	20
Winning by not loosing.....	22
Askerveien 61. Et spennende transformasjonsområde.....	24
Utviklingsavdelingen i AVA.....	26
Sandnes, en by i sterk vekst.....	28
God utvikling i Asker.....	30
Nøkkeltall.....	32
Ansatte.....	34
Selskapsstruktur.....	35
Styret i AVA Eiendom.....	36
Presentasjon av eiendommer.....	39
Styrets beretning.....	48
Resultatregnskap.....	50
Balanse.....	51
Kontantstrømoppstilling.....	53
Noter.....	54
Revisors beretning.....	62
Kontakt oss.....	66



”

Acquire worldly wisdom and adjust your behavior accordingly. If your new behavior gives you a little temporary unpopularity with your peer group...then to hell with them.

Charles T. Munger

Hovedpunkter 2023

RENTEØKNINGER

14 renteøkninger i Norge i løpet av to år setter sitt preg på eiendomsmarkedet. Fallende eiendomsverdier medfører regnskapsmessige nedskrivninger på de fleste eiendommene i konsernet.

AVA HAR GOD DRIFT GJENNOM ÅRET

Driften i AVA er imidlertid meget god. Både leieinntekter og EBITDA for 2023 ender over budsjett.

LAV LEDIGHET I PORTEFØLJEN

90 % av leietakerne våre velger å forlenge sine leieavtaler ved kontraktutløp. Ledigheten i porteføljen ligger på lave 2,29 %. Gjennom året signeres det leiekontrakter med en total kontraktsverdi på 215 MNOK, noe som er «all time high».

KIRKEGATA 23-25 SNART FERDIGSTILT

Byggingen av nybygget vårt i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum følger fremdriftsplan og skal overleveres i juli 2024. Eiendommen vil generere ca. 55 MNOK i årlig leie og er utleid på en 20 års leiekontrakt.

ELVEPARKEN DETALJREGULERT

Første delfelt av Elveparken i Sandnes får vedtatt detaljregulering. En stor milepæl etter 11 år med utviklingsarbeid. Her kan det nå bygges over 300 boliger og ca. 19.000 kvm. næringsareal.

BRAGERNES TORG 1 OPPGRADERES

Vi mottar rammetillatelse for en fullstendig oppgradering av Bragernes Torg 1. Med ny fasade og oppgraderte kontorarealer ønsker vi å skape en av Drammens beste eiendommer. Vi signerer en 10 års leiekontrakt med NAV om utleie av 2 etasjer i bygget.

ASKER I GOD UTVIKLING

Asker fortsetter sin imponerende utvikling. Her har vi løftet leieinntektene våre fra 70 MNOK i 2020 til 86 MNOK i dag.

STYRKING AV KAPITALBASEN

Eierlaget i AVA viser sin styrke ved å gjennomføre to vellykkede emisjoner på samlet ca. 170 MNOK. Den siste emisjonen skjer i januar 2024. Den nye kapitalen sikrer handlekraft i en svært spennende tid.

RENTESIKRINGSPORTEFØLJEN STIGER

AVA har en konservativ rentesikringsstrategi med en betydelig sikringsgrad. Verdien av rentesikringsporteføljen stiger gjennom året.

SALG AV DAGLIGVAREEIEIENDOMMENE

Vi selger våre tre dagligvareeiendommer med oppgjør i mars 2024. Salget frigjør ca. 54 MNOK i likviditet og gjelden kuttet med ca. 78 MNOK.

Stø kurs i usikre tider

Året vi har lagt bak oss har vært et nytt krevende år for næringseiendomsmarkedet. Tiltakene som ble innført under pandemien resulterte i svært høy inflasjon. Norges Bank økte derfor renten 6 ganger i 2022 og ytterligere 8 ganger i 2023. Dette har medført ustabile kredittmarkeder og fallende verdsettelse av næringseiendom. Samtidig har den norske kronen fortsatt å svekke seg.

Den geopolitiske situasjonen har samtidig forverret seg. Krigen i Ukraina har ingen vinnere og situasjonen i Midt-Østen har eksplodert. Usikkerheten er svært høy.

Til tross for dette, er det også lyspunkter i det norske markedet. Inflasjonen har halvert seg fra toppen høsten 2022 og retningen er videre nedover. Nå forventes det rentekutt, ikke nye renteøkninger. Markedet for utleie av eiendom er sterkt og norsk økonomi har nok en gang vist seg som svært robust. Arbeidsledigheten er fortsatt lav.

I AVA setter vi menneskene først. Det er gledelig å se hvilke resultater vi skaper sammen og hvordan vi håndterer de usikre markedsforholdene. Vi scorer langt høyere enn gjennomsnittet på våre årlige medarbeiderundersøkelser.

Internt øker vi fokuset på bærekraft. Gjennom året reduserte vi energiforbruket vårt med ytterligere 9 %. I tillegg har vi jobbet målbevisst med miljøsertifiseringen av eiendommene våre, blant annet vil Kirkegata 23-25 oppnå Breeam-Nor Excellent. Sorteringsgraden vår på avfall havnet på 75 % i 2023. Slike prestasjoner krever fokus og gjennomføringsevne.



Byggingen av nybygget i Kirkegata 23-25 har vært krevende. Høy inflasjon, svak krone og høye renter har gitt oss mye motvind. Samtidig har vi aldri tatt øynene vekk fra målet. Vi skal bygge et førsteklasses miljøbygg og vi skal klare å overlevere skolen til rett tid. Vi er i rute, det er litt av et bygg vi her oppfører.

Fallet i eiendomsverdier medførte en samlet nedskrivning på 366 millioner kroner. AVA gikk dermed med 352 MNOK i underskudd i 2023. Det er uvant kost. Inntektene våre øker imidlertid og ledigheten er svært lav. Gjennom året har vi hentet inn ny kapital fra våre eiere og nedbetalt betydelig gjeld. I mars 2024 solgte vi dagligvareeiendommene våre og frigjorde ytterligere kapital. Vi mener selv at vi har holdt stø kurs i usikre tider.

I horisonten har det allerede lysnet. Det er nemlig mer optimisme ved inngangen til 2024, sammenlignet med for ett og to år siden. Nå gleder vi oss til å heise seilene igjen og gripe de nye mulighetene som kommer!

Arne Vannebo, CEO AVA Eiendom AS

SIGNERING AV NYE
LEIEKONTRAKTER
215 MNOK

REFORHANDLINGSRATE
90 %

AREALLEDIGHET
2,29 %

Et fantastisk nybygg reiser seg i Kirkegata

I 2021 gikk startskuddet for prosjektet vårt i Kirkegata 23-25. To eldre eiendommer skulle rives for å gi plass til et topp moderne undervisningsbygg på 11.676 kvm. Det har vært et spennende, lærerikt og utfordrende prosjekt – fra tegnebrettet til et nøkkelferdig bygg. Nybygget overleveres i juli og åpner til skolestart i august som planlagt.

Det nye undervisningsbygget er oppført i samarbeid med Høyskolen Kristiania, som både er leietaker og medeier. Målet har vært å utvikle skolens nye «spyd-spiss» – et undervisningsbygg tilrettelagt for fremtidens undervisningsformer. Gjennom byggets 9 etasjer finner en blant annet et av de største auditoriene i Oslo – med en kapasitet på 560 personer. Oppover i etasjene er en miks av fugleberg-auditorier, Harvardrom og studentaktive læringsrom. På gateplan kommer hjertet i bygget – en kantine som har kapasitet til å servere 1.500 studenter gjennom dagen, og oppover i fellesarealene er det flere serveringstilbud og et stort utvalg av forskjellige studentarbeidsplasser. På gateplan åpner det også et spennende serverings-konsept som er åpent for alle – dette for å bidra til et levende bygulv.

Å få bygge et nytt bygg i Kvadraturen er en unik mulighet, da de fleste eiendommene i området er vernet. Men det hviler også et stort ansvar på oss som byggherre, både i forhold til å få et moderne bygg til å passe inn i de ærverdige omgivelsene, samt å benytte muligheten vi har til å bygge et miljøeffektivt og bærekraftig bygg. Vi har valgt kortreist granitt på fasaden fra Røyken og Grorud. De forskjellige steintypene markerer eiendommens historie som to tidligere separate bygg, i tillegg til at de ivaretar området preg og arkitektur.

Både AVA som byggherre og Høyskolen Kristiania som leietaker har vært opptatt av det skulle føres opp et energieffektivt bygg med høye miljøambisjoner. Bygget vil få en Breeam-Nor Excellent – sertifisering, noe som selv i disse dager ikke er hverdagskost. I skrivende stund er det kun 63 nybygg i Norge som har denne sertifiseringen. For å oppnå Breeam-Nor sertifiseringen har vi valgt en rekke miljøvennlige løsninger, blant annet er det brukt mye treverk i prosjektet, det er investert i førsteklasses tekniske anlegg, vi har grønne tak og det er satt ut 10 flaggermushotell og 20 insekthotell som et miljøtiltak på taket.

Bygget vil få en **Breeam-Nor Excellent – sertifisering**, noe som selv i disse dager ikke er hverdagskost

Atriumtrappene buker seg oppover, akkurat som livets tre, **Yggdrasil**.



Granitt fra Røyken og Grorud.



Fra terrassene har man en storslagen utsikt over byen.



Henrik (f.v.), Arne og Eystein på befaring i Kirkegata



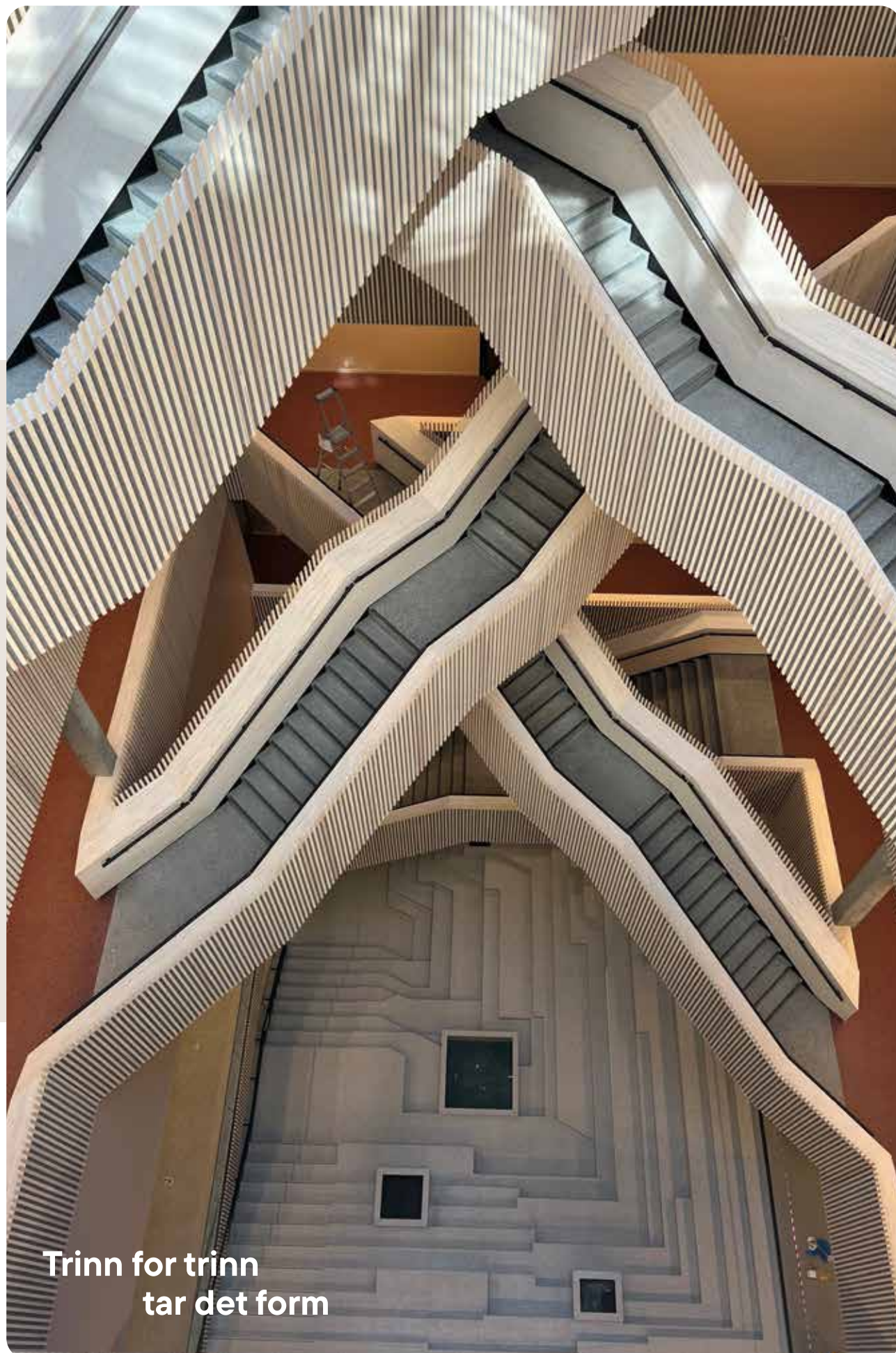
Tidligere bygningsmasse i Kirkegata 23-25

Gjennom byggeperioden på tre år har vi møtt på flere uvanlige hindre. Først fikk vi siste runde av Covid, som ga restriksjoner på både byggeplass og riggkontor. Samtidig fikk vi også hindringer i fremdriften som følge av at alle regjeringens pressekonferanser ble avholdt i nabobygget (Marmorsalen i Kirkegata 21). Det var pressekonferanser både knyttet til pandemien, statsrådsrifter og annet – som alle medførte stans i våre arbeider.

Krigen i Ukraina resulterte i mangel på stål og økende råvarepriser. Prosjektet har dermed fått unormalt høye kostnadsøkninger som følge av høy inflasjon, rekordsvak krone og svært høy lønns- og pristigning. På toppen av dette ble vi rammet av streik og etter hvert konkurser hos enkelte underentreprenører.

Vi har til og med fått pålegg om å stenge byggeplassen av PST – det viste seg at President Zelenskyj skulle besøke naboeiendommen for en pressekonferanse. Det ble et artig avbrekk!

Det har således vært en tøff byggeperiode, men vi har jobbet oss gjennom alle utfordringene og prosjektgruppa er mer samlet og strømlinjeformet enn noen gang tidligere. Vi mener selv at vi har taklet motgangen godt, det har aldri vært behov for å gjennomføre dramatiske tiltak eller endre kursen underveis. Nå gleder vi oss til å avslutte prosjektet og overlevere nybygget til Høyskolen Kristiania. 3.000 studenter vil ha sitt daglige tilholdssted i bygget, dette vil merkes i hele Kvadraturen. Vi mener selv at vi har satt gode spor etter oss i Oslo sentrum!



Trinn for trinn
tar det form

Litt historie om Kirkegata 23-25

Kirkegata er en av de opprinnelige gatene fra byplanen av 1624. Den het først *Prindsens Gang*, senere *Prindsens Gade*, og fikk sitt nåværende navn på slutten av 1600-tallet da Vår Frelses kirke sto ferdig. Gata hadde opprinnelig en rekke bolighus for de mer fornemme Christianiafamiliene, men disse ble stort sett revet i løpet av 1800-tallet. Under bybrannen i 1858 ble husene mellom Prinsens gate og Karl Johans gate ødelagt.

Etter de store endringene på 1800-tallet ble Kirkegata nærmest en paradegate. Den var hovedåre mellom domkirken i nord og Bankplassen med Christiania Theater, Grev Wedels plass med Gamle Logen og Festningsplassen i sør. Disse tre plassene utgjorde et underholdningssentrum i Christiania.

Kirkegata 23 har aner tilbake til 1600-tallet, men ble oppført på nytt i 1884. Allerede i 1916 skjedde den første ombyggingen, og den tradisjonelle 1800-tallsgården fikk en ny fasade i jugendstil i regi av Vesta og Hygea forsikring. I Kirkegata 23 ble det blant annet drevet en vinforretning i mange år.

Kirkegata 25 ble bygget i 1858-59 etter tegninger av arkitekt J.W. Nordan, to år etter han startet opp sitt eget arkitektkontor i byen. Bygningen var en av de første som ble oppført etter den store bybrannen den 14. april 1858, der 41 bygårder i tre kvartaler sør for Karl Johans gate brant ned.

I 1960 startet Bergens Privatbank en omfattende ombyggingsprosess som var ferdig i 1964. Kirkegata 25 ble revet, mens Kirkegata 23 fikk påbygd to nye etasjer. Kirkegata 23 ble så slått sammen med Kirkegata 25, og bygningene ble gitt en mer enhetlig fasade i slepen labrador og lys granitt. Arkitekter bak denne ombyggingen var Blakstad og Munthe-Kaas.

I 2021 ble bygningsmassen revet for å gi plass for det nye undervisningsbygget tegnet av A-lab Arkitekter. Nybygget gir en mye mer effektiv utnyttelse av eiendommen, som tidligere hadde to store ubenyttede gårdsrom. De lyse arealene i eiendommen er økt med nesten 50 %, en ny underetasje er gravd ut og ny toppetasje bygget. Nye, store takterrasser er etablert både i plan 6 og 7.



KIRKEGATA 23/25

- 11.676 kvm. fordelt over totalt 9 etasjer, 2 under bakken og 7 over
- Miljøsertifisert som «Breeam-Nor Excellent»
- Tegnet av arkitektfirmaet A-lab
- Konsept: Yggdrasil - Livets tre
- Leietaker: Høyskolen Kristiania
- Lengde på leiekontrakt: 20 + 20 år
- Ferdigstilles til skolestart 2024
- Entreprenør: Veidekke Entreprenør AS

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 og Ph.d.
- Omsatte for ca. 1,3 milliarder kroner i 2022

Bragernes Torg 1

Vi utvikler byens beste beliggenhet

Nederst på Bragernes Torg med Drammenselva og den nye bybroa som nærmeste nabo, ligger Bragernes Torg 1 som ett av portalbyggene inn mot Bragernes.

Historisk var dette beliggenheten til ærverdige Grand Hotel, som gjennom flere tiår var et yndet samlingssted for byens innbyggere og besøkende. Etter en brann i 1970 måtte det flotte hotellet vike plass for et massivt og lukket bankbygg som stod ferdig i 1975, og frem til 2023 var det bankvirksomhet i bygget.

Med den perfekte beliggenheten, ny bybro og et sterkere kontormarked i ekspansive Drammen, igangsatte vi planleggingen for å skape et nytt landemerke på torget. Gjennom en arkitektkonkurranse fant vi spennende fasadeløsninger. Så fort våre planer ble kjent i lokalmarkedet har det vært en betydelig interesse fra solide leietakere for å leie lokaler.

Samtidig som en ny, flott fasade kommer på plass vil bygget også få oppgraderte leiearealer, en utvidet toppetasje og nye tekniske anlegg. Vi har store miljøambisjoner for prosjektet, et eldre brunt kontorbygg skal bli grønt. Det er et veldig givende arbeid. De mest miljøvennlige byggene er jo de som allerede er bygget. Med nye tekniske anlegg og avanserte styringssystemer sikter vi mot en ambisiøs Breeam-sertifisering, en god energiklassifisering og høye energibesparelser.

I februar signerte vi den første leieavtalen – en 10 års avtale med NAV, og i mars gikk startskuddet for prosjektet. De første leietakerne flytter inn allerede ved nyttår og i skrivende stund er 38 % av bygget utleid. I AVA er vi opptatt av å sette gode spor etter oss. Etter flere flotte prosjekter i Oslo sentrum er vi nå glade for å kunne være med på å forandre bybildet på Bragernes!

Rivningsarbeidene er igang - fasaden er forsiktig demontert og får et nytt liv som gangstier et annet sted i Drammen.



Manøvrering i høy sjø

Sommeren 2022 begynte det å blåse opp til storm, og gjennom 2023 har det vært motvind fra alle kanter. Etter flere år med en sammenhengende opptur i eiendomsmarkedet, har vi fått 14 renteøkninger på rappen med tilhørende kraftig fall i eiendomsverdiene. Kredittmarginer har økt og bankenes låneutmålinger har sunket. Det er ingen tvil om at situasjonen har blitt verre enn de fleste så for seg og mer enn enkelte kunne tåle.

Fokus på risiko

Eiendom er kapitalintensivt og en syklisk bransje. Kapitalmarkedet er i konstant bevegelse, i tillegg påvirker den generelle økonomien markedsforholdene. Når vi vet at markedet for næringseiendom svinger, er det helt avgjørende med et solid fokus på nedside-risiko.

Finansiell fleksibilitet

Det å kunne opprettholde styringsfart, uavhengig av markedsforholdene, bør være et bevisst strategisk valg. God likviditet, sterke leietagere, lange kontrakter og en sunn finansiering er påkrevd. I AVA solgte vi 6 eiendommer i 2020 og 2021 og realiserte salgsgevinster på nesten 1 milliard kroner. Sett i ettertid burde vi ha solgt mer.

Bygg et førsteklasses lag

Eiendom handler ikke om murstein, men om mennesker. Dyktige ansatte med en sterk bedriftskultur håndterer kriser bedre. I AVA har vi alltid dyrket langsiktige relasjoner, blant annet til våre bankforbindelser, samtidig som vi har vært bevisste på å bygge et sterkt aksjonærlag. Eierne i AVA har bidratt betydelig til at vi har kunnet kjøpe ut Varner, samtidig som vi skulle opprettholde styringsfarten i et turbulent marked.

Ha likvide eiendommer

De fleste eiendomsselskap har en klar strategi for hvilke typer eiendommer de ønsker å eie. Likvide eiendommer bør også være en del av porteføljen. Det øker den finansielle fleksibiliteten. Ikke alle eiendommer er salgbare i et krevende marked. I AVA solgte vi 3 dagligvareeiendommer i mars 2024 for å styrke balansen. De var relativt lettsolgte, til tross for markedsforholdene.

Ha lange briller

Et langsiktig fokus gjør det lettere å planlegge for dårligere tider. Dette handler både om de strategiske valgene som tas, men også om utviklingen av selve eiendomsporteføljen. Den kortsiktige profittmaksimeringen er ofte fienden til de gode, langsiktige løsningene. Et langsiktig fokus forbereder selskapet til å kunne håndtere krevende tider.

Ikke kast bort en god krise

Enhver krise gir muligheter. Muligheter til å utvikle virksomheten, til å gjennomføre nye transaksjoner og til å lære av egne feil. Når dette skrives (april 2024) har vi gjennomført en emisjon, vi har solgt 3 bygg og vi har en sterk balanse. Samtidig nærmer vi oss overleveringen av nybygget vårt i Kirkegata. Et nybygg som er utleid i 20 år og som vil styrke kontantstrømmen vår betydelig.

Vi har i mange år forsøkt å følge Warren Buffet's læresetning:
«Vær redd når andre er grådige, og grådig når andre er redde».
Det bølger godt, men i horisonten har det allerede lysnet.
Vi gleder oss til den kommende seilasen.

Meningsfull bærekraft

Med tanke på at eiendomsbransjen er en av de næringene som har størst påvirkning på miljø og energiforbruk, er det ikke overraskende at både markedet og politiske miljøer nå øker fokuset mot vår bransje.

AVA var tidlig ute med å utvikle en egen bærekraftstrategi og jobbe for energisparing og bærekraft i alle våre beslutninger. Heldigvis har også resten av eiendomsbransjen i Norge i stor grad tilpasset seg de nye miljøkravene som har kommet, i tillegg til at økte energipriser har gjort flere investeringer for energisparing lønnsomme. Frem til nå har de fleste lovpålagte krav vært forbundet med nybygg, men dette er i ferd med å endre seg. FNs miljøprogram endrer fokus i større grad over fra bærekraft i nybyggsprosjekter, til mer bærekraftig bruk av eksisterende bygninger. Fra 2023 er store selskap og banker lovpålagt å rapportere i henhold til EUs taksonomi, noe som vil påvirke flere av våre leietakere og samarbeidspartnere.

Vi kan også forvente nye krav fra både myndigheter og banker i tiden som kommer. Vi har vært tidlig ute med vårt miljøarbeid i AVA, og nå ser vi at det er et godt fundament for dette fokuset som blir enda viktigere og mer omfattende fremover.

Flere av våre leietakere er også opptatt av miljø og bærekraft. Dette gjenspeiles i kravene og spørsmålene vi får fra leietakerne i forbindelse med ombygninger og kontraktsforhandlinger. For at vi sammen kan bidra til best mulige løsninger, har vi inngått flere grønne leieavtaler det siste året. Ved hjelp av de grønne leieavtalene kan vi raskere gjennomføre investeringer som kommer både leietaker og miljøet til gode. Målet er at alle våre leieavtaler skal ha grønt vedlegg.

Med riktig fagkompetanse og høyt fokus jobber teknisk avdeling i AVA tett på våre eiendommer for å finne de bærekraftige og beste løsningene. For å ha best mulig oversikt, utarbeides en detaljert bærekraftrapport for

SORTERINGSGRAD



74,6%

Sortert avfall 2023

SD-ANLEGG



79%

Andel av ventilasjonssystemer med SD-anlegg i 2023.

ENERGIFORBRUK



-16%

Nedgang i energiforbruk per oppvarmet kvadratmeter i de siste 3 år.

alle våre eiendommer hvert kvartal. Der oppsummeres utviklingen på energiforbruk, sorteringsgrad på avfall og andre tiltak. Dette gjør at vi kan sammenligne prestasjonene til flere eiendommer opp mot hverandre, og se at utviklingen er på rett vei.

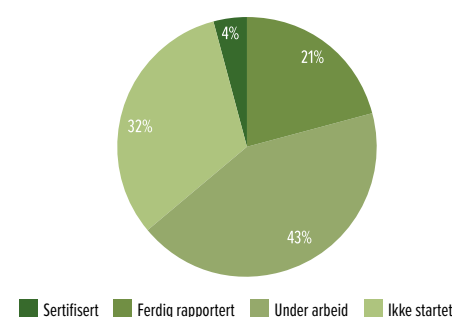
Breeam-sertifisering er retningsgivende i alle våre byggeprosjekter, og vi har jobbet videre med Breeam In Use-sertifiseringer av porteføljen gjennom hele 2023. Resultatene og kompetansen vi får fra disse sertifiseringene fungerer som styringsverktøy for oss, slik at vi kan få enda bedre resultater ved neste resertifisering. Vi har besluttet at alle våre eiendommer skal sertifiseres.

Selv om rapporter og sertifiseringer gjennomføres jevnlig, ser vi at det er den praktiske daglige driften som gir best effekt. Vårt tette fokus på drift og optimalisering av eiendommene har gitt gode resultater over flere år. Vi ser at langsiktig optimal styring av venti-

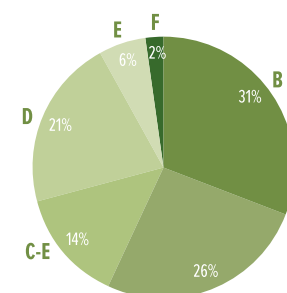
lasjonsanlegg med behovsstyring, sekvensstyring mellom varme og kjøling, samt sensorstyrt belysning er viktige bidrag til lavere driftskostnader og bedre energikarakterer. Som eksempler kan vi nevne å ha redusert energiforbruket i Stasjonskvartalet med 54 % siden kjøpet i 2013, og vi har redusert forbruket av fjernkjøling i Victoriagården med hele 90 % siden overtakelse i 2009. I løpet av de siste tre årene har vi også redusert totalt forbruk av strøm i eiendomsporteføljen vår med 16 %. Dette er sterke resultater som gir god motivasjon i bærekraftsarbeidet vårt. Fremover vil vi i tillegg jobbe med ny teknologi for å optimaliserestyringen av byggene våre basert på økt bruk av sensorer og ny automatikk, som blant annet vil hensynta kraftpriser og værprognoser.

Selv om arbeidet med bærekraft kan være krevende, føles det meningsfullt for AVA å bidra til et bedre miljø!

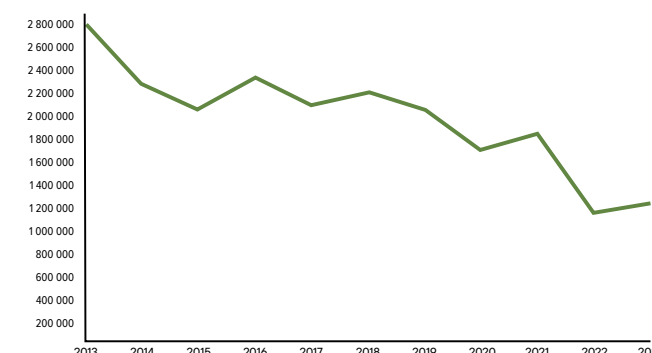
STATUS BREEAM-SERTIFISERING



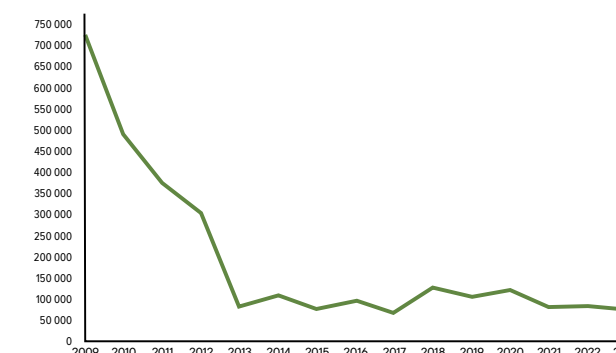
ENERGIMERKING AV BYGG



STASJONSKVARTALENE STRØMFORBRUK FELLESANLEGG



VICTORIAGÅRDEN FORBRUK FJERNKJØLING



Skien industribygg

Sentralt i Skien - rett ved togstasjonen, driver ABB sin virksomhet med lang historie i lokalmiljøet. Her har de vært siden 1915. ABB er kommunens største private arbeidsplass og en av hjørnesteinsbedriftene i Grenland. Den er også en av bærebjelkene i det norske ABB-systemet.

AVA Eiendom kjøpte seg opp til å bli majoritetsseier i Skien Industribygg AS i 2019. Selskapet eier en stor tomt på 104 mål og en samlet bygningsmasse på over 50.000 kvm. Hele eiendommen er utleid til ABB på en langsiktig barehouse-avtale.

På fabrikkanlegget som produserer produkter som bidrar til stabil strømforsyning og økt sikkerhet for mennesker og materiell, har mer enn 700 ansatte sitt daglige virke. Med over 100 års historie på eiendommen har produksjonsfasilitetene gradvis utvidet seg i omfanget av både tomteareal og bygningsmasse.

For å øke effektiviteten i produksjonen ytterligere planlegges nå en ny utvidelse av anlegget, gjennom bygging av en topp moderne robotlagringsløsning – Nordens første av sitt slag. Selve utvidelsen blir et nytt høytlager som etter planen skal fylles med ca. 6.000 lagerlokasjoner. Byggingen er allerede igangsatt og vil ferdigstilles til sommeren. Vi har inngått en ny, langsiktig leieavtale med ABB for nybygget og gleder oss over å utvide samarbeidet i Skien.

I dag drives det en velfungerende og langsiktig virksomhet på eiendommen. En gang i fremtiden er det imidlertid et betydelig utviklingspotensial som skal realiseres. 100 mål tomt ved togstasjonen i Skien gir muligheter. I AVA liker vi slike eiendommer, vi har lange briller på, men samtidig fokuserer vi på hva vi kan skape fremover. Google sin etablering av sitt nye datasenter i nærområdet bekrefter beliggenhetens attraktivitet.



OM ABB

- 700 ansatte i Skien og 2500 i Norge
- Etablert i Skien 1915 og en av bærebjelkene i det norske ABB-systemet
- Kommunens største arbeidsplass
- Har komplett produktportefølje for kunder innen energiforsyning, transport og infrastruktur

EIENDOMMEN

- 104 mål tomt
- 50.000 kvm bygningsmasse
- AVA majoritetsseier fra 2019
- Vi har igangsatt byggingen av et nytt moderne robotlager



Over 100 år har gått siden etableringen av Sørlandske Elektriske AS i 1915 som var spiren til det som i dag er ABB i Skien. Virksomheten har vokst og er i dag Skiens største industriarbeidsplass.



Winning by not loosing

I AVA måler vi «alt» i forhold til vår egen eiendomsportefølje – blant annet ledighet og kontraktsigneringer, reforhandlingsrate og kundetilfredshet, kostnadsnivå og energiforbruk. Et annet viktig måltall vi jobber med er eiendommens avkastning fra kjøpstidspunktet.

Vi har gjennom selskapets historie kjøpt mange næringseiendommer og vurdert hundrevis av salgsprospekter. Kresne og selektive er to ord som godt beskriver vår holdning når potensielle kjøp skal vurderes. Porteføljen skal ikke bli større «for enhver pris» – vi har alltid jaktet lønnsom vekst. Lønnsomheten kan dog komme i form av potensial på leienivå eller fremtidig utvikling. Vi har gjennom årene erfart at vi ikke alltid trenger å bruke «hammer og spiker» for å skape økte verdier – mye kan skapes gjennom aktiv og god forvaltning av de riktige eiendommene.

En av de mest legendariske tenniskampene ble spilt for noen år siden mellom Roger Federer og Rafael Nadal. Federer var best på det meste gjennom kampen, han hadde fire ganger så mange serve-ess, flest vinnende ballvekslinger, raskere slag og var klart best i spill ved nettet. Likevel tapte han kampen – på grunn av en ting – han begikk flest feil. Hvilke paralleller kan vi dra fra denne kampen og over i vår egen drift? Jo – det gjelder å unngå feil! Vi må kjøpe de riktige byggene.

Eiendomsporteføljen i AVA viser overraskende homogene resultater. Fra kjøpstidspunktet har eiendommene levert en årlig avkastning fra 10 % til 23 % avkastning. I gjennomsnitt har forvaltningseiendommene våre levert 14 % årlig avkastning. Ingen eiendommer har altså levert mindre enn 10 % avkastning per år. Mye av suksessen innenfor eiendom handler om å ikke trå feil.

Ingen av våre eiendommer har levert mindre enn 10 % avkastning per år. Mye av suksessen innenfor eiendom **handler om å ikke trå feil.**



Askerveien 61

Et spennende transformasjonsområde

Asker er en kommune i stor utvikling. Et steinkast unna sentrumskjernen utvikles nå en ny akse inn mot sentrum. Området rundt Askerveien, som går på vestsiden av Erteløkka, utvikles nå til et hyggelig boligområde med et stort antall leiligheter.

Erteløkka er allerede et veletablert og hyggelig nabolag, med en sentral beliggenhet rett ved kjernesentrum. Med satsningen i kommunen på blant annet Høn-Landås, hvor det skal bygges i underkant av 2.000 boliger, er Askerveien under transformasjon til en attraktiv strøgsgate. Flere store boligutviklere er godt i gang med byggingen av boliger på motsatt side av veien i forhold til våre eiendommer. I tillegg har flere andre boligaktører posisjonert seg for fremtidig boligbygging i nærområdet. I AVA har vi igangsatt en omregulering av vår eiendom i Askerveien til mer boligformål – et arbeid vi estimerer til å gå over de neste to årene.

Mot Askerveien håper vi å kunne utvikle opp imot 150 boliger med utadrettet næringsvirksomhet på bakkeplan. Nye leiligheter i Asker sentrum oppnår svært gode salgspriser. Vi har allerede flere interessenter til næringsarealene.

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. Vi ønsker å utvikle et attraktivt og arkitektonisk spennende signalbygg inn mot Asker i vestgående retning.



Utviklingsavdelingen i AVA

I AVA har utvikling av næringseiendom historisk gitt et solid bidrag til verdiskapningen i selskapet. Ombyggingen av Karl Johans gate 14 er et godt eksempel på dette. I 2021 forsterket vi denne satsningen ytterligere ved å etablere en egen utviklingsavdeling med intern kompetanse på reguleringsarbeid og byggeledelse. Avdelingen ledes av Petter Bay Braathen, som er utviklingsdirektør i AVA. I 2023 forsterket vi avdelingen med rekrutteringen av Christian Vedeler som prosjektansvarlig. Til sammen besitter Petter og Christian solid og bred erfaring innen eiendomsutvikling – fra akkvisisjon og planlegging til prosjektenes gjennomføringsfase.

AVA har en spennende portefølje av utviklingseiendommer som vil bli realisert de kommende årene. Akkurat nå jobbes det med å ferdigstille nybygget på 11.676 kvm. i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum. I Bragernes Torg 1 i Drammen totalrehabiliterer vi hele eiendommen, med både ny fasade og nye tekniske anlegg. I Sandnes har vi nylig fått på plass detaljreguleringen av over 300 boliger og ca. 20.000 kvm. nytt næringsareal. Samtidig jobbes det med detaljregulering av 100-150 boliger i Askerveien (Erteløkka) og det planlagte nybygget vårt (UNA) i Asker sentrum. Det arbeides også med et mulig nybygg på Erteløkka der den gamle brannstasjonen ligger. I tillegg har Stasjonskvartalene i Asker sentrum et betydelig, langsiktig utviklingspotensiale. Det er travle tider for gutta i utviklingsavdelingen i AVA.

Utviklingsporteføljen eies allerede og disse eiendommene har en løpende kontantstrøm. Det har vært et bevisst valg å kjøpe utviklingseiendommer som allerede genererer inntekter. Å utvikle eiendom i Norge er nemlig en tidkrevende øvelse. Ved å ha utviklingseiendommer som genererer løpende inntekter er vi bedre forberedt på både forsinkelser og endrede markedsforhold.

Sammen med resten av teamet i AVA skal Petter og Christian lede realiseringen av nye og eksisterende prosjekter i årene som kommer. Samarbeidet med teknisk avdeling er spesielt viktig. Gjennom utviklingen av Karl Johans gate 14 og Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum har AVA som organisasjon tilegnet seg verdifulle erfaringer, noe som gjør oss godt rustet til å håndtere de oppgavene som nå ligger foran oss.



Befaring i Bragernes Torg 1.



Petter Bay Braathen
og Christian Vedeler

Sandnes

En by i sterk vekst

Sandnes er Norges raskest voksende by og har passert 83.000 innbyggere. I sentrum av byen har det de siste årene blitt realisert flere spennende byutviklingsprosjekter. Med sine 80 mål tomt midt i sentrum er Elveparken et viktig, neste skritt i denne utviklingen.

I Elveparken ønsker vi å utvikle en ny og spennende bydel midt i Sandnes sentrum, med gode arealer for både bolig og næring – som kombinert med spennende arkitektur skal gi beboere og besøkende til området en god opplevelse. I forbindelse med bebyggelsen skal det etableres en ny bypark med grønne lunger, turveier og attraktive areal. Elveløpet til Storåna skal igjen se dagens lys, og bidra til økt kvalitet i bybildet.

Helt siden kjøpet av eiendommen i 2011 har vi jobbet med utviklingen av denne store eiendommen midt i Sandnes sentrum. I fjor sommer ble detaljreguleringen av første delfelt på eiendommen enstemmig vedtatt i kommunestyret. Tomten som nå er ferdig regulert er på 41 mål, og gir rom for mer enn 300 boliger og 19.000 kvadratmeter næringsareal. I tillegg kommer 4.500 kvadratmeter satt av til offentlig tjenesteyting.

Etter en lang og tidkrevende prosess er vi nå et skritt nærmere realiseringen av dette viktige prosjektet. I tillegg til alle boligene vil Elveparken i fremtiden bestå av servering, handel og et levende bygulv. Med sine 20 mål vil parken bli et viktig rekreasjonsområde i 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



Det vil i tillegg bli oppført flere moderne kontorbygg med god arkitektur, effektive arealer og en grønn miljøprofil. En av de viktigste prioritene i Sandnes er å tiltrekke seg større leietakere til sentrum.. Eiendommene vil ha en særdeles sentral beliggenhet, med kort vei til «alt».

Elveparken eies med 50 % av Selvaag Bolig ASA og 50 % av AVA. De to partnerne har samarbeidet usedvanlig godt helt siden 2013. Snart starter en ny epoke.



”
Parken bli et viktig rekreasjonsområde i sentrum

God utvikling i Asker

I AVA har vi alltid sett på Asker som vårt hjemmemarked. Blant annet har vi operert i dette området i lang tid og mange av våre ansatte er bosatt her.

I dag har vi kun eiendommer i sentrum av Asker. Det har vært et bevisst valg. Vår markedsandel for kontorer i sentrum ligger på ca. 35 %. I tillegg har vi kjøpt en svært sentral tomt på Elvely (UNA) som kan bebygges med over 7.000 kvm. Dette vil ytterligere styrke posisjonen vår som ledende i Asker sentrum.

Stasjonskvartalene har beste beliggenhet inntil togstasjonen. Eiendommen er på 26.568 kvm og er utleid til over 50 leietagere. I underetasjen har vi 267 parkeringsplasser med enkel adkomst. Det er mange offentlige leietagere i eiendommen og per i dag har vi ingen ledige areal. Bygningsmassen fra 1994/96 er svært godt vedlikeholdt og oppgradert.

Erteløkka har også en svært sentral beliggenhet i sentrum av Asker. Totalt eier vi 35.350 kvm. og et parkeringshus med ca. 500 p-plasser. Blant leietagerne finner vi blant annet byens eneste sentrumshotell (Scandic), treningskjeden SATS og en rekke kommunale virksomheter. Det pågår nå betydelig boligbygging ved Erteløkka og vi har selv igangsatt en omregulering av den nederste delen av Erteløkka til bolig.

Eiendommene i Asker genererer for tiden ca. 86 MNOK i løpende leieinntekter. Vi har klart å øke inntektene betydelig de siste årene, til sammenligning lå inntektene på 70 MNOK i 2020. Med et ferdigstilt UNA forventer vi nærmere 110 MNOK i inntekter fra Asker-eiendommene våre. Vi har utviklet en god posisjon i Asker, en posisjon som er svært attraktiv i et velfungerende sentrum.

AVA utvikler UNA,
et av Asker sentrums
råeste kontorbygg



ASKER NÆRINGSEIENDOM

Totalareal eiendommer
61.918 kvm

Årlige leieinntekter
86 MNOK

Antall leietakere
53 (eks. parkering og lager)

Antall p-plasser
767



Nøkkeltall

Kontraktsfestede
årlige leieinntekter
238 MNOK

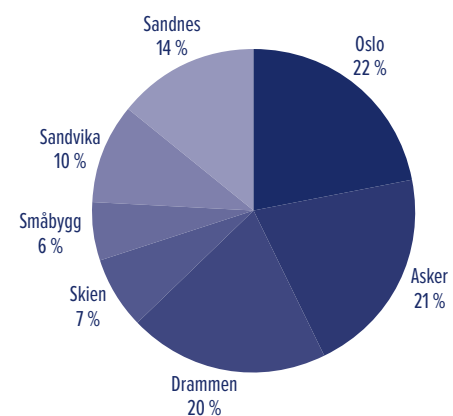
NIBD / EBITDA³
≈ 13,4

Rentesikringsgrad
61 %

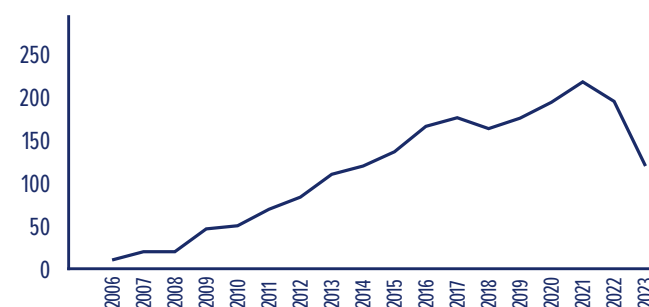
Gjennomsnittlig rente
på rentesikringer
2,42 %

Løpetid
rentesikringer
4,3 ÅR

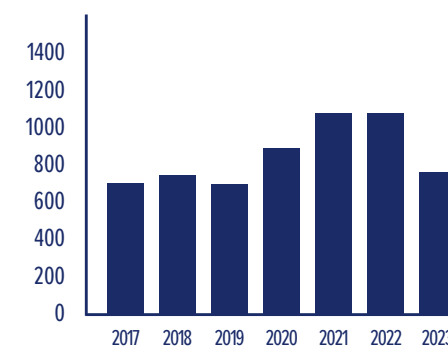
EIENDOMSVERDI BASERT PÅ BELIGGENHET¹



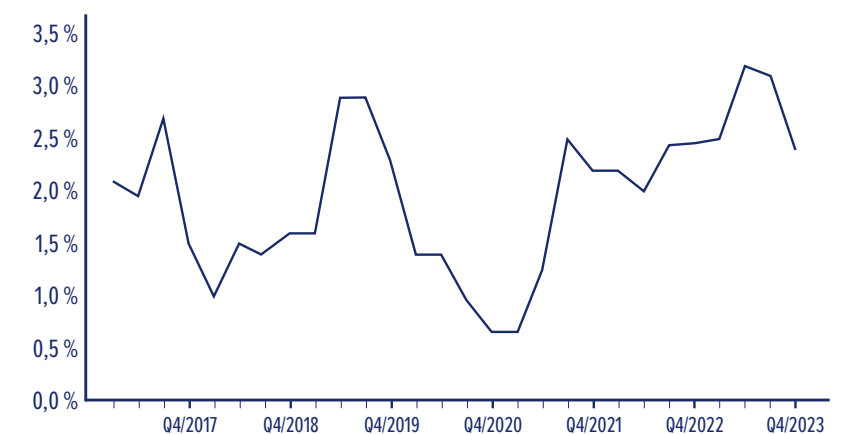
AKSJEKURS AVA EIENDOM AS²



VEK-UTVIKLING²



AREALLEDIGHET



¹ Vektet på egenkapital.

² Det er utbetalt 199 MNOK i utbytte siden 2012.

³ Gjeldsgrad etter ferdigstillelse av Kirkegata 23-25, inkludert selgerkreditten til Varner Kapital AS

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



Eystein Vannebo
Teknisk sjef



Anne Hornkjøl
Leder Økonomi



Mette Warhuus
Økonomsjef



Rikke Kaae Fjellhaugen
Økonomsjef



Christian Vedeler
Prosjektansvarlig



Svein Flater
Teknisk ansvarlig



Arvid Ekholt
Teknisk ansvarlig



Anette Rønnestad Nærbo
Leder HR og Kommunikasjon



Aleksander Vannebo
Trainee

SANDNES

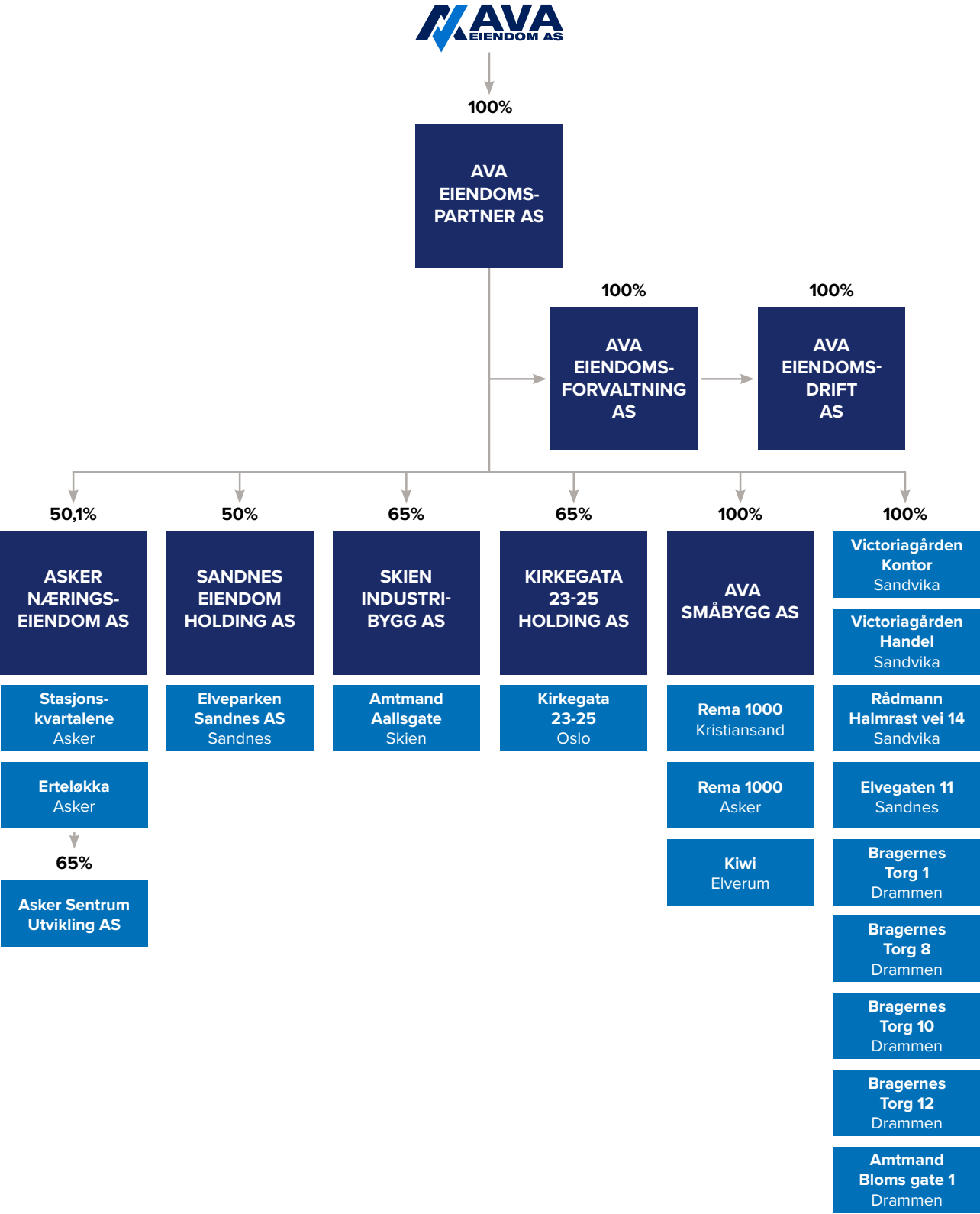


Leif Nieuwejaar
Daglig leder, Sandnes



Maren Nøkleby Lea
Økonomi og driftsansvarlig

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.



**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.

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 helse-relatert og kommunal virksomhet, og Askers eneste sentrumshotell.

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



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.

Våre eiendommer



ASKER

UNDER
UTVIKLING

Areal
7000 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.



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, Sebastian Tapas & Bodega



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
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

Våre eiendommer

DRAMMEN



Areal
913 m²

Byggeår
1870

NEDRE STORGATE 1 KONTOR/HANDEL

Hjørneeendom 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, Gapit, AS3

Våre eiendommer

DRAMMEN



Areal
2.788 m²

Byggeår
1984

AMTMAND BLOMS GATE 1 KONTOR/HANDEL

En hjørneeendom 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, LNT Marine m.fl.

DRAMMEN



Areal
4.435 m²

Byggeår
1975/2024

BRAGERNES TORG 1 KONTOR/HANDEL

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. Eiendommen gjennomgår nå en full re-habilitering, der noen av byens mest attraktive kontorlokaler er under utvikling. De første leietakerne flytter inn tidlig i 2025.

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: Jonas B, Pigen, Hyttelykke, Everyday m.fl

DRAMMEN



Areal
2.016 m²

Byggeår
1870

BRAGERNES TORG 10 HANDEL

En praktfull hjørneeendom 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.

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

Våre eiendommer

OSLO



KIRKEGATA 23-25 - UNDERVISNING

Midt i Oslo sentrum – langs hovedforbindelsen mellom Karl Johans gate og Kvadraturen har vi i samarbeid med Høyskolen Kristiania ført opp deres nye «spydspiss». Et topp moderne høyskolebygg over 9 etasjer, med en BREEAM-Nor Excellent klassifisering. Bygget tas i bruk fra skolestart 2024.

Areal
11.676 m²

Byggeår
2024

SKIEN



SKIEN INDUSTRIBYGG - INDUSTRI

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

Leietakere: ABB

Areal
50.531 m²

Byggeår
1940-1997

Våre eiendommer

SANDNES



ELVEGATEN 11 KONTOR

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.

Areal
14.098 m²

Byggeår
2007

SANDNES



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.

Areal
3.760 m²

Byggeår
1950

SANDNES



HOLBERGSGT. 19 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 m.fl.

Areal
9.426 m²

Byggeår
1950

SANDNES



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: City Gym, SSG Norge m.fl.

Areal
19.336 m²

Byggeår
1930

Våre eiendommer

ASKER



Areal
1.700 m²

REMA BORGEN KONTOR/HANDEL

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.

Leietakere: Rema 1000 og Asker Kommune

Byggeår
2017

SØGNE



Areal
1.533 m²

SØGNE HANDELSEIENDOM HANDEL

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.

Leietakere: Rema 1000

Byggeår
2016

ELVERUM



Areal
1.450 m²

KIWI ELVERUM HANDEL

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

Leietakere: KIWI

Byggeår
2020

Vi solgte våre tre
dagligvareeiendommer
i mars 2024.

Styrets beretning

Årsberetning for 2023

Fra styret i AVA Eiendom AS (NO 989 406 159)

AVA Eiendom AS er et eiendomsselskap lokalisert i Bærum. Konsernet eier 29 næringseiendommer 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 196 MNOK. Av dette utgjorde leieinntektene 172 MNOK, en økning på 4,4 % fra 2022. Konsernet genererte en EBITDA på 131 MNOK, en økning fra 114 MNOK i 2022 (17 % økning). Det forventes et betydelig løft i EBITDA etter ferdigstillelsen av nybygget i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum.

Driftsresultatet for konsernet endte på -277 MNOK og resultatet før skatt utgjorde -357 MNOK. Et generelt fallende eiendomsmarked har ført til at eiendommene i konsernet er nedskrevet med 365 MNOK. Konsernets balanse utgjorde 3,7 milliarder kroner ved årsskiftet. De samlede omløpsmidlene utgjorde 111 MNOK og den bokførte egenkapitalandelen lå på 24,7 % (30,5 %). Eiendomsverdiene hadde en negativ utvikling, motstykket til dette er økte verdier av inngåtte rentesikringer. Markedsverdien av rentesikringene er ikke regnskapsført, verdien av disse var 69 MNOK ved årsskiftet. Det ble gjennomført en emisjon på 70 MNOK i august 2023. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet er på 36,5 % (30,6 %). Konsernets likviditet er tilfredsstillende. I januar 2024 ble det gjennomført en fortrinnsrettet emisjon som tilførte selskapet 96 MNOK i ny egenkapital.

Eiendomsbransjen ble i 2023 preget av økte renter og økte avkastningskrav, dette resulterte i nok et svært utfordrende år for næringseiendomsmarkedet. Lav ledighet i markedet og høy KPI-justering av leieavtalene bremsset dog noe av verdifallet. Fremover anslår meglerhusene fortsatt økt leiepris på grunn av den høye etterspørselen etter areal og lav tilbudsside, med lite nybygging. 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 31.12.23). Selskapet håper å utnytte det utfordrende eiendomsmarkedet ved å gjøre gode kjøp til fornuftige priser.

AVA Eiendom AS har i 2023 lagt inn bud på fire eiendommer. Vi har 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.

Utviklingsprosjektene i konsernet hadde god fremdrift i 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 12. juli 2024. Bygget blir et topp moderne undervisningsbygg som kan huse opp til 3000 elever samtidig. Prosjekteringen av UNA-prosjektet midt i Asker sentrum har hatt en tilfredsstillende utvikling. Sammen med gode samarbeidspartnere utvikler vi et signalbygg med høye miljøambisjoner. I Sandnes avventes igangsettelse av delfelt 1 til entreprisekostnadene har kommet noe ned. Sammen med Selvaag Bolig ASA kan vi utvikle opp mot 120.000 kvm. fordelt på ca. 300 boliger og næring midt i Sandnes sentrum. Prosjektet ble endelig detaljregulert sommeren 2023.

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. I 2023 ble arbeidet med BREEAM-In-Use sertifisering av porteføljen ytterligere intensivert, via et samarbeid med eksterne leverandører. 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 14 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 1,1 % i 2023. 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 styremedlemmer. 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. Målsettingen 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 31.12.2023 var 61 % av den langsiktige gjelden i konsernet rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en vektet gjenværende løpetid på 4,3 år per 31.12.2023. 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 negativ med 39 MNOK, mens resultat før skatt justert for avskrivninger/utrangering utgjorde 52 MNOK. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 289 MNOK i 2023. Dette skyldes hovedsakelig byggeprosjektet i Kirkegata 23-25. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var

positiv med 260 MNOK. Den langsiktige gjelden i konsernet har økt med 214 MNOK kroner og konsernet er tilført 73 MNOK i forbindelse med kapitalforhøyelser. I 2023 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 2023, som viser et underskudd for selskapet på 4.199.438,- kroner og et underskudd for konsernet på 352.957.228,- 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 underskuddet i morselskapet:

Overført annen egenkapital	-4.199.438,-
Sum disponering	-4.199.438,-

Sandvika, 23. mai 2024


Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder


Anders Aasand
Styrets leder


Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem


Tor Hannibal Fossum
Styremedlem


Joachim Berentz Flaten
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN			
2023	2022	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	2023	2022
			Driftsinntekter og driftskostnader			
			Leieinntekter		172 276 420	165 013 224
			Andre driftsinntekter		23 902 770	25 467 772
			Gevinst ved salg av driftsmidler			-107 712
			Sum driftsinntekter		196 179 190	190 373 284
313 970	382 130	8	Varekostnad		21 481 153	22 806 258
			Personalkostnader	2, 8	19 693 982	18 848 291
			Avskrivning	3	43 255 368	42 104 728
			Utrangering og nedskrivning	3	366 205 000	73 316 735
			Utviklingskostnader	3	2 900 150	15 457 362
765 769	1 262 450	8	Annen driftskostnad	8	20 377 659	19 014 444
1 079 739	1 644 580		Sum driftskostnader		473 913 311	191 547 817
-1 079 739	-1 644 580		Driftsresultat		-277 734 122	-1 174 533
			Finansinntekter og finanskostnader			
17 357 358			Inntekt på investering i datterselskap			
716 004	2 359 615		Annen renteinntekt		6 196 518	4 831 445
	2 279 351		Annen finansinntekt		36 373 269	44 692 820
18 073 362	4 638 966		Sum finansinntekter		42 569 787	49 524 265
21 203 750	12 993 943		Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		-2 819 383	2 819 383
1 089 041	326 521		Rentekostnad til foretak i samme konsern			
81 906	166 167		Annen rentekostnad	4, 6	118 496 232	101 047 086
			Annen finanskostnad		6 473 840	6 630 472
22 374 697	13 486 631		Sum finanskostnader		122 150 688	110 496 941
-4 301 335	-8 847 665		Netto finansposter		-79 580 901	-60 972 676
-5 381 074	-10 492 245		Resultat før skattekostnad		-357 315 023	-62 147 209
-1 181 636	-2 630 801	7	Skattekostnad	7	-4 357 794	9 866 887
-4 199 438	-7 861 444		Ordinært resultat		-352 957 228	-72 014 095
-4 199 438	-7 861 444	9	Årets resultat	9	-352 957 228	-72 014 095
			Herav minoritetsinteresser		-112 908 179	-8 342 374
			Disponering av årsresultat			
-11 475 420			Overført annen egenkapital			
15 674 858	34 943 821		Overført fra overkurs			
	-27 082 380		Avsatt utbytte			
4 199 438	7 861 441		Sum disponering			

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
PR 31.12.2023	PR 31.12.2022	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2023	PR 31.12.2022
			ANLEGGSMIDLER			
			Immaterielle eiendeler			
9 960 953	8 779 317	7	Utsatt skattefordel			
			Goodwill	3	6 406 918	9 190 877
9 960 953	8 779 317		Sum immaterielle eiendeler		6 406 918	9 190 877
			Varige driftsmidler			
			Tomter		1 009 779 689	1 254 216 824
			Bygninger		2 031 259 374	2 169 998 823
			Inventar/Leietagertilpasninger		26 719 103	23 789 911
			Pågående prosjekt		577 010 652	251 128 490
			Sum varige driftsmidler	3	3 644 768 817	3 699 134 047
			Finansielle anleggsmidler			
1 058 987 385	1 077 070 329	10	Investeringer i datterselskap			
			Investeringer i aksjer og andeler	10	16 000	16 000
			Andre langsiktige fordringer	11	22 704 967	18 502 100
1 058 987 385	1 077 070 329		Sum finansielle anleggsmidler		22 720 967	18 518 099
1 068 948 338	1 085 849 646		Sum anleggsmidler		3 673 896 702	3 726 843 023
			OMLØPSMIDLER			
			Fordringer			
17 357 358			Kundefordringer		5 739 883	6 532 701
41 667		12	Fordringer konsernselskaper			
			Andre fordringer	12	20 290 753	48 059 563
			Fordring på eiere			
17 399 025			Sum fordringer		26 030 636	54 592 263
			Investeringer			
			Markedsbaserte aksjer			78 292 000
			Sum investeringer			78 292 000
7 317 469	40 611 961		Kontanter og bankinnskudd		85 741 889	154 766 962
24 716 494	40 611 961		Sum omløpsmidler		111 772 524	287 651 225
1 093 664 832	1 126 461 607		Sum eiendeler		3 785 669 226	4 014 494 248

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
PR 31.12.2023	PR 31.12.2022	NOTE	BELØP I NOK	NOTE	PR 31.12.2023	PR 31.12.2022
			EGENKAPITAL			
			Innskutt egenkapital			
28 994 950	27 082 380	8, 9	Aksjekapital	8, 9	28 994 950	27 082 380
364 903 149	312 490 515		Overkurs		364 903 149	312 490 515
5 191 319	5 191 319		Annen innskutt kapital		5 191 319	5 191 319
399 089 418	344 764 214		Sum innskutt egenkapital		399 089 417	344 764 214
			Opptjent egenkapital			
			Annen egenkapital		308 405 053	544 254 667
			Sum opptjent egenkapital		308 405 053	544 254 667
			Minoritetsinteresser		227 110 160	336 868 339
399 089 418	344 764 214	9	Sum egenkapital	9	934 604 631	1 225 887 219
			GJELD			
			Avsetning for forpliktelser			
			Utsatt skatt	7	106 772 033	115 112 965
			Andre avsetninger for forpliktelser			
			Sum avsetning for forpliktelser		106 772 033	115 112 965
			Annen langsiktig gjeld			
494 404 494	411 700 744	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5, 6	2 405 034 319	2 215 137 920
15 000 000		13	Gjeld til konsernselskaper			
			Øvrig langsiktig gjeld	13	35 626 070	10 988 476
509 404 494	411 700 744		Sum annen langsiktig gjeld		2 440 660 389	2 226 126 396
			Kortsiktig gjeld			
1			Leverandørgjeld		38 424 466	30 966 404
			Betalbar skatt	7	3 983 140	5 309 207
			Skyldig offentlige avgifter		3 139 257	3 665 992
	27 082 380	9	Skyldig utbytte	9		27 082 380
185 170 919	342 914 269	14	Annen kortsiktig gjeld	14	258 085 312	380 343 686
185 170 920	369 996 649		Sum kortsiktig gjeld		303 632 174	447 367 669
694 575 414	781 697 393		Sum gjeld		2 851 064 595	2 788 607 029
1 093 664 832	1 126 461 607		Sum egenkapital og gjeld		3 785 669 226	4 014 494 248

Sandvika, 23. mai 2024
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	
2023	2022	BELØP I NOK	2023	2022
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
-5 381 074	-10 492 242	Resultat før skattekostnad	-357 315 023	-62 147 209
		Periodens betalte skatter	-5 309 207	-4 023 909
		Ordinære avskrivninger	43 255 368	42 104 728
		Nedskrivning driftsmidler	365 655 000	70 714 552
		Utrangering driftsmidler	550 000	2 602 183
		Tilbakeføring av gevinst, aksjer og eiendom		107 712
-17 399 025		Endring kortsiktige fordringer	28 561 627	-45 421 969
-157 743 349	-17 776 138	Endring annen kortsiktig gjeld	-115 327 047	16 257 609
-180 523 448	-28 268 380	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-39 929 282	20 193 697
		KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
		Anskaffelse av varige driftsmidler	-362 144 475	-243 331 434
		Avgang av varige driftsmidler	9 833 297	9 908 431
		Endring langsiktige fordringer	-4 202 868	229 796
		Minoritet ut av konsern		-4 562 161
		Utbetaling av kapital til minoritet		-1 591 351
21 038 270		Salg av aksjer i eiendom	99 330 270	
-14 430 746	-18 947 370	Kjøp av aksjer i eiendom	-32 513 690	-78 292 000
6 607 524	-18 947 370	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-289 697 466	-317 638 719
		KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
97 703 750	-72 006 057	Netto endring langsiktig gjeld	214 533 993	133 694 401
-27 082 380	-27 082 380	Utbytte til aksjonærer	-27 082 380	-27 082 380
70 000 062	165 190 010	Emisjon	73 150 062	212 790 010
140 621 432	66 101 573	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	260 601 675	319 402 031
-33 294 492	18 885 823	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-69 025 073	21 957 009
40 611 961	21 726 138	Beholdning av likvider 1.1	154 766 962	132 809 953
7 317 469	40 611 961	Beholdning av likvider 31.12	85 741 889	154 766 962

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 gjennvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjennvinnbart 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

	2023	2022
Lønn, feriepenger, påløpt lønn/bonus	15 317 195	15 175 527
Arbeidsgiveravgift	2 988 850	2 605 730
Pensjonskostnader	483 192	435 526
Refunderte sykepenges	0	0
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	555 428	209 458
Avsatt styrehonorar	349 317	422 050
Sum personalkostnader	19 693 982	18 848 291
Viderebelastede lønnskostnader	-295 037	
Sum utgifter i selskapet	19 398 945	18 848 291
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 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 Kombieiendom Skien AS. I tillegg eier AVA EiendomsPartner AS 50,1% i Asker Næringseiendom AS med døtrene Asker Næringseiendom Invest AS, Stasjonskvartalene 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, AVA Eiendomsforvaltning AS med datter og AVA Småbygg AS med døtre.

Hendelser etter balansedagen/andre forhold
I mars 2024 solgte AVA EiendomsPartner AS selskapet AVA Småbygg AS med døtrene AVA Borgen AS, AVA Elverum AS og Søgne Handelseiendom AS. I januar 2024 ble det gjennomført en fortrinnsrettet emisjon som tilførte kr. 96.200.605,- i ny egenkapital i selskapet. Kirkegata 23-25 AS har fått et krav fra eier av en naboeiendom knyttet til setningsskader i deres bygg i forbindelse med byggearbeidene i Kirkegata 23-25. Det er uenighet om setningsskadenes årsak og eventuelt erstatningsbeløp. Det er ikke avsatt for kravet i regnskapet. Skulle skadene skyldes arbeidet i Kirkegata 23-25 antar selskapet at kravet dekkes av vår forsikring.

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.	2 228 865 449	1 254 216 824	33 029 472	251 128 490	13 919 794	3 781 160 029
+tilgang i året	9 350 764	6 870 865	10 207 388	335 715 459		362 144 475
-avgang				-9 833 297		-9 833 297
-nedskrivning	-114 347 000	-251 308 000				-365 655 000
-avgang utrangeringer i året	-550 000					-550 000
Kostpris	2 123 319 213	1 009 779 689	43 236 860	577 010 652	13 919 794	3 767 266 207
Akk.ordinære avskrivninger	58 866 626		9 239 561		4 728 917	72 835 104
+årets ordinære avskrivninger	33 193 213		7 278 196		2 783 959	43 255 368
-avgang avskrivninger salg/utrangering						0
Akk.ordinære avskrivninger	92 059 839	0	16 517 757	0	7 512 876	116 090 472
Regnskapsmessig bokført verdi	2 031 259 374	1 009 779 689	26 719 103	577 010 652	6 406 918	3 651 175 735
% ordinære avskrivninger	1 % - 10 %		10-30%/leietiden		20 %	

Goodwill gjelder oppkjøp av forvaltnings- og driftsselskap. Alle eiendommer verdsettes eksternt per 31/12. Ved årsskifte ble de fleste eiendommene verdsatt lavere enn bokført verdi. Nedskrivningen for året utgjør totalt 365.655.000,- i 2023.

Utvikling av eiendommer
Konsernet oppfører for tiden et skolebygg i Oslo sentrum til Høyskolen Kristiania. Prosjekter under arbeid knytter seg hovedsakelig til dette byggeprosjektet. 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 i hovedsak til dette prosjektet, samt utviklingsarbeid på Erteløkka i Asker.

NOTE 4 LANGSIKTIG PANTEGJELD

Selskapet har ingen pantegjeld.

LÅN I KONSERNET	31.12.2023	31.12.2022
Pantelån	1 702 835 741	1 745 138 537
Byggelån	702 198 578	469 999 383
	2 405 034 319	2 215 137 920

NEDBETALINGSPLAN	2024	2025	2026	2027	2028	DERETTER
Pantelån	1 406 335 741	0	296 500 000			0

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

NOTE 5 PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.M

Av konsernets gjeld pr 31.12.23 er følgende sikret ved pant:

KONSERN	31.12.2023
Pantelån	1 702 835 741

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:

KONSERN	31.12.2023
Bygninger	2 057 978 477
Tomter	983 779 689
Sum	3 041 758 166

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

Byggelånet har en kredittramme på 823 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.

RENTESWAPAVTALER INNGÅTT PR 31.12:	BELØP	VERDI PR 31.12
Selskapet	0	0
Konsernet	1 617 700 000	69 374 625*
Sum konsern	1 617 700 000	69 374 625

* Merverdien på 69.374.625 kroner er ikke regnskapsført per 31.12.2023.
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 3,828%.
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	
	2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	0	0	3 983 140	5 309 207
Endring utsatt skatt	-1 181 636	-2 630 801	-8 340 934	4 557 680
Sum skattekostnad	-1 181 636	-2 630 801	-4 357 794	9 866 887
Omløpsmidler	0	0	0	0
Anleggsmidler	0	0	154 509 743	159 205 320
Fremførbart underskudd	-9 960 953	-8 779 317	-37 901 708	-31 911 355
Gevinst- og tapskonto	0	0	-8 535 911	-10 666 641
Andre midlertidige forskjeller	0	0	-1 300 091	-1 514 359
Utsatt skatt pr. 31.12	-9 960 953	-8 779 317	106 772 033	115 112 965
Utsatt skatt pr. 01.01	-8 779 317	-6 148 516	115 112 965	72 236 494
Endring i utsatt skatt	-1 181 636	-2 630 801	-8 340 934	4 557 680
Endring utsatt skatt kjøp/salg/omdanning	0	0		38 318 791
Utsatt skatt pr. 31.12	-9 960 953	-8 779 317	106 772 033	115 112 965
Nominell skatt av resultat før skatt	-1 183 836	-2 308 293		
Andre forskjeller	2 200	-322 508		
Skattekostnad	-1 181 636	-2 630 801		

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

AKSJEKAPITAL PR. 31.12.	ANTALL AKSJER	PÅLYDENDE	AKSJEKAPITAL
Vedtektene inneholder ikke stemmebegrensninger.	5 798 990	kr 5,00	28 994 950

Det er gjennomført en emisjon i selskapet i 2023 hvor det ble tegnet 382.514 nye aksjer pålydende kr. 5,- til tegningskurs 183,-.

AKSJONÆRER PR. 31.12.	ANTALL AKSJER	ANDEL	TILKNYTNING
AVA Invest AS	955 535	16,48 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Salto Eiendom AS	720 615	12,43 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo og Styremedlem Joachim B. Flaten
K11 Investor AS	541 645	9,34 %	
Aschim AS	488 135	8,42 %	
Gamma Invest AS	360 000	6,21 %	Styrets leder Anders Aasand
Varner Kapital AS	191 257	3,30 %	
Mondesir AS	184 050	3,17 %	
Eyvind Holt AS	164 049	2,83 %	
ElinVest AS	140 079	2,42 %	Styremedlem Tor H. Fossum
MIL Invest AS	139 253	2,40 %	
Sjur Haustveit AS	136 916	2,36 %	
Green Harvest Invest AS	135 848	2,34 %	
Benjan Holding AS	95 806	1,65 %	
Elima AS	85 836	1,48 %	
Spiten Holding AS	85 000	1,47 %	
AVA Investor AS	84 010	1,45 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Enga Invest AS	75 683	1,31 %	
Saraswati AS	70 634	1,22 %	
Navico AS	67 500	1,16 %	
Valand Invest AS	60 000	1,03 %	
Bohan & Co AS	59 006	1,02 %	
Vestsiden Holding AS	40 000	0,69 %	Styrets leder Anders Aasand
AVA Investor 2 AS	36 494	0,63 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Flat1 AS	33 805	0,58 %	Styremedlem Joachim B. Flaten
Sty871 AS	9 474	0,16 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
Parking Advertising AS	5 276	0,09 %	Styremedlem Ronny Johnsen Wilhelmsen
AVA investor 4 AS	287	0,00 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
Andre aksjonærer som eier under 1%	832 797	14,36 %	
Sum antall aksjer	5 798 990	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. 138.750,- for ordinær revisjon og kr.92.500,- for annen bistand. I konsernet er det kostnadsført ordinærere revisjonskostnader med kr. 1.200.700,- og kr. 95.159,- for annen bistand.

NOTE 9 AKSJEKAPITAL/EGENKAPITAL

MORSELSKAPET:	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2022	27 082 380	312 490 515	5 191 319		344 764 214
Emisjon	1 912 570	68 087 492			70 000 062
Dekke udekket tap fra overkurs		-15 674 858		15 674 858	0
Salg egne aksjer				-11 475 420	-11 475 420
Årets resultat				-4 199 438	-4 199 438
Egenkapital pr. 31.12.2023	28 994 950	364 903 149	5 191 319	0	399 089 418

KONSERNET:	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSK. EK	ANNEN EK	MINORITET EK	TOTAL EK
Egenkapital pr. 31.12.2022	27 082 380	312 490 515	5 191 319	544 254 667	336 868 339	1 225 887 219
Emisjon AVA Eiendom AS	1 912 570	68 087 492				70 000 062
Emisjon Asker Sentrum Utvikling AS					3 150 000	3 150 000
Salg egne aksjer				-11 475 420		-11 475 420
Dekke udekket tap fra overkurs		-15 674 858		15 674 858		0
Årets resultat				-240 049 049	-112 908 179	-352 957 228
Egenkapital pr. 31.12.2023	28 994 950	364 903 149	5 191 319	308 405 053	227 110 160	934 604 631

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

Selskapet har pr. 31/12 aksjer i:

SELSKAP	EIER-/STEMMEANDEL	RESULTAT 2023	EGENKAPITAL 31.12.23	BOKFØRT VERDI (KOSTPRIS)
Datterselskap: AVA EiendomsPartner AS	100 %	-94 873 215	1 220 258 735	1 058 987 385

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 %		
Bragerne Torg 10 AS	100,0 %		
Bragerne Torg 1 AS	100,0 %		
Bragerne Parkering AS	100,0 %		
Sandvika Eiendom AS	100,0 %		
AVA Eiendomsforvaltning AS	100,0 %		
AVA Eiendomsdrift AS	100,0 %		
Bragerne Torg 8 AS	100,0 %		
Bragerne 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 %		
Kombieiendom Skien AS	65,5 %		
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 132,7 MNOK og konsernresultatet for 2023 er -10,3 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,-.

”

Successful investing is about managing risk, not avoiding it

Benjamin Graham



NOTE 11 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Andre lån	19 423 563	0
Evigvarende leierett	1 758 585	0
Momskompensasjon	376 329	0
Andre fordringer	1 146 490	0
Andre fordringer i balansen:	22 704 967	0

Andre langsiktige fordringer forfaller om ett til fem år.

NOTE 12 ANDRE FORDRINGER

	KONSERNET	SELSKAPET
Påløpt inntekt	196 342	
Andre fordringer/til gode merverdiavgift	12 681 088	
Påløpte renteinntekter	3 971 694	
Forskuddsbetaling til leverandører	3 441 629	41 667
Andre fordringer i balansen:	20 290 753	41 667

NOTE 13 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	SELSKAPET 31.12.2023	SELSKAPET 31.12.2022
Gjeld til konsernselskap		
Gjeld til AVA EiendomsPartner AS	494 404 494	411 700 744*
Sum gjeld konsernselskap	494 404 494	411 700 744

*Lånet er renteberegnet med 5% p.a. i 2023.

	KONSERNET	SELSKAPET
Øvrig langsiktig gjeld		
Annen gjeld	34 524 906	15 000 000
Depositum	1 101 164	
Sum øvrig langsiktig gjeld	35 626 070	15 000 000

NOTE 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	KONSERNET	SELSKAPET
Selgerkreditt	184 671 823	184 671 823
Annen kortsiktig gjeld	24 502 622	499 096
Skyldig lønn, feriepenger ol.	2 028 238	
Forskuddsbetaling fra leietakere	2 839 495	
Påløpt kostnad	31 982 248	
Påløpt rente	12 060 886	
Annen kortsiktig gjeld i balansen:	258 085 312	185 170 919

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.

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: 17,2 MNOK. Andre honorarer: 2,7 MNOK. Husleie: 1 MNOK Driftstjenester: 3,5 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 kredittisiko knyttet til inngåtte leieavtaler, som i det vesentligste er sikret med 6 måneders bankgaranti/depositum.

For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr. 31.12.2023 var 61 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid på mellom en måned og åtte år. 331 MNOK av rentesikringene utløper i 2024. Gjennomsnittlig lengde på rentesikringene for hele konsernet er 4,3 år pr 31.12.

En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng, vil medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. 9,3 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: 46 90 26 47
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 årsregnskapet for AVA Eiendom AS som består av selskapsregnskap, som viser underskudd på kr. 4.199.438, og konsernregnskap, som viser underskudd på kr. 352.957.228.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 uavhengighetsstandarder) 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.

Øvrig informasjon

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



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

- 2 -



revisjonen 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 avvirket.

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, 23. mai 2024

BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor



”

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

Jurgen Klopp

Kontaktinformasjon

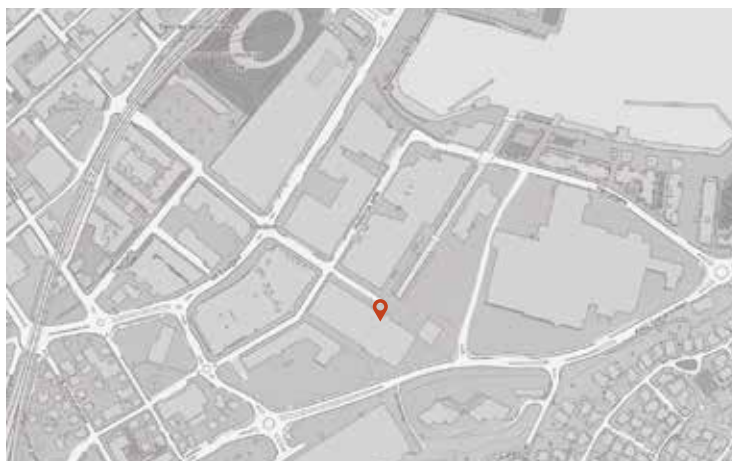
SANDVIKA

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





AVA EIENDOM AS

Kinoveien 3A
1337 Sandvika

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

ava.no