

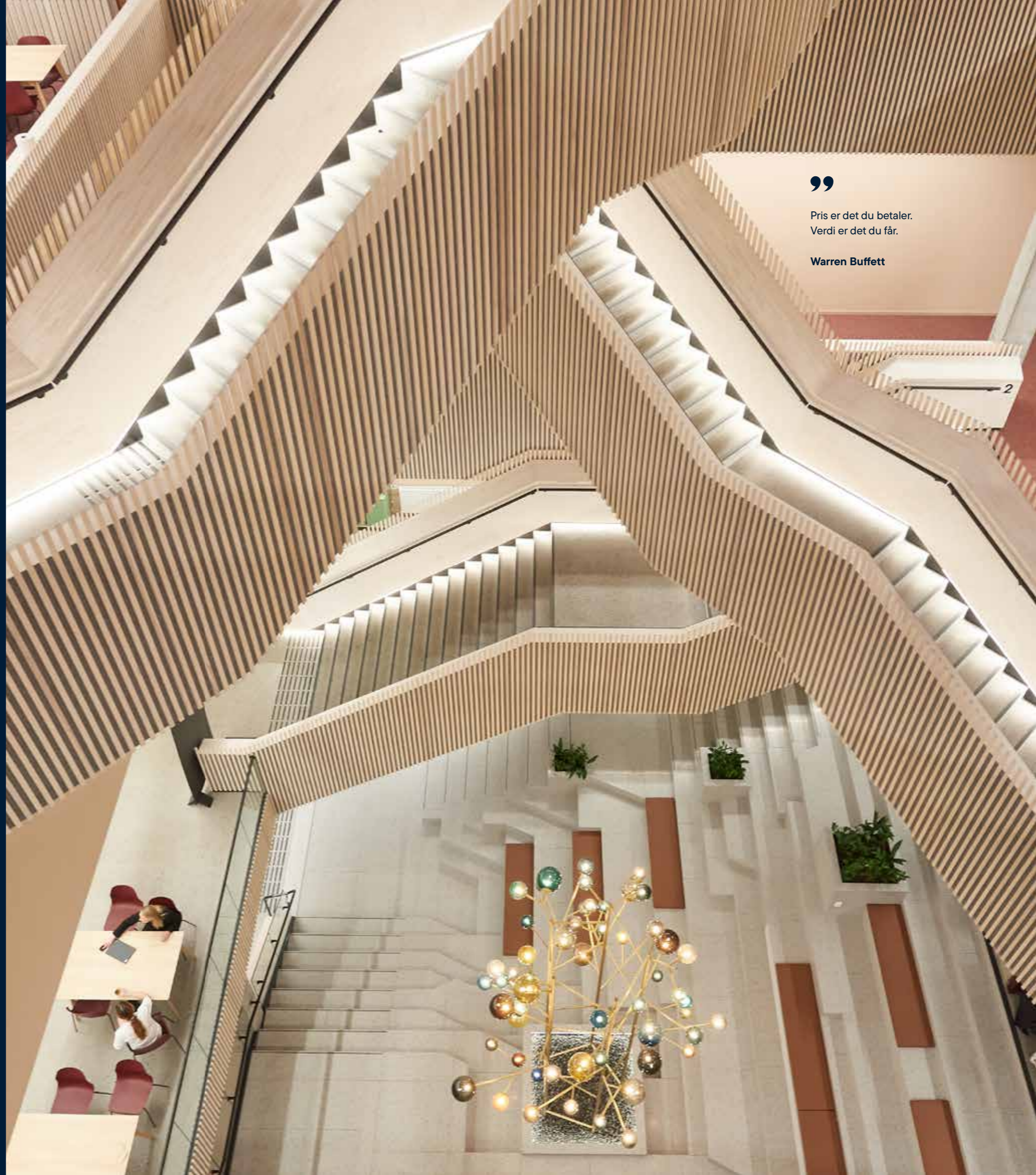
2025

ÅRSRAPPORT



Innhold

Leder: Godt rigget	/06
Hovedpunkter 2025	/07
Bragernes Torg 1	/08
DNB på flyttefot	/12
Drammen satser	/14
Rådmann Halmrast Vei 14: Solgt etter 20 års eierskap	/16
AVA til Asker	/18
Kirkegata 23 - 25	/20
Skien Industribygg: Nok en utvidelse er ferdigstilt	/22
Nøkkeltall	/24
Økonomiavdelingen i AVA	/26
Drift av eiendom er et håndverk	/28
Miljø og bærekraft	/30
Ansatte	/32
Selskapsstruktur	/33
Styret i AVA Eiendom	/34
Våre eiendommer	/36
Styrets beretning	/43
Resultatregnskap	/47
Balanse	/48
Kontantstrømoppstilling	/50
Noter	/51
Revisors beretning	/59
Kontakt oss	/62



”

Pris er det du betaler.
Verdi er det du får.

Warren Buffett

”

Det handler om å sette spor.
Gode spor!



Arne Vannebo, CEO AVA Eiendom AS

Godt rigget for urolige tider

Vi lever i en svært usikker tid preget av betydelig geopolitiskuro. Krigen i Midtøsten har sendt mørke skyer inn over økonomien og inflasjonen tiltar. Det har medført at forventningene til renteutviklingen har endret seg dramatisk på kort tid. Norges Bank spådde for kun noen måneder siden at rentene skulle ned i 2026, nå forventes det tre rentøkninger bare i inneværende år. Det er liten tvil om at trykket på barometeret er fallende.

Eiendomsmarkedet merker dette først og fremst gjennom økte kostnader og negativ fremtidstro. Det er krevende når byggekostnadene har steget med 62 % fra pandemien og rentekostnadene stadig øker. Større usikkerhet og økte kostnader har medført lavere etterspørsel, økt ledighet og en avventende holdning i markedet. I slike perioder settes både lederskap, kapitaldisiplin og evnen til å tenke langsiktig på prøve.

For AVA handler det om å holde stø kurs i et urolig farvann. Vår oppgave er å rette blikket langt frem, bevare handlekraften og konsentrere oss om det vi selv kan påvirke: God drift, solid finansiering og en optimal eiendomsportefølje. Og driften vår er heldigvis god. Vi har kun 3 % ledighet og en reforhandlingsrate på sterke 94 %. Vektet gjenværende løpetid på leiekontraktene våre er på 7,4 år og vi har solide leietagere. I tillegg har vi rentesikret majoriteten av gjelden vår på svært attraktive nivåer med lang løpetid.

De siste årene har vi valgt å ikke kjøpe nye eiendommer, fokuset har ligget på å styrke selskapet innenfra. De to store

utviklingsprosjektene i Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum og Bragernes Torg 1 i Drammen er ferdigstilt med høy kvalitet. Begge eiendommene er fullt utleid til solide leietagere på lange leiekontrakter og miljøegenskapene er førsteklasses. Disse nybyggene vil samlet generere ca. 80 MNOK i leieinntekter og er en viktig årsak til at AVA har klart å doble leieinntektene fra 2021 til i dag uten å kjøpe nye eiendommer. I 2026 forventer vi en høyere kontantstrøm enn i noe tidligere år.

Samtidig har vi spisset eiendomsporteføljen. Våre fire minste eiendommer er solgt. Det ligger en klar strategi bak dette valget, større eiendommer har mer motstandskraft og oppnår høyere lønnsomhet.

Eiendom er en langsiktig virksomhet. Det vil alltid være kortsiktige markedssvingninger, men de store verdiene skapes over tid. Mye handler om å være tålmodig og ha handlekraft til å kunne utnytte de mulighetene som oppstår. I perioden 2006 - 2021 skapte AVA en årlig avkastning på 17 %. Disse verdiene ble skapt av et erfarent mannskap gjennom god drift, men også av viljen til å være en aktiv kjøper i perioder preget av uro.

Så selv om det igjen er mørke skyer på himmelen, så gleder vi oss over dagens seilas. Skuta er nemlig svært godt rigget for et urolig farvann. Med det samme drevne mannskapet. De store utviklingsprosjektene er fullført og kontantstrømmen er styrket. Vi er godt posisjonert til å gripe de mulighetene som vil oppstå når vinden igjen snur.

HOVEDPUNKTER 2025

BRAGERNES TORG 1

Den omfattende oppgraderingen av Bragernes Torg 1 ferdigstilles. Eiendommen leies ut til solide leietakere på lange leiekontrakter. Byggets energiklasse løftes fra E til A.

UTVIDELSE I SKIEN

Vi igangsetter nok ett tilbygg for ABB i Skien. Dette tilbygget skal ferdigstilles før sommeren 2026. Det er høyt aktivitetsnivå på eiendommen.

GOD DRIFT GJENNOM ÅRET

Vårt viktigste fokus er som alltid optimal drift og god kundebehandling. Vi går inn i 2026 med 94 % reforhandlingsrate, noe som innebærer at 94 % av våre leietagere velger å bli hos oss når leiekontraktene løper ut. Dette er et svært sterkt nøkkeltall. Operativt har vi også hatt et meget godt år. Arealledigheten i AVA ligger på under halvparten av gjennomsnittet i Stor-Oslo gjennom året.

ELVEPARKEN

AVA var finalist i Equinor-prosessen (søk etter nytt hovedkontor) med vår eiendom Elveparken i Sandnes. Selv om vi ikke nådde helt opp denne gangen, ga arbeidet oss verdifulle erfaringer. En spennende prosess!

AVA TIL ASKER

I juni flyttet AVA inn i nye og moderne lokaler i Stasjonskvartalene, et naturlig steg i utviklingen av selskapet og et godt utgangspunkt for videre vekst.

VI SELGER VÅR MINSTE EIENDOM

I desember inngår vi avtale om salg av Rådmann Halmrasts vei 14 i Sandvika – som var vår minste eiendom målt i inntekter.

NY BÆREKRAFTSTRATEGI

En ny og oppdatert strategi for miljø- og bærekraft vedtas. Energiforbruket i eiendomsporteføljen kuttes med nye 11 %. Vi har et sterkt fokus på bærekraft i organisasjonen.

FORUTSIGBAR KONTANTSTRØM

Vi går ut av året med en solid og forutsigbar posisjon. Vektet gjenværende løpetid på inngåtte leieavtaler er på 7,4 år og vi har rentesikret majoriteten av selskapets gjeld på attraktive nivåer. Kombinasjonen av solide kunder og lange leieavtaler gir oss god forutsigbarhet i en svært usikker tid.

VEKST
I LEIEINNTEKTER
25 %

REFORHANDLINGS-
RATE
94 %

AREALLEDIGHET
3 %

VEKTET
GJENVÆRENDE
LØPETID
7,4 år

ENERGIFORBRUK
- 11 %

”

Risk comes from not knowing what you are doing.

Warren Buffett



BRAGERNES TORG 1

Tidligere utskjelt, nå omtalt med begeistring

I Bragernes Torg 1 har vi utviklet et særdeles attraktivt nytt bygg. Resultatet har høstet betydelig applaus. Eiendommen er fullt utleid til førsteklasses leietagere, leieinntektene er doblet og energikarakteren er løftet fra en E til en A.

Bragernes Torg 1 var et eldre kontorbygg med en av Drammens mest attraktive beliggenheter. På kjøpstidspunktet i 2017 så vi et betydelig, uforløst potensial i eiendommen. Etter utløpet av flere større leieavtaler igangsatte vi ombyggingen i mars 2024. I tillegg til et betydelig kommersielt potensial, hadde vi klare ambisjoner om å forskjønne fasaden og oppgradere eiendommens miljøegenskaper.

Etter signering av den første leieavtalen, som omfattet 37 prosent av byggets areal, igangsatte vi arbeidene i tett samarbeid med entreprenør og arkitekt. Basert på en tidligere gjennomført arkitektkonkurranse forelå et tydelig konsept for prosjektet, som nå ble realisert.

Utleiemarkedet i Drammen responderte raskt positivt på prosjektet, som kombinerte høye ambisjoner innen både estetikk og bærekraft. Flere solide leietakere kom på plass gjennom prosessen, og ved prosjektets slutt er samtlige arealer utleid.

Som del av oppgraderingen ble fasadene mot torget og Drammenselva revet og gjenoppført med større vindusflater, for å styrke byggets kontakt med bylivet, samtidig som det klassiske uttrykket ble ivaretatt. På byggets hjørne ble tidligere verandaer bygget inn og utformet med buede vinduer, som gir gode lysforhold og en spektakulær utsikt fra lokalene. Innvendig ble alle kontor- og serveringsarealer rehabilitert ned til råbygg og tilpasset leietakernes behov med moderne standard og avanserte styringssystemer for lys, ventilasjon og temperatur. De tekniske rommene ble flyttet fra toppetasjen til kjeller for å frigjøre attraktive arealer. Materialgjennbruk har vært et viktig element i prosjektet; blant annet er deler av den opprinnelige fasaden gjenbrukt i andre byggeprosjekter, og øvrige materialer er enten videreført i egen portefølje eller solgt for gjenbruk. Det målrettede bærekraftarbeidet har resultert i vesentlig redusert energiforbruk og byggets energikarakter er forbedret fra E til A.

De første leietakerne overtok lokalene i januar 2025 og gjennom året ble resterende arealer fortløpende ferdigstilt. Entreprenøren leverte arbeid av høy kvalitet, og tilbakemeldingene fra leietakerne har vært svært gode.

Etter oppgraderingen fremstår Bragernes Torg 1 som et av de mest attraktive kontorbyggene i Drammen, og eiendommen har satt nye leierekorder. Sammenlignet med tidligere nivåer er leieinntektene doblet.

Oppgraderingen har også hatt en tydelig positiv effekt på bybildet. Som et sentralt bygg ved inngangen til Bragernes er eiendommen svært synlig. Den tidligere kritiserte fasaden har høstet lovord og begeistring lokalt.



Foto: Kreo Interiørarkitektur



AREAL: 4.445 KVM FORDELT OVER 6 ETASJER	BYGGEPERIODE MARS 2024 - NOVEMBER 2025	ENTREPRENØR BETONMAST ASKER OG BÆRUM	ENERGIMERKE A
ARKITEKTER A-LAB OG VITREO	LEIETAKERE NAV, DNB, HANDELSBANKEN, SPAREBANK 1 ØSTLANDET OG PEPPE'S PIZZA	ENTREPRISEFORM SAMSPILL	MILJØSERTIFISERING BREAM IN-USE EXCELLENT* <small>*forventes</small>

DNB FLYTTET OVER TORGET I DRAMMEN

Mot slutten av 2025 gjennomførte DNB en relokalisering av sin virksomhet i Drammen fra Bragernes Torg 11 til to nye beliggenheter hos AVA rundt Bragernes torg. Etter flere tiår i eksisterende lokaler ønsket banken å flytte til mer moderne og arealeffektive fasiliteter.

Det nye bankkontoret ble etablert i Bragernes Torg 1, mens DNB Eiendom flyttet inn i Bragernes Torg 12. Med to sentrale gateplanslokaler rundt torget har DNB styrket sin synlighet og tilstedeværelse i bybildet.

I Bragernes Torg 1 videreføres bankens kundesenter på gateplan, med daglig drop-in-tilbud for kunder. Kundesenteret har tre arbeidsplasser og betjener om lag 400 besøkende i uken.

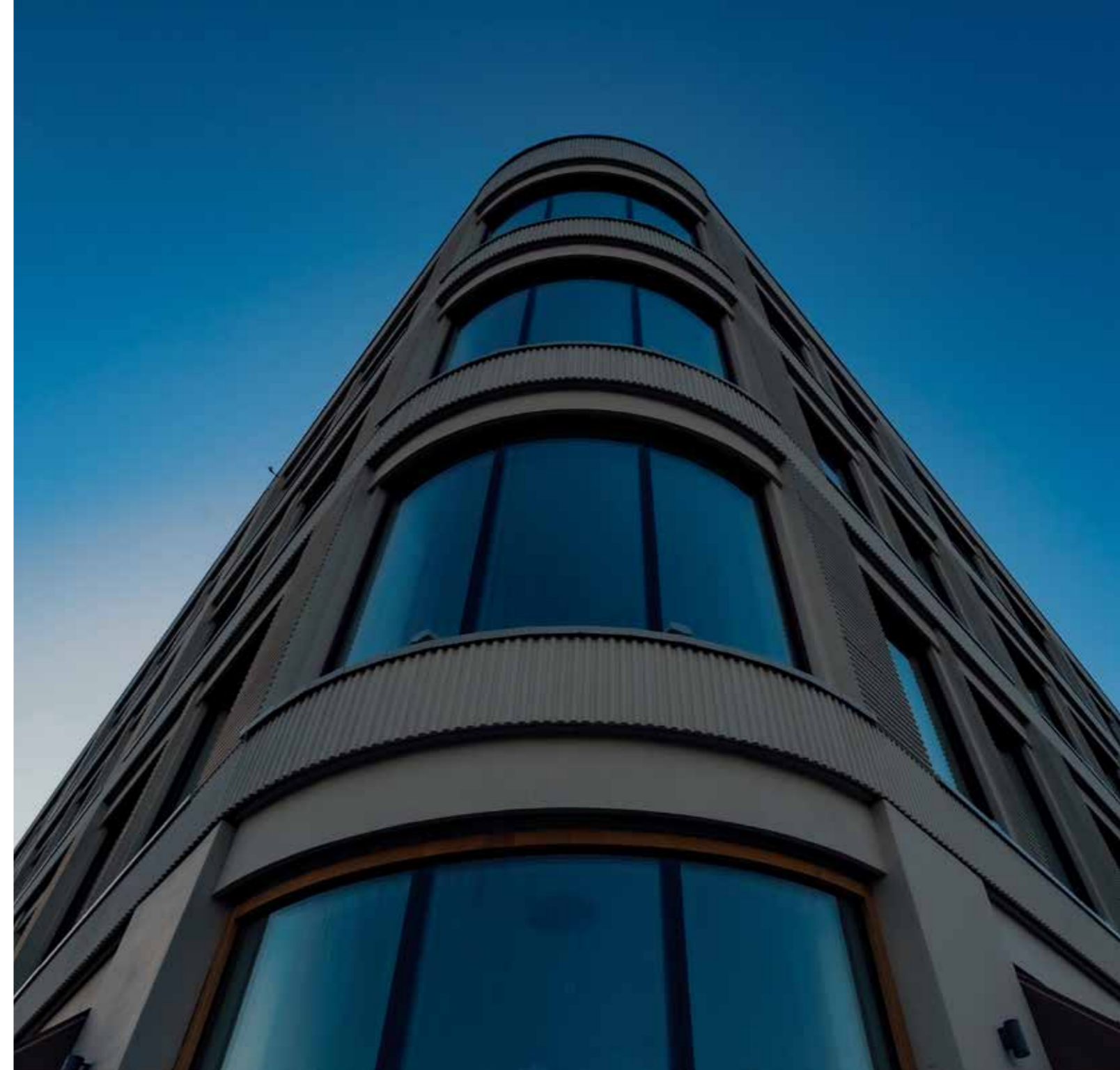
I underetasjen er det etablert et moderne møteromssenter med sosial sone og flere møterom i ulike størrelser.

I byggets fjerde og femte etasje disponerer banken kontorarealer, møterom og spiserom, med utsikt over Bragernes torg, den nye bybrua og Drammenselva. Arealene er bundet

sammen med internt trapp og en intern heisløsning som legger til rette for effektiv forflytning mellom etasjene.

Parallelt med etableringen av bankkontoret flyttet DNB Eiendom inn i nyoppussede lokaler i Bragernes Torg 12, til ett av Drammens mest attraktive hjørnelokaler på gateplan. Dette gir økt tilgjengelighet for kunder, samt betydelig forbedret synlighet i bybildet.

Gjennom relokaliseringen viderefører DNB sin lange tilstedeværelse i Drammen sentrum, samtidig som virksomheten tilpasses fremtidens behov for banktjenester. De nye lokalene gir forbedrede rammer for rådgivning, samarbeid og kundemøter, og bidrar til å styrke DNBs rolle som en tilgjengelig og relevant partner for både privat- og bedriftskunder i regionen.



”
DNB har så langt hatt en svært god opplevelse av AVA som gårdeier for våre nye lokaliteter i Drammen. Dette både i det tette samarbeidet før kontraktsinngåelse, i tilrettelegging av lokaler og i etterkant av innflytting. Vi opplever AVA som kundefokuserte, løsningsorienterte og ikke minst ekspeditte når problem og avvik oppstår. Det setter vi stor pris på. Viktigst av alt er at lokale brukere er svært fornøyde med de nye lokalene

Eiendomssjef DNB/Olav Fæster





DRAMMEN SATSER

Millardinvesteringer i byutvikling

De siste årene har Drammen gjennomført noen av de mest omfattende byutviklingsprosjektene i norsk byhistorie. To av de viktigste tiltakene er byggingen av den nye Bybrua i Drammen og moderniseringen av Drammen stasjon.

25. oktober 2025 ble den røde løperen rullet ut for en felles åpning av begge prosjektene. Disse investeringene representerer ikke bare forbedret infrastruktur, men også et betydelig kommersielt løft for byen. Prosjektene bidrar til økt tilgjengelighet, styrket byliv og nye muligheter for næringsutvikling.

Den nye bybrua er mer enn bare en transportåre. Den binder sammen bydelene Bragernes og Strømsø, to sentrale nærings- og handelsområder, og gjør det enklere for folk å bevege

seg mellom butikker, restauranter og kulturtilbud. Dermed styrkes grunnlaget for handel og aktivitet i sentrum. Samtidig skaper utformingen av brua nye byrom på begge sider av elva, blant annet attraktive promenader og møteplasser som tiltrekker både innbyggere og turister. For AVA, som har hele eiendomsporteføljen i Drammen på Bragernes, resulterte den nye bybrua i kortere gangavstand til toget – noe som er svært positivt for våre leietakere.

Prosjektet hadde en betydelig økonomisk ramme. Den totale investeringen i bybrua ligger på rundt 1,7 milliarder kroner. Dette gjør prosjektet til en av de største kommunale infrastrukturinvesteringene i regionen på mange år.

Parallelt med byggingen av den nye brua, har Drammen stasjon gjennomgått en omfattende oppgradering som en del av InterCity-satsingen på jernbanen. Utbyggingen inkluderer nye spor, større kapasitet og forbedrede forbindelser mellom tog, byrom og kollektivtransport. Målet var å gjøre stasjonen mer effektiv og bedre tilpasset fremtidens trafikkbehov.

For næringslivet er en moderne jernbanestasjon et svært viktig konkurransefortrinn. God kollektivtilgjengelighet gjør det mer attraktivt for bedrifter å etablere seg, samtidig som det gjør pendling enklere for reisende. Drammen ligger strategisk til nær Oslo, og en effektiv togforbindelse bidrar til å innlemme byen enda sterkere i hovedstadsregionens arbeidsmarked.

Samlet sett viser utviklingen i Drammen hvordan investeringer i byrom og transportinfrastruktur kan fungere som en motor for økonomisk vekst. Den nye elvepromenaden, bybrua og den moderniserte togstasjonen er ikke bare visuelle og tekniske forbedringer, men strategiske tiltak som styrker byens rolle som regionalt handels- og knutepunkt.

FAKTA OM DRAMMEN STASJON

- 6 togspor (egne plattformer for både lokaltog, regiontog og fjerntog).
- Ca. 8 – 10 millioner passasjerer årlig.
- Rundt 300 togavganger per døgn.
- Åpnet i 1866, men modernisert og utvidet flere ganger.
- Et av Norges viktigste jernbaneknutepunkt, særlig for pendlertrafikk til og fra Oslo.



Foto: Banenor

RÅDMANN HALMRASTS VEI 14

Solgt etter 20 års eierskap

Sent i 2025 solgte vi eiendommen
Rådmann Halmrasts vei 14 i Sandvika
til en lokal eiendomsaktør.

Eiendommen ble kjøpt av AVA i 2006 og var selskapets første investering. Transaksjonen var en "sale & leaseback" med DNB som hadde vært i eiendommen i mange år. Da DNB fraflyttet etter 3 år igangsatte vi en verdiøkende ombygging, hvor hele eiendommen ble modernisert samtidig som vi bygget på en ny toppetasje.

Etter nær 20 års eierskap var tiden nå moden for å overlate eiendommen til nye eiere. Dette til tross for at investeringen hadde generert over 10 % årlig avkastning i vår eierperiode. Bygget var det minste i AVA-familien.

”

Rådmann Halmrasts vei 14 er et godt eksempel på AVAs kjernekompetanse: Å identifisere utviklingspotensial i eiendomsporteføljen og realisere verdiene gjennom målrettet utviklingsarbeid.



AVA til Asker

Etter 10 år i Sandvika, flyttet AVA i 2025 tilbake til Asker. Valg av lokasjon ble naturlig nok Stasjonskvartalene - Askers mest sentrale kontorbygg. Beliggenheten midt i sentrum, og med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon er naturlig nok høyt verdsatt av alle ansatte. Vi har hele tiden sett på oss selv som et Asker-selskap og det føles riktig å være tilbake igjen.

Asker er vårt største satsningsområde hvor vi eier ca. 35 % av kontorarealene i sentrum. I 2025 hadde vi 89 MNOK i leieinntekter fra Asker-eiendommene våre. Med de nye lokalene får vi nærhet til alle våre leietagere i Stasjonskvartalene og Erteløkka, noe som sikrer en tett oppfølging og en kort responstid ved utfordringer. Samtidig ligger Asker geografisk «midt i porteføljen», noe som gir kort reisetid til våre eiendommer som strekker seg fra Oslo til Drammen.

Lokalene inneholder det siste innen sensorstyring og teknologiske løsninger. I tillegg er lokalene lekkert pusset opp, med til sammen tre romslige møterom, stort spiserom med kjøkken, samt lounge og sittegrupper fordelt på flere steder i lokalene.

Vi er svært fornøyde med å være tilbake i Asker.





KIRKEGATA 23 - 25

Gode tilbakemeldinger for nybygget

Ved studiestart høsten 2024 kunne Høyskolen Kristiania, etter tre år med byggearbeider, offisielt åpne sitt nye undervisningsbygg sentralt i Oslo. Eiendommen er utviklet i samarbeid mellom AVA og Kristiania, og har blitt høyskolens nye «spyspiss» i kampen om studentene.

Ambisjonen for prosjektet var å realisere et topp moderne undervisningsbygg med høy kvalitet og tydelig bærekraftprofil. Bygget er blant annet utformet med fasade i kortreist norsk granitt, en sentral atriumstrapp med arkitektonisk inspirasjon fra Yggdrasil, samt tekniske anlegg dimensjonert for samtidig bruk av 3.000 studenter. Bygget er Breeam Excellent – sertifisert.

Kirkegata 23–25 har siden åpningen etablert seg som et attraktivt læringssted og samlingspunkt for studentene. Med romslige fellesarealer, moderne undervisningsfasiliteter og en stor kantine, benyttes bygget også av studenter tilknyttet Kristianas øvrige lokasjoner. Aktiviteten i bygget strekker seg utover ordinær studietid, med høy bruk også på kveldstid og i helger.

Undervisningsrommene er utstyrt med teknologiske løsninger av høy standard, som legger til rette for gode brukeropplevelser for både studenter og forelesere. Bygget gir også mulighet for ekstern utleie av auditorier og øvrige arealer, inkludert servering fra eget kjøkken og tilhørende servicetjenester. Tilbakemeldingene viser at bygget oppleves som svært godt tilrettelagt for læring og understøtter høyskolens pedagogiske virksomhet.

Samlet sett har Kirkegata 23–25 vist seg å fungere svært godt for Høyskolen Kristiania og brukerne av bygget. Studentundersøkelser indikerer høy tilfredshet med både fasiliteter og læringsmiljø. For AVA representerer dette en viktig bekreftelse på de ambisiøse målsettingene vi satte oss før byggestart, hvor utvikling av funksjonelle og attraktive eiendommer for brukerne står helt sentralt.



SKIEN INDUSTRIBYGG

ABBs anlegg i Skien er en av AVAs største og viktigste eiendommer, og en virksomhet vi er stolte av å ha i porteføljen. Med ca. 900 ansatte på eiendommen er aktiviteten høy, både i produksjonshallene og på kontorene.

De siste årene har ABB hatt sterk vekst i omsetningen, noe som har ført til økt behov for produksjons- og lagerkapasitet. Bygningsmassen er i dag fullt utnyttet, men den over 100 mål store tomten inneholder fortsatt betydelige utvidelsesmuligheter. ABB arbeider kontinuerlig med å identifisere løsninger for videre effektivisering og ekspansjon.

AVA og ABB har et tett og konstruktivt samarbeid om utvikling av eiendommen. I 2025 ble det ferdigstilt et nytt høytlager med en meget avansert plukkrobot, som har fungert i tråd med forventningene og bidratt til økt effektivitet i monteringen av elektriske komponenter.

I desember ble det inngått avtale om oppføring av ytterligere et tilbygg, som vil øke lager- og produksjonskapasiteten. AVA er byggherre, mens ABB har stått for prosjekteringen og følger den praktiske gjennomføringen av prosjektet. Tilbygget er planlagt tatt i bruk i løpet av sommeren 2026. Disse to tilbyggene er en medvirkende årsak til at leieinntektene har økt med 50 % fra vårt kjøp i 2019.

Parallelt med produksjonsveksten har ABB et sterkt fokus på HMS og miljø. Det arbeides kontinuerlig med å identifisere og gjennomføre ENØK-tiltak. For en kraftkrevende virksomhet i en eldre bygningsmasse gir energitiltak ofte god lønnsomhet. ABB har de senere årene gjennomført flere tiltak som har gitt betydelige kostnadsbesparelser, blant annet gjennom en reduksjon i energiforbruket på mer enn 15 %. Det betyr millionbesparelser!

Per i dag er tre av seks bygg tilknyttet fjernvarme, og det arbeides med å vurdere tilkobling av de resterende byggene. En full tilkobling vil både frigjøre elektrisk kapasitet og gi tilgang til mer bærekraftig og kostnadseffektiv energi til oppvarming, samtidig som det vil bidra til forbedrede energikarakterer på flere bygg.

ABBs solide drift og utvikling i Skien vekker betydelig interesse i markedet, og eiendommen har tiltrukket seg flere potensielle kjøpere. Samtidig vurderer AVA dette som en svært attraktiv investering, basert på de gode utviklingsmulighetene og det sterke samarbeidet med ABB. I AVA har vi alltid hatt fokus på å ha en solid eiendomsportefølje med forskjellige egenskaper. Denne industrieiendommen, utleid på en lang leiekontrakt og med betydelige utviklingsmuligheter, gir oss både en verdifull diversifisering og fine opsjoner på fremtidig verdiskapning.



Det nye lagerbygget er til høyre på bildet, og til venstre ser man det nye høytlageret som ble ferdigstilt i 2025.

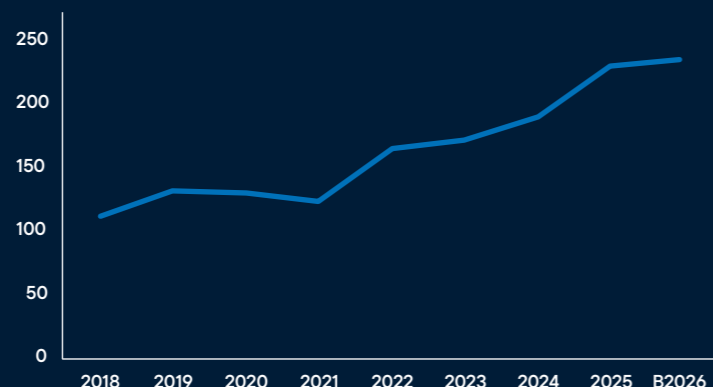


ABB (tidligere Sørlandske Elektriske AS) ble etablert i Skien i 1915. Virksomheten har vokst betydelig og er i dag Skiens største industribedrift med utvikling, produksjon og salg av energieffektive løsninger og anlegg for lav- og høyspenning. ABB er i dag en av Skiens største arbeidsplasser med ca. 900 ansatte.

Nøkkeltall

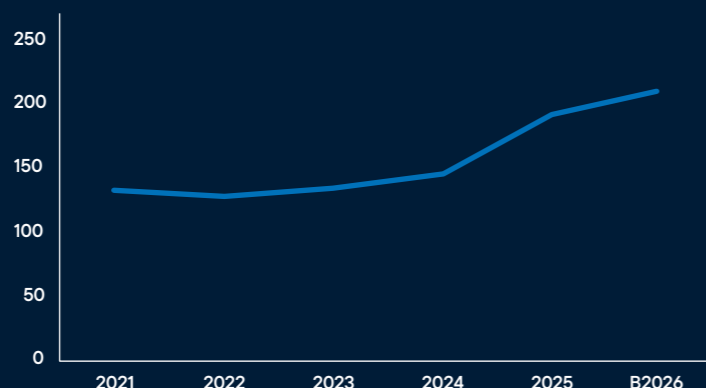
Leieinntektene er doblet fra 2021 og det forventes ytterligere vekst i 2026

UTVIKLING I LEIEINNTEKTER



Det forventes over 200 MNOK i EBITDA i 2026

UTVIKLING I EBITDA



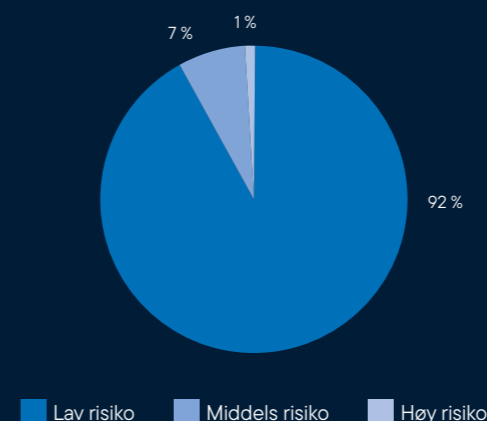
Vektet gjenværende leietid på inngåtte leiekontrakter

7,4 år

NIBD / EBITDA Gjeldsgraden er kraftig redusert

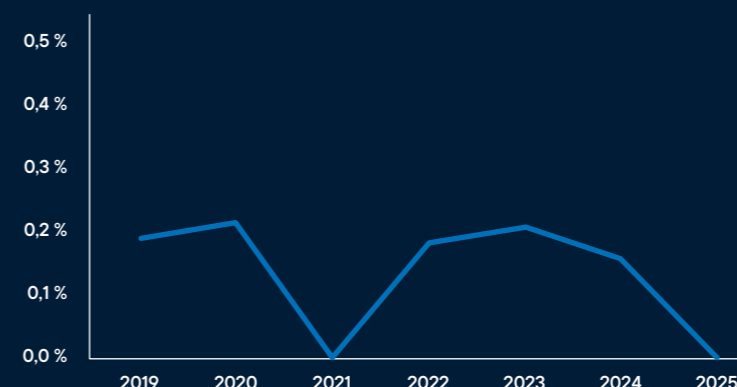
2023 **18,8** 2024 **17,0** 2025 **12,7**

SOLIDE LEIETAKERE LAV INNTEKTSRISIKO



Kundeporteføljen er svært solid med en betydelig andel offentlige leietagere

TAP PÅ FORDRINGER MOT LEIEINNTEKTER



AVA har tradisjonelt hatt svært lave tap på fordringer

SIKRINGSGRAD

65 %

SIKRET TIL

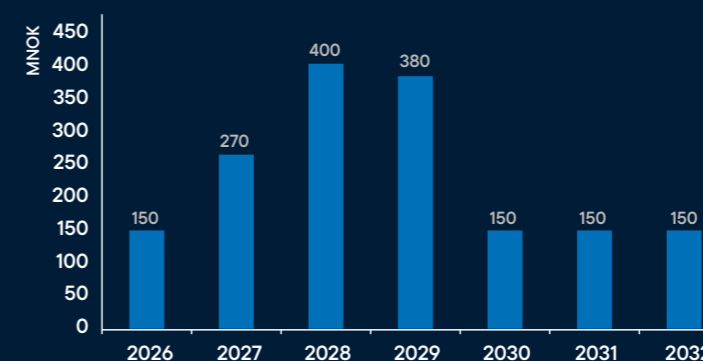
2,70 %

LØPETID

2,9 år

AVA har en konservativ rentesikringstrategi der 65 % av gjelden er sikret til 2,70 % rente med en vektet gjenværende løpetid på 2,9 år

SWAP-LÅN UTLØP



Rentesikringsporteføljen har en god utløpsprofil

ØKONOMIAVDELINGEN

et velfungerende midtpunkt

Økonomiavdelingen i AVA består av et erfarent trekløver med solid kompetanse innen alle sentrale fagområder knyttet til næringseiendom. Sammen sørger de for løpende oversikt og kontroll over regnskapene i samtlige av konsernets eiendomsselskaper.

Arbeidsoppgavene spenner over et bredt spekter av regnskapsrelaterte aktiviteter, herunder utarbeidelse av skattemeldinger, optimalisering av skatte- og avgiftsposisjoner, samt utarbeidelse av selskaps- og konsernregnskaper.

Avdelingen ledes av Anne, som gjennom sine 27 år i AVA har opparbeidet seg omfattende erfaring med de fleste problemstillinger knyttet til økonomistyring av eiendomsselskap. Hun har stålkontroll på hele eiendomsporteføljen og fungerer som AVAs egen ChatGPT. I tillegg består avdelingen av Rikke og Mette, som begge har betydelig erfaring. Selv om de har ansvar for egne porteføljer, arbeider de tett sammen og utveksler kompetanse på tvers av ansvarsområdene.

Gjennom mange år i AVA har de vært involvert i et stort antall transaksjoner og strukturelle prosesser, inkludert kjøp og salg av eiendom, fisjoner og fusjoner, rive- og byggeprosjekter, samt leietakertilpasninger. Selv de mest komplekse problemstillinger håndteres effektivt og med høy faglig trygghet.

I AVA er det et mål å dele kompetanse på tvers av organisasjonen. Hver eiendom er derfor organisert i dedikerte team som samlet ivaretar den økonomiske, tekniske og kommersielle forvaltningen. Økonomiavdelingens kompetanse utgjør et sentralt nav i disse teamene og bidrar til at den daglige oppfølgingen av både eiendommer og leietakere gjennomføres på en effektiv og strukturert måte.



ÅRLIG HÅNTERER ØKONOMIAVDELINGEN I AVA:

ÅRSOPPGJØR
44

KONSERNREGNSKAP
6

MER ENN
12.000
BILAG

”
Økonomiavdelingens kompetanse utgjør et sentralt nav i disse teamene og bidrar til at den daglige oppfølgingen av både eiendommer og leietakere gjennomføres på en effektiv og strukturert måte.



Drift av eiendom er et håndverk

I AVA arbeider vi hver dag med å forvalte eiendomsporteføljen på en best mulig måte – både teknisk og i forhold til våre kunder. Vi legger stor vekt på tett og operativ oppfølging av eiendommene og vi «måler alt» for å sikre optimal drift. Dette inkluderer blant annet kontinuerlig måling av innetemperatur, avfallshåndtering, samt vann- og energiforbruk.

De siste årene har vi investert betydelige summer i sensorstyring med automatisert varsling. På denne måten blir vi umiddelbart varslet ved avvik. De fleste av disse kan rettes stedsuavhengig fra PC eller mobil.

Vi har et kontinuerlig fokus på optimalisering av kjøle- og ventilasjonsanlegg, og gjennomfører stadig investeringer i energibesparende tiltak. Vi har også systemer som varsler ved unormalt strøm- eller vannforbruk.

Selv om investeringer i utstyr og systemer for noen kan fremstå som unødvendige kostnader, ser vi gjentatte ganger at tilbakebetalingstiden er kort – når avvik oppstår og håndteres raskt.

Et konkret eksempel som illustrerer dette, skjedde i vinter. Ved hjelp av våre kontrollsystemer oppdaget vi et uvanlig høyt forbruk av vann i en av våre eiendommer i Drammen. Dermed rykket vi ut for å kontrollere vannmåleren i bygget,

som viste kontinuerlig vanngjennomstrømning på dagtid. For å identifisere årsaken ble det gjennomført en ny befaring kl. 01.00 på natten, da bygget var uten leietagers aktivitet. Det viste seg at vannforbruket var like høyt. Etter målrettet feilsøking ble en åpen kran for avløpsspyling av bunnledningen identifisert og stengt.

Med dagens nivå på kommunale vann- og avløpsavgifter representerte dette en betydelig unødvendig kostnad. Et kontinuerlig forbruk på 1,25 kubikkmeter per time tilsvarer 2.400,- kroner per dag – det vil si 72.000,- kroner per måned og nærmere 870.000,- kroner på årsbasis.

Heldigvis er drift av eiendom et håndverk. Med sensorstyring og gode tekniske løsninger får vi kontinuerlige oppdateringer. Gutta i teknisk avdeling i AVA studerer statusoppdateringer på mobiltelefonen til morgenkaffen hver morgen – med stor iver og spenning.



MILJØ OG BÆREKRAFT

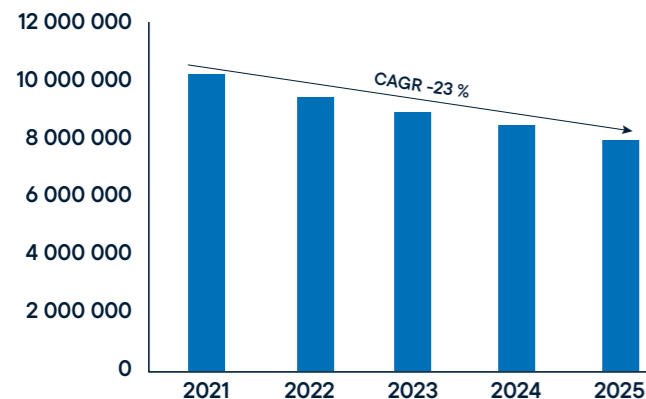
Målrettet arbeid gir gode resultater

Arbeidet vårt med miljø og bærekraft har fortsatt med stort fokus også i 2025. Selv om det har vært store usikkerheter rundt EUs fremdrift og strategi i forhold til utsettelse av energimerkeskalaen og endret bærekraftrapportering, har det ikke holdt AVA tilbake i det daglige miljøarbeidet. Det er jo tross alt i den daglige driften vi virkelig ser resultater av vårt bærekraftarbeid!

EUs overordnede mål er å redusere klimagassutslipp med 55 % innen 2030 og oppnå klimanøytralitet innen 2050. Kontinuerlige regulatoriske endringer gjør at vi må følge utviklingen tett og tilpasse vår miljøstrategi fortløpende, og vi har derfor vedtatt en ny miljø- og bærekraftstrategi i 2025 som tar hensyn til de siste endringene i førende direktiver og pålegg.

Vår prioritering av miljø- og bærekraftarbeid vises best gjennom fysisk handling og resultatene som oppnås.

SAMLET STRØMFORBRUK I PORTEFØLJEN



ENERGIFORBRUK

AVA legger blant annet stor vekt på energisparing, og det er gledelig å se at vi reduserer strømforbruket per kvm år for år. Vi oppnådde en reduksjon i strømforbruket på hele 11 % i 2025. Dette er uten store investeringer, men som følge av optimaliseringer og enkle utskiftninger i løpende drift. I løpet av de siste 5 årene ser vi en betydelig besparelse. I denne perioden har vi spart årlig forbruk med hele 1.900.000 kWh på sammenlignbare bygg. Med dagens strømpriser tilsvarer denne besparelsen over 2,5 MNOK per år! Det langsiktige målet er å få energiforbruket ned fra dagens 157 kWh til under 140 kWh pr. kvm. per år.

GRØNN FINANSIERING



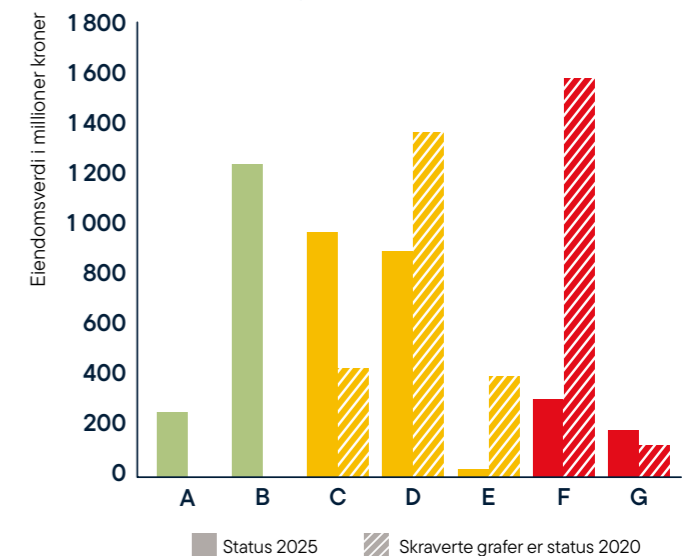
GRØNN FINANSIERING

Totalt har AVA nå grønn finansiering på 36 % av våre eiendomsverdier, noe som gir betydelige besparelser gjennom lavere bankmarginer og finanskostnader.

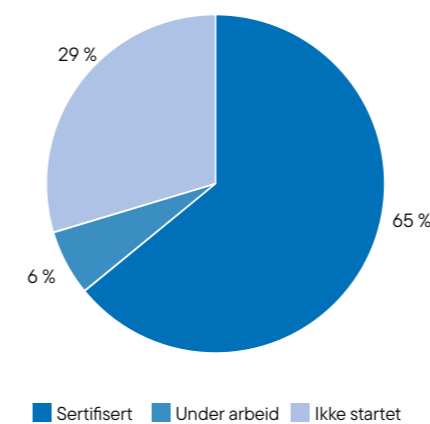
ENERGIMERKER

I AVA er det stort fokus på å kontinuerlig løfte større deler av porteføljen til grønne bygg, som har høyere etterspørsel fra leietagere, bedre låne- og forsikringsmarginer, samt høyere verdsettelse. Den nye bærekraftstrategien konkluderer bl.a. med at AVA skal oppdatere energimerker på alle eiendommer til minimum gule bygg, som tilsvarer energikarakterene A-E. Gjennom 2025 er hele 16 energimerker forbedret, og ser man på endringen de siste 5 årene så har vi virkelig «snudd om» på porteføljen. Noe skyldes forskriftsendringer, men hovedsakelig er det et resultat av løpende oppgraderinger med gode og energiriktige løsninger. Det er godt å registrere at den store majoriteten av eiendommer i dag har energimerker fra A til D, mens for fem år siden hadde vi flest F-bygg.

ENERGIMERKER I AVA Utviklingen de siste 5 årene



STATUS BREEAM-SERTIFISERING



KONVERTERING AV BYGG – FRA BRUNT TIL GRØNT

Prosjektet i Bragernes Torg 1 er et godt eksempel på forbedrede miljøprestasjoner. Ved å ha dette på dagsordenen fra oppstart av prosjektet, ble det gjort miljøriktige vurderinger og avgjørelser gjennom hele prosessen. Dette bidrar til at miljøriktige valg ikke trenger å koste noe mer. Målet i prosjektet har vært å konvertere et «brunt kontorbygg til grønt». Dette har styrt valgene våre bl.a. knyttet til fasade, ventilasjonsløsninger, styringssystemer og interiørløsninger. Resultatet ble at vi løftet bygget fra energikarakter E til A og vi forventer BREEAM In-Use Excellent ved gjennomført sertifisering. Grønn finansiering er allerede på plass.

SORTERINGSGRAD



SORTERINGSGRAD

Kildesortering har fått økt fokus de senere årene, og flere leietakere har gjennomført tiltak for å øke sorteringsgraden. På grunn av ulik bruk av byggene varierer resultatene mellom eiendommene.

AVAs mål er å oppnå 70 % sorteringsgrad innen 2030. I 2025 oppnådde vi 62 %, noe som viser positiv utvikling, men også behov for videre forbedring.

Dette er et mål vi ikke når alene, og det er positivt å se at miljøfokus også står sterkt hos leietakerne. Et tiltak som har vist god effekt er å fjerne avfallsdunker ved arbeidsplassene, slik at ansatte benytter kildesorteringsløsningene i fellesområdene. Positivt for både miljø og arbeidsmiljø.

ASKER



Arne Vannebo
Daglig leder

Joachim Flaten
Finansdirektør

Henrik Teigen Akselsen
Leder Handelseiendom

Geirr H. Vannebo
Leder Kontoreiendom

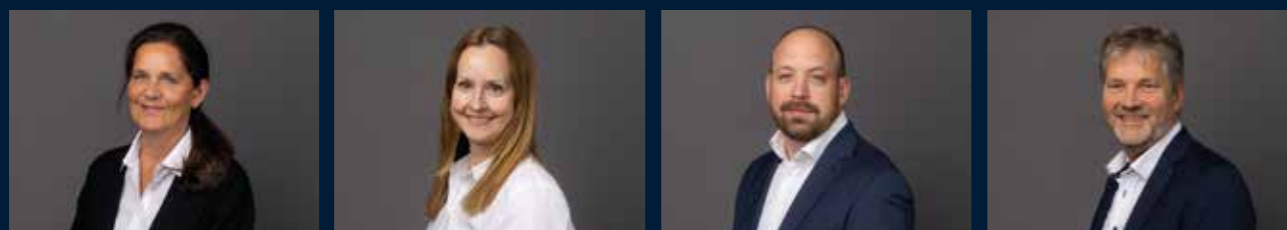


Petter Bay Braathen
Utviklingsdirektør

Erling Skovli
Eiendomssjef

Eystein Vannebo
Teknisk sjef

Anne Hornkjøl
Leder Økonomi



Mette Warhuus
Økonomisjef

Rikke Kaae Fjellhaugen
Økonomisjef

Svein Flater
Teknisk ansvarlig

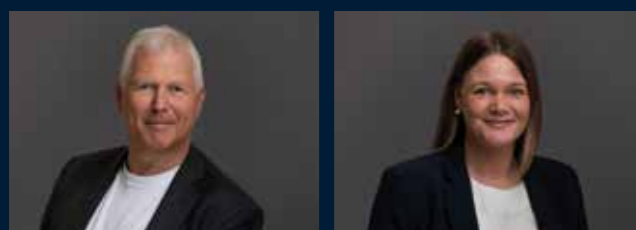
Arvid Ekhoit
Teknisk ansvarlig



Anette Rønnestad Nærbø
Leder HR og Kommunikasjon

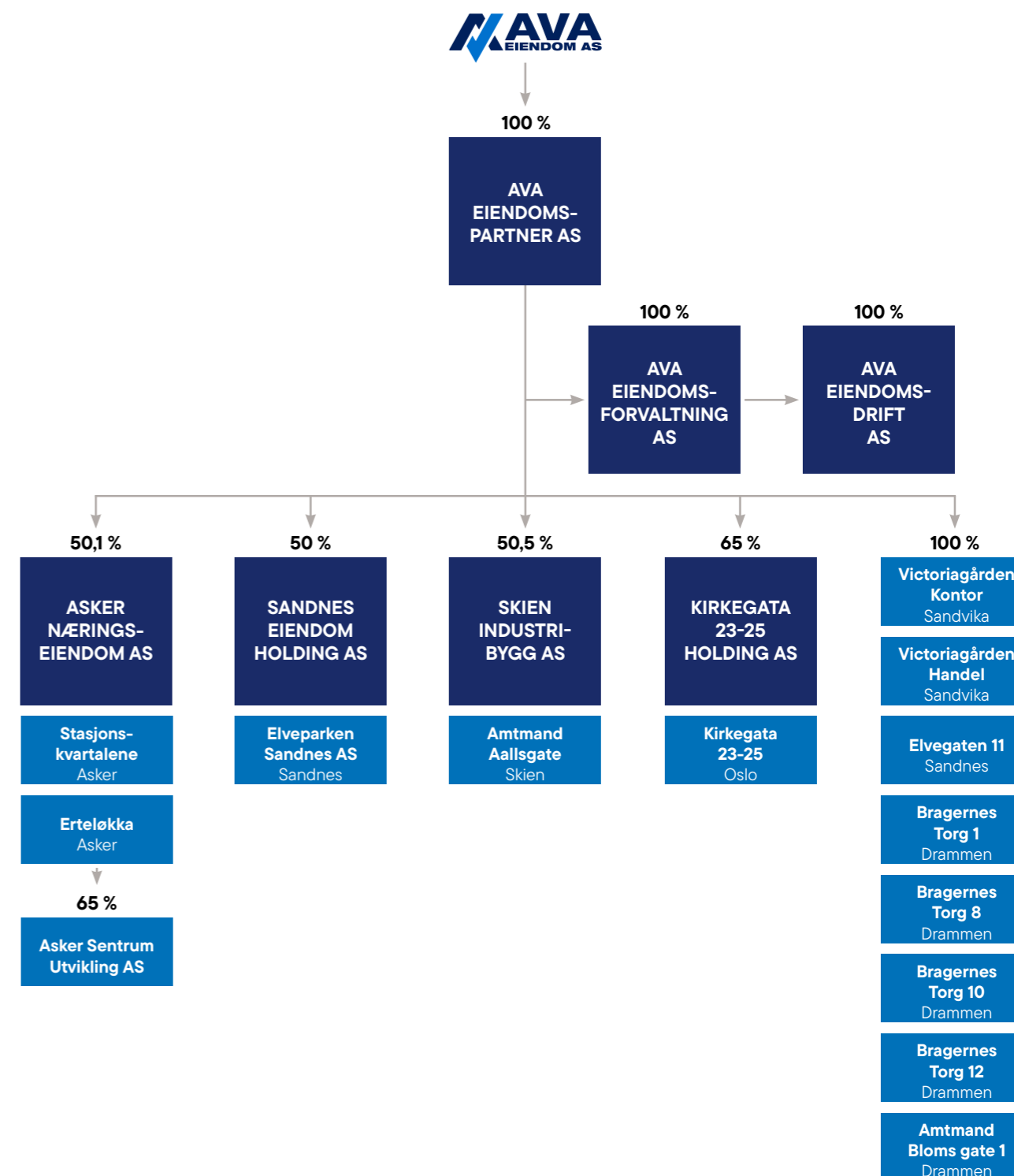
Aleksander Vannebo
Eiendomskonsulent / Analytiker

SANDNES



Leif Nieuwejaar
Daglig leder, Sandnes

Maren Nøkleby Lea
Økonomi og driftsansvarlig



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.

Eiendommer

ASKER



Areal
35.350 m²

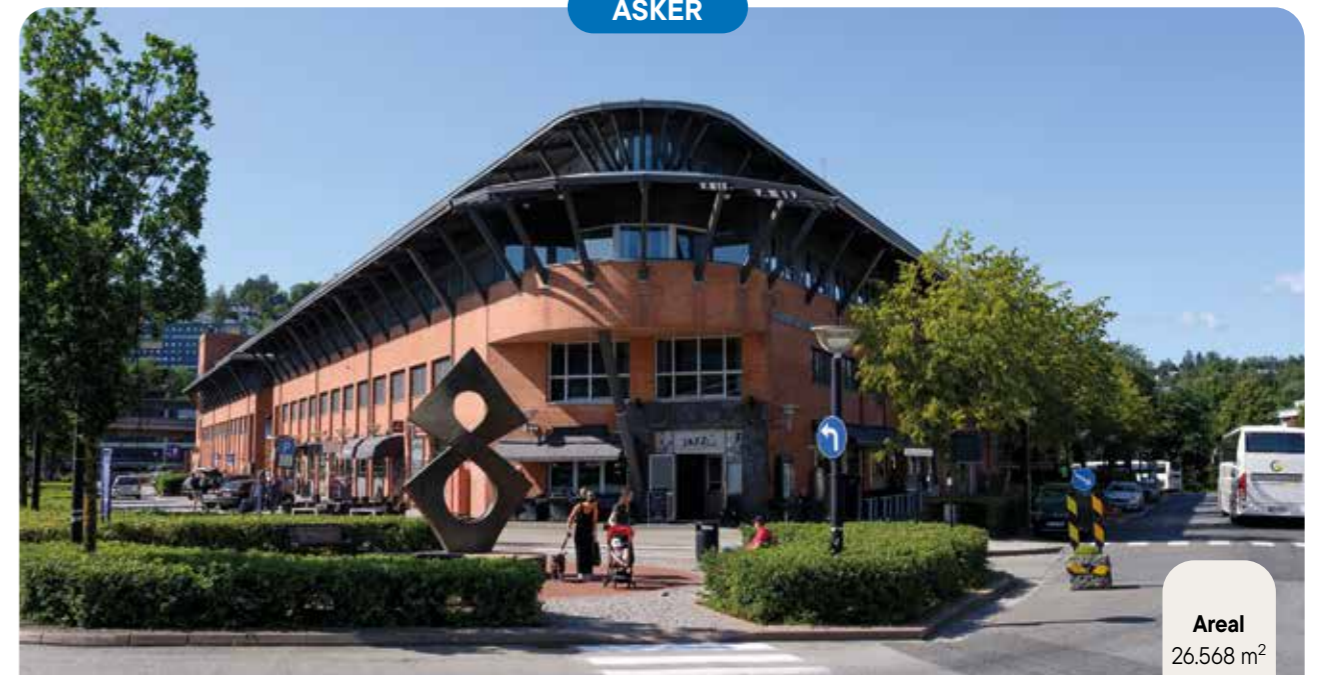
Byggeår
1985/2008

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, Askers eneste sentrumshotell.

Leietakere: Scandic Hotel, SATS, Asker Kommune, Consto Øst 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, Handelsbanken, AVA, REMA 1000, Prosesspilotene, Vestre Viken m. fl.

SKIEN



Areal
50.531 m²

Byggeår
1940-2026

SKIEN INDUSTRIBYGG - INDUSTRI

Eiendomsmassen består av ABBs mellomspennings- og lavspenningsfabrikk som er Skiens største industri-arbeidsplass med ca. 900 ansatte.

Leietakere: ABB

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, 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

DRAMMEN



Areal
913 m²

Byggeår
1870

NEDRE STORGATE 1 KONTOR/HANDEL

Hjørneeieendom 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
4.445 m²

Byggeår
1975/2025

BRAGERNES TORG 1 - KONTOR/SERVERING

Den rehabiliterte eiendommen har en perfekt beliggenhet på torget langs Drammenselven, med 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
2.224 m²

Byggeår
1868

BRAGERNES TORG 8 SERVERING/KONTOR

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

Leietakere: Drammen kommune, Centrum Optikk, Nordic Innovators.

DRAMMEN



Areal
2.016 m²

Byggeår
1870

BRAGERNES TORG 10 SERVERING

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

Leietakere: Barkaden

DRAMMEN



Areal
2.310 m²

Byggeår
1870/1962

BRAGERNES TORG 12 HANDEL

Eiendommen ligger perfekt plassert i solsiden midt på 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 Varemagasinet.

Leietakere: H&M, DNB Eiendom

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

GRAVARSV EIEN 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 2025

Fra styret i AVA Eiendom AS

(NO 989 406 159)

AVA Eiendom AS er et eiendomsselskap lokalisert i Asker. Konsernet eier 25 næringseiendommer med et samlet areal på 191.000 kvm. Eiendommene er hovedsakelig kontor- og handelsbygg. Det har vært god drift i alle eiendommene med lite ledighet gjennom året. Konsernet har i 2025 ferdigstilt en stor ombygging av et bygg i Drammen sentrum.

De samlede inntektene for AVA Eiendom AS konsern utgjorde 268 MNOK. Av dette utgjorde leieinntektene 239 MNOK, en økning på 25 % fra 2024. Konsernet genererte en EBITDA (eks. utviklingskostnader) på 194 MNOK, en økning fra 145 MNOK i 2024. Nybygget Kirkegata 23-25 ble ferdigstilt midt i 2024 og har hatt fulle leieinntekter i 2025. I løpet av året er Bragernes Torg 1 fullstendig rehabilitert og eiendommen vil generere betydelig høyere inntekter i 2026.

Driftsresultatet for konsernet endte på 143 MNOK og resultatet før skatt utgjorde 4,7 MNOK. Et fallende eiendomsmarked førte til nedskrivning av eiendomsverdiene i konsernet i 2022 og 2023. I 2024 ble omtrent halvparten av tidligere nedskrivninger reversert og i 2025 har det vært ytterligere reversering av nedskrivningene. Konsernets balanse utgjorde 4,1 milliarder kroner ved årsskiftet. De samlede omløpsmidlene utgjorde 128 MNOK og den bokførte egenkapitalandelen lå på 29,0 % (30,7 %). Markedsverdien av rentesikringene er ikke regnskapsført, verdien av disse var 72 MNOK ved årsskiftet. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet er på 41,3 % (44,5 %). Konsernets likviditet er tilfredsstillende.

Eiendomsbransjen har i 2025 vært preget av gradvis stabilisering og økt optimisme, samtidig som markedet fortsatt har vært påvirket av usikkerhet knyttet til renteutvikling og geopolitiske forhold. Etter en periode med høy volatilitet i rente- og kapitalmarkedene har utviklingen gjennom året vært mer stabil, noe som har bidratt til økt aktivitet i transaksjonsmarkedet, selv om kjøper- og selgerforventninger fortsatt har vært noe avventende. Prime yield har vært relativt stabil gjennom året, og markedet har i hovedsak vært drevet av investorer med et langsiktig perspektiv og sterk finansiell kapasitet.

Leiemarkedet har vært solid gjennom hele 2025. Begrenset nybygging og et fortsatt moderat tilbud av attraktive arealer har bidratt til god etterspørsel og positiv utvikling i leieprisene i flere segmenter. Dette har understøttet eiendomsverdiene og bidratt til stabile markedsforhold for eiendommer med attraktive beliggenheter og solide leietakere.

AVA Eiendom AS har en portefølje bestående av førsteklasses leietakere som oppfyller sine leieforpliktelser punktlig. Selskapet har fortsatt lavere ledighet enn markedet for øvrig og har opprettholdt en høy reforhandlingsgrad gjennom året. Den vektede gjenværende løpetiden på leiekontraktene ligger på 7,4 år, noe som gir stabile og forutsigbare kontantstrømmer.

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 ble ferdigstilt i løpet av 2025 og vil løfte inntektene i konsernet fra og med 2026. I Skien er det bygget et mindre lagerbygg for eksisterende leietager som vil generere inntekter fra mai 2026. I desember 2025 ble et bygg i Sandvika solgt for 48,5 MNOK. Oppgjøret ble mottatt i januar 2026.

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. I løpet av året ble det vedtatt en ny strategi for miljø og bærekraft.

Det arbeides kontinuerlig med å redusere ressursbruken i drift- en av byggene våre, og dette følges nøye opp gjennom energi-oppfølgingssystem innen energi, vann og avfall for hele eiendomsporteføljen. Konsernets samlede energiforbruk ble redusert med 11 % i 2025. Kirkegata 23-25 i Oslo sentrum ble sertifisert til «Excellent» og har fått grønn sertifisering av pantelånet. Bragernes Torg 1 har oppnådd energimerke A og får derav grønn finansiering.

AVA Eiendom AS har via datterselskapet AVA Eiendomsforvaltning AS 14 ansatte som står for forvaltningen av eiendomsporteføljen til alle selskapene i konsernet. I tillegg er det to ansatte i et deleid selskap. Sykefraværet var på totalt 4,25 % i 2025. 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. 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 31.12.2025 var 73 % av den langsiktige gjelden i konsernet rentesikret på attraktive nivåer. Rentesikringen av porteføljen har en vektet gjenværende løpetid på 3 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 23 MNOK. Kontantstrømmen har vært preget av at en av selskapets største eiendommer har vært under bygging.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 144 MNOK i 2025. Dette skyldes hovedsakelig byggeprosjekt i Bragernes Torg 1. Samtidig har konsernet solgt en eiendom. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 87 MNOK. Den langsiktige gjelden i konsernet har steget med 111 MNOK. Økningen skyldes ombygging av Bragernes Torg 1, samt økning av byggekostnader i Kirkegata 23-25 knyttet til redusert momsfradrag. Se forøvrig note 19. I 2025 er det ikke utbetalt utbytte til aksjonærene.

I 2026 forventes det 244 MNOK i leieinntekter og en EBITDA (eks. utviklingskostnader) på 204 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 2025, som viser et underskudd for selskapet på 17.320.156,- kroner og et overskudd for konsernet på 877.881,- 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 fra egenkapital	-3.115.645,-
Overført fra overkurs	-47.626.371,-
Avsatt utbytte	33.421.860,-
Sum disponering	-17.320.156,-

Asker, 27. mai 2026

Arne Vannebo

Styremedlem / Daglig leder

Anders Aasand

Styrets leder

Ronny Johnsen Wilhelmsen

Styremedlem

Fredrik Honningsvåg

Styremedlem

Elin Mack Løvdal

Styremedlem

Årsregnskap 2025

Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN		
2025	2024	Note	Beløp i NOK	Note	2025	2024
			Driftsinntekter og driftskostnader			
			Leieinntekter		239 751 807	190 968 490
			Andre driftsinntekter		25 062 422	22 496 310
			Gevinst ved salg av driftsmidler		3 775 136	
			Sum driftsinntekter		268 589 365	213 464 800
			Tap ved salg av driftsmidler			7 655 410
			Varekostnad		22 212 121	19 991 319
652 007	483 410	8	Personalkostnader	2, 8	25 779 574	21 965 615
			Avskrivning	3	60 625 296	50 112 948
			Utrangering / nedskrivning / reversering nedskrivning	3	-10 986 041	-164 745 245
			Utviklingskostnader	3	4 999 892	18 077 300
752 338	690 465	8	Annen driftskostnad	8	22 535 914	26 122 814
1 404 345	1 173 875		Sum driftskostnader		125 166 755	-20 819 841
-1 404 345	-1 173 875		Driftsresultat		143 422 610	234 284 641
			Finansinntekter og finanskostnader			
4 873 363	43 486 826		Inntekt på investering i datterselskap			
380 466	2 214 310		Annen renteinntekt		7 521 826	9 592 569
			Annen finansinntekt			
5 253 829	45 701 136		Sum finansinntekter		7 521 826	9 592 569
19 935 497	27 387 323		Rentekostnad til foretak i samme konsern			
6 081 216	2 520 178		Annen rentekostnad	4, 6	144 047 636	120 393 904
36 688	81 690		Annen finanskostnad		2 153 974	2 455 253
26 053 401	29 989 191		Sum finanskostnader		146 201 610	122 849 157
-20 799 572	15 711 945		Netto finansposter		-138 679 784	-113 256 588
-22 203 917	14 538 070		Resultat før skattekostnad		4 742 826	121 028 053
-4 883 761	3 198 375	7	Skattekostnad	7	3 864 945	-12 356 626
-17 320 156	11 339 696		Ordinært resultat		877 881	133 384 679
-17 320 156	11 339 696	9	Årets resultat	9	877 881	133 384 679
			Herav minoritetsinteresser		-4 719 877	66 734 703
			Disponering av årsresultat			
-3 115 645	11 339 696		Overført annen egenkapital			
-47 626 371			Overført fra overkurs			
33 421 860			Avsatt utbytte			
-17 320 156	11 339 696		Sum disponering			

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
pr 31.12.2025	pr 31.12.2024	Note	Beløp i NOK	Note	pr 31.12.2025	pr 31.12.2024
			ANLEGGSMIDLER			
			Immaterielle eiendeler			
11 646 339	6 762 578	7	Utsatt skattefordel			
			Goodwill	3	839 000	3 622 959
11 646 339	6 762 578		Sum immaterielle eiendeler		839 000	3 622 959
			Varige driftsmidler			
			Tomter		1 147 976 223	1 137 780 351
			Bygninger		2 781 905 439	2 644 780 338
			Inventar/Leietagertilpasninger		63 553 413	38 044 962
			Pågående prosjekter		8 694 463	107 062 124
			Sum varige driftsmidler	3, 5	4 002 129 537	3 927 667 774
			Finansielle anleggsmidler			
1 081 812 822	1 070 067 694	10	Investeringer i datterselskap			
			Investeringer i aksjer og andeler	10	10 000	16 000
			Andre langsiktige fordringer	11	27 169 116	25 985 336
1 081 812 822	1 070 067 694		Sum finansielle anleggsmidler		27 179 116	26 001 336
1 093 459 161	1 076 830 272		Sum anleggsmidler		4 030 147 652	3 957 292 069
			OMLØPSMIDLER			
			Fordringer			
4 873 363	43 486 826		Kundefordringer		10 783 178	6 049 086
43 531	94 403	12	Fordringer konsernselskaper			
			Andre fordringer	12	56 219 783	42 957 172
			Fordring på eiere			
4 916 894	43 581 229		Sum fordringer		67 002 961	49 006 258
			Investeringer			
			Markedsbaserte aksjer			
			Sum investeringer			
1 882 716	14 973 421		Kontanter og bankinnskudd		61 777 039	94 936 218
6 799 610	58 554 650		Sum omløpsmidler		128 779 999	143 942 475
1 100 258 771	1 135 384 922		Sum eiendeler		4 158 927 651	4 101 234 544

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN			
pr 31.12.2025	pr 31.12.2024	Note	Beløp i NOK	Note	pr 31.12.2025	pr 31.12.2024
			EGENKAPITAL			
			Innskutt egenkapital			
33 421 860	33 177 585	8,9	Aksjekapital	8,9	33 421 860	33 177 585
415 890 173	456 921 119		Overkurs		415 890 173	456 921 119
	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
454 503 352	502 129 723		Sum innskutt egenkapital		454 503 351	502 129 722
			Opptjent egenkapital			
	3 115 645		Annen egenkapital		394 396 039	372 276 794
	3 115 645		Sum opptjent egenkapital		394 396 039	372 276 794
454 503 352	505 245 368	9	Sum egenkapital	9	1 207 092 119	1 260 045 814
			GJELD			
			Avsetning for forpliktelser			
			Utsatt skatt	7	89 147 338	90 952 503
			Andre avsetninger for forpliktelser			
			Sum avsetning for forpliktelser		89 147 338	90 952 503
			Annen langsiktig gjeld			
			Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5, 6	2 488 771 018	2 377 039 392
353 883 130	368 434 459	13	Gjeld til konsernselskaper			
	15 000 000	13	Øvrig langsiktig gjeld	13	19 970 140	45 497 024
353 883 130	383 434 459		Sum annen langsiktig gjeld		2 508 741 158	2 422 536 416
			Kortsiktig gjeld			
	62 500		Leverandørgjeld		18 883 674	37 601 525
			Betalbar skatt	7	5 711 452	3 716 277
			Skyldig offentlige avgifter		3 337 093	2 959 941
33 421 860		9	Skyldig utbytte	9	33 421 860	
258 450 429	246 642 595	14	Annen kortsiktig gjeld	14	292 592 959	283 422 069
291 872 289	246 705 095		Sum kortsiktig gjeld		353 947 037	327 699 811
645 755 419	630 139 554		Sum gjeld		2 951 835 532	2 841 188 730
1 100 258 771	1 135 384 922		Sum egenkapital og gjeld		4 158 927 651	4 101 234 544

Asker, 27. mai 2026
Styret for AVA Eiendom AS


Anders Aasand
Styrets leder


Arne Vannebo
Styremedlem / Daglig leder


Ronny Johnsen Wilhelmsen
Styremedlem


Fredrik Hønningsvåg
Styremedlem


Elin Mack Løvdal
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2025	2024	Beløp i NOK	2025	2024
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
-22 203 917	14 538 070	Resultat før skattekostnad	4 742 826	121 028 053
		Resultatført utsatt skatt/betalbar skatt for solgte selskap	41 340	253 372
		Periodens betalte skatter	-3 716 277	-3 983 140
		Ordinære avskrivninger	60 625 296	50 112 948
		Nedskrivning/reversering nedskrivning driftsmidler	-11 967 320	-192 851 705
		Utrangering driftsmidler	981 279	28 106 450
38 664 335	-26 182 204	Endring kortsiktige fordringer	-17 996 703	-22 975 622
11 745 334	61 534 176	Endring annen kortsiktig gjeld	-9 169 807	24 334 502
28 205 752	49 890 042	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	23 540 634	4 024 858
		KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
		Anskaffelse av varige driftsmidler	-164 072 033	-1 058 968 400
		Avgang av varige driftsmidler	42 754 974	893 485 709
		Endring langsiktige fordringer	-1 183 780	-3 280 369
		Utbetaling av kapital til minoritet	-21 792 216	
	26 775 980	Salg av aksjer i eiendom	6 000	36 516 230
-11 745 128	-46 080 340	Kjøp av aksjer i eiendom		-35 000 031
-11 745 128	-19 304 360	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-144 287 055	-167 246 861
		KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
-29 551 329	-125 970 035	Netto endring langsiktig gjeld	86 204 742	-18 123 973
		Utbytte til aksjonærer		
	103 040 305	Emisjon (minoritet)	1 382 500	190 540 305
-29 551 329	-22 929 730	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	87 587 242	172 416 332
-13 090 705	7 655 952	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-33 159 179	9 194 329
14 973 421	7 317 469	Beholdning av likvider 1.1.	94 936 218	85 741 889
1 882 716	14 973 421	Beholdning av likvider 31.12.	61 777 039	94 936 218

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.

NOTE 2 LØNSKOSTNADER I KONSERN

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn, feriepenger, påløpt lønn/bonus	20 964 449	17 129 186
Arbeidsgiveravgift	3 010 494	3 191 149
Pensjonskostnader	504 251	325 632
Refunderte sykepenger	-218 764	-2 178
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	707 397	724 421
Avsatt styrehonorar	811 747	597 405
Sum personalkostnader	25 779 574	21 965 615
Gjennomsnittlig antall årsverk	14	14

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

Rentekostnader

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

Kontantstrømsanalyse

Kontantstrømsanalysen er satt opp etter indirekte metode.

Endring i konsernsammensetning

I 2025 hadde AVA Eiendom AS 13 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 og AVA Eiendomsforvaltning AS med datter AVA Eiendomsdrift AS. Sandvika Eiendom AS ble solgt 31. desember 2025.

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 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 50,4 9% av aksjene i Skien Industribygg AS med datter Kombieendom Skien AS. I tillegg eier AVA EiendomsPartner AS 50,1% i Asker Næringseiendom AS med døtrene Asker Næringseiendom Invest AS, Stasjonskvartalene AS, Ertelokka Askerveien AS, Ertelokka 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.

NOTE 3 FORRETNINGSBYGG OG GOODWILL

Konsernet eier 25 næringseiendommer.

1 av eiendommene er i Oslo, 2 i Bærum, 1 i Skien, 4 i Sandnes, 9 i Drammen og 8 i Asker.

Konsernet solgte ett bygg i desember 2025.

Spesifikasjon	Bygg	Tomt	Inventar/ leietagertilp.	Prosj. under arbeid	Goodwill	Sum
Inngangsverdi 1.1.	2 771 717 613	1 137 780 351	62 583 321	107 062 124	13 919 794	4 093 063 202
+tilgang i året	201 233 717		36 470 135	10 227 256		247 931 108
-avgang	-35 953 132	-5 212 357	-1 589 485	-83 859 075		-126 614 049
-nedskrivning/+reversering nedskrivning	21 294 933	15 408 229		-24 735 842		11 967 320
-avgang utrangeringer i året	-981 279					-981 279
Kostpris	2 957 311 852	1 147 976 223	97 463 971	8 694 463	13 919 794	4 225 366 302
Akk.ordinære avskrivninger	126 937 275		24 538 359		10 296 835	161 772 469
+årets ordinære avskrivninger	48 469 138		9 372 199		2 783 959	60 625 296
-avgang avskrivninger salg/utranering						
Akk.ordinære avskrivninger	175 406 413	0	33 910 558	0	13 080 794	222 397 765
Regnskapsmessig bokført verdi	2 781 905 439	1 147 976 223	63 553 413	8 694 463	839 000	4 002 968 537
% 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. Per 31/12 var markedsverdien av konsernets eiendommer 148 MNOK høyere enn bokført verdi i balansen.

Utvikling av eiendommer

Konsernet har totalrehabilitert Bragernes Torg 1 i Drammen. Prosjektet er avsluttet pr 31.12.25.

Pågående prosjekter er oppføring av ett mindre bygg i Skien og en del ombygging for leietagere.

Rådmann Halmrasts vei 14 i Sandvika er solgt i 2025.

Området som eiendommene til Elveparken Sandnes AS ligger på skal utvikles og noen av eiendommene skal på sikt rives.

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

NOTE 4 LANGSIKTIG PANTEGJELD

Selskapet har ingen pantegjeld.

Lån i konsernet	31.12.2025	31.12.2024
Pantelån	2 488 771 018	2 377 039 392
Byggelån		
	2 488 771 018	2 377 039 392

Nedbetalingsplan	2026	2027	2028	2029	2030	Deretter
Pantelån	578 571 018	1 606 875 000	297 550 000	1 050 000	1 050 000	3 675 000

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	31.12.2025
Pantelån	2 488 771 018

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet ved pant:

Konsern	31.12.2025
Bygninger	2 845 458 852
Tomter	1 147 976 223
Sum	3 993 435 075

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

Eierne av Sandnes Eiendom Holding AS har stilt prorata selvskyldnerkausjon på 60 MNOK.

Eierne av Kirkegata 23-25 Holding AS har stilt prorata selvskyldnerkausjon på 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		
Konsernet	1 806 700 000	72 228 002*
Sum konsern	1 806 700 000	72 228 002

* Merverdien på 72.228.002 kroner er ikke regnskapsført per 31.12.25.

Selskapet mottar flytende rente og betaler fast rente. Fastrenten ligger i intervallet 1,57 % til 3,885 %.

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 før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

NOTE 7 UTSATT SKATT/SKATTEKOSTNAD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2025	2024	2025	2024
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt			5 711 452	3 716 277
Endring utsatt skatt	-4 883 761	3 198 375	-1 846 506	-16 072 903
Sum skattekostnad	-4 883 761	3 198 375	3 864 946	-12 356 626
Omløpsmidler				
Anleggsmidler			188 494 408	163 548 498
Fremførbart underskudd	-11 646 339	-6 762 578	-89 265 018	-61 787 718
Gevinst- og tapskonto			-7 484 839	-9 140 167
Andre midlertidige forskjeller			-2 597 213	-1 668 110
Utsatt skatt pr. 31.12.	-11 646 339	-6 762 578	89 147 338	90 952 503
Utsatt skatt pr. 01.01.	-6 762 578	-9 960 953	90 952 503	106 772 034
Endring i utsatt skatt	-4 883 761	3 198 375	-1 846 506	-16 072 903
Endring utsatt skatt kjøp/salg/omdanning			41 340	253 372
Utsatt skatt pr. 31.12.	-11 646 339	-6 762 578	89 147 338	90 952 503
Nominell skatt av resultat før skatt	-4 883 761	3 198 375		
Andre forskjeller				
Skattekostnad	-4 883 761	3 198 375		

NOTE 8 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.	6 684 372	kr 5,00	33 421 860

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

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
MIL Invest AS	204 503	3,1 %	
Mondesir AS	189 355	2,8 %	
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 %	
Saraswati AS	77 734	1,2 %	
Inmanic AS	76 416	1,1 %	
AVA Investor AS	70 940	1,1 %	Styremedlem/DL Arne Vannebo
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	39 000	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 %	1 032 513	15,4 %	
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. 152.500,- for ordinær revisjon og kr. 30.000,- for annen bistand. I konsernet er det kostnadsført ordinære revisjonskostnader med kr. 1.136.055,- og kr. 30.000,- for annen bistand.

NOTE 9 AKSJEKAPITAL/EGENKAPITAL

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. ek	Annen ek	Total ek
Egenkapital pr. 31.12.2024	33 421 860	463 516 544	5 191 319	3 115 645	505 245 368
Dekke udekket tap fra overkurs		-47 626 371		47 626 371	
Utbytte				-33 421 860	-33 421 860
Årets resultat				-17 320 156	-17 320 156
Egenkapital pr. 31.12.2025	33 421 860	415 890 173	5 191 319	0	454 503 352

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. ek	Annen ek	Minoritet ek	Total ek
Egenkapital pr. 31.12.2024	33 421 860	463 516 544	5 191 319	372 276 794	385 639 298	1 260 045 814
Endring minoritetens andel				2 316 976	-2 316 976	0
Emisjon Asker Sentrum Utvikling AS					1 382 500	1 382 500
Utbetalt overkurs - Kirkegata Holding AS					-21 000 000	-21 000 000
Utbetalt overkurs - Skien Industribygg AS					-792 216	-792 216
Dekke udekket tap fra overkurs		-47 626 371		47 626 371		0
Utbytte				-33 421 860		-33 421 860
Årets resultat				5 597 758	-4 719 877	877 881
Egenkapital pr. 31.12.2025	33 421 860	415 890 173	5 191 319	394 396 039	358 192 729	1 207 092 119

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

Selskapet har pr. 31/12 aksjer i:

Selskap	Eier-/stemmeandel	Resultat 2025	Egenkapital 31.12.25	Bokført verdi (kostpris)
Datterselskap:				
AVA EiendomsPartner AS	100 %	13 195 450	1 286 967 360	1 081 812 822

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 %	Se også note 1.	
Bragernes Parkering AS	100,0 %		
AVA Eiendomsforvaltning AS	100,0 %	Tallene til Sandnes Eiendom Holding AS med døtre blir tatt inn i AVA Eiendom AS sitt konsernregnskap etter bruttometoden. Konsernets egenkapital (100 %) er 100,5 MNOK og konsernresultatet for 2025 er -16,4 MNOK.	
AVA Eiendomsdrift AS	100,0 %		
Bragernes Torg 8 AS	100,0 %	Elvegaten Eiendom Invest AS har forretningskontor i Sandnes. De andre datterselskapene har forretningskontor i Asker kommune.	
Bragernes Torg 12 AS	100,0 %		
Kirkegata 23-25 Holding AS	65,0 %		
Kirkegata 23-25 AS	65,0 %		
Skien Industribygg AS	50,5 %	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.	
Kombieiendom Skien AS	50,5 %		
Asker Næringseiendom AS	50,1 %		
Asker Næringseiendom Invest AS	50,1 %	Ett av datterselskapene eier til sammen 10 aksjer i Vårt Sandvika AS med en bokført verdi på kr. 10.000,-.	
Stasjonskvartalene AS	50,1 %		
Erteløkka Askerveien AS	50,1 %		
Erteløkka AS	50,1 %		
Asker Sentrum Utvikling AS	32,5 %		

NOTE 11 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	Konsernet	Selskapet
Andre lån	24 327 254	
Evigvarende leierett	1 758 582	
Andre fordringer	1 083 280	
Andre fordringer i balansen:	27 169 116	0

Andre langsiktige fordringer forfaller om ett til fem år.

NOTE 12 ANDRE FORDRINGER

	Konsernet	Selskapet
Andre fordringer/til gode salg eiendom	48 202 076	
Til gode merverdiavgift	705 048	
Påløpte renteinntekter	2 953 551	
Forskuddsbetaling til leverandører	4 359 108	43 531
Andre fordringer i balansen:	56 219 783	43 531

Fordring knyttet til salg av eiendom er innbetalt med 47,7 MNOK i januar 2026.

NOTE 13 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Selskapet	31.12.25	31.12.24 *
Gjeld til konsernselskap		
Gjeld til AVA EiendomsPartner AS	353 883 130	368 434 459*
Sum gjeld konsernselskap	353 883 130	368 434 459

*Lånet er renteberegnet med 6,0 % p.a. i 2025.

	Konsernet	Selskapet
Øvrig langsiktig gjeld		
Annen gjeld	19 826 806	
Depositum	143 334	
Sum øvrig langsiktig gjeld	19 970 140	0

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	207 497 260	207 497 260
Trekkefasilitet i bank	50 000 000	50 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4 004 943	
Skyldig lønn, feriepenger ol.	2 995 340	
Forskuddsbetaling fra leietakere	4 573 411	
Påløpt kostnad	10 422 116	410 877
Påløpt rente	13 099 889	542 292
Annen kortsiktig gjeld i balansen:	292 592 959	258 450 429

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 trekkefasiliteten.

NOTE 15 PENSJONSFORPLIKTELSE I KONSERNET

To av datterselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. 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: 13,5 MNOK
Husleie: 1,0 MNOK
Driftstjenester: 2,1 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 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. 31.12.2025 var 73 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld rentesikret. Rentesikringen av porteføljen har en gjenværende løpetid på mellom en måned og syv år. 200 MNOK av rentesikringene utløper i 2026. Gjennomsnittlig lengde på rentesikringene for hele konsernet er 3,02 år pr 31.12.

En endring i det generelle rentenivået på 1 %-poeng, vil medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. 6,8 MNOK per år.

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

NOTE 19 ANDRE FORHOLD

Kirkegata 23-25 AS:

Før utbyggingen av Kirkegata 23-25 (i 2022) hentet selskapet inn en bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatteetaten angående merverdiavgifts-behandlingen av byggeprosjektet. Dette for å være trygg på at mva-behandlingen ble korrekt. Den bindende forhåndsuttalelsen konkluderte med at korrekt fradragprosent skulle være 76,3 %.

Året etter iverksatte en annen del av Skatteetaten en kontrollsak av mva-behandlingen knyttet til oppføringen av bygget. I 2025 ble det fattet endelig vedtak i saken, tidligere BFU ble lagt til side og fradragprosenten ble fastsatt til 42 %. Kirkegata 23-25 AS ble i tillegg ilagt en straffeskatt på MNOK 15,6.

For mye fradragført mva på MNOK 47,7 ble tilbakebetalt pluss netto renter. Videre ble fradragprosenten endret i alle terminer etter kontrollperioden og det ble sendt inn korreksjonsoppgaver. For mye fradragført moms på dette utgjorde MNOK 12,7. Av totalt beløp MNOK 60,4 er MNOK 3 direkte utgiftsføring, mens resten er aktivert etter samme prosentvise fordeling som allerede aktiverte byggekostnader.

Selskapet og våre rådgivere er ikke enig i vedtaket til Skatteetaten og saken ble derfor anket til Skatteklagenemda. Dersom selskapet får medhold og fradragprosenten blir endret tilbake til 76,3 % vil beløpet på MNOK 60,4 bli tilbakebetalt pluss renter. Vi har blitt opplyst om at slike klagesaker i Skatteklagenemda har en behandlingstid på 2-3 år.

Sandvika Eiendom AS:

Alle aksjene i Sandvika Eiendom AS ble solgt med regnskapsmessig virkning 31.12.25. Oppgjøret for salget ble mottatt i januar 2026.



”

Når alt synes å gå imot deg,
husk at flyet letter mot vinden.

Henry Ford

Revisors beretning



Til Generalforsamlingen i
AVA Eiendom AS

BHL AS
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika
Telefon 46 90 26 47
www.bhl.no
Org. nr. 935 650 796
Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun
E-post: lb@bhl.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AVA Eiendom AS som består av selskapsregnskap, som viser underskudd på kr. 17 320 156, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr. 877 881.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 2025 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 2025 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.

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 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.

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 utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

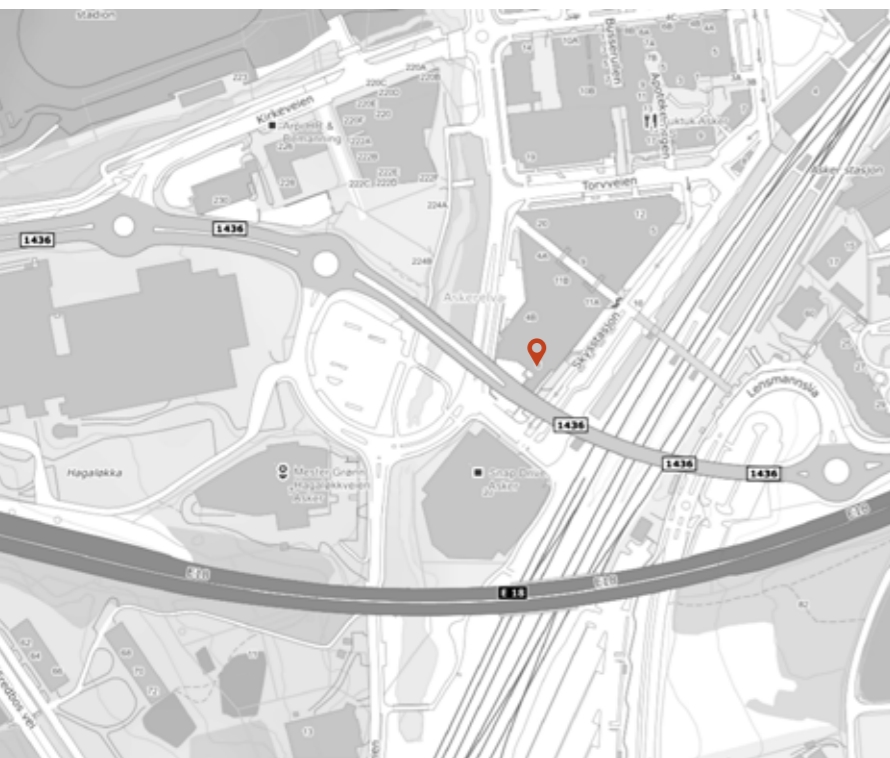
<https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 27. mai 2026

BHL AS

Lars Bakketun
Statsautorisert revisor

Kontaktinformasjon




ASKER

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

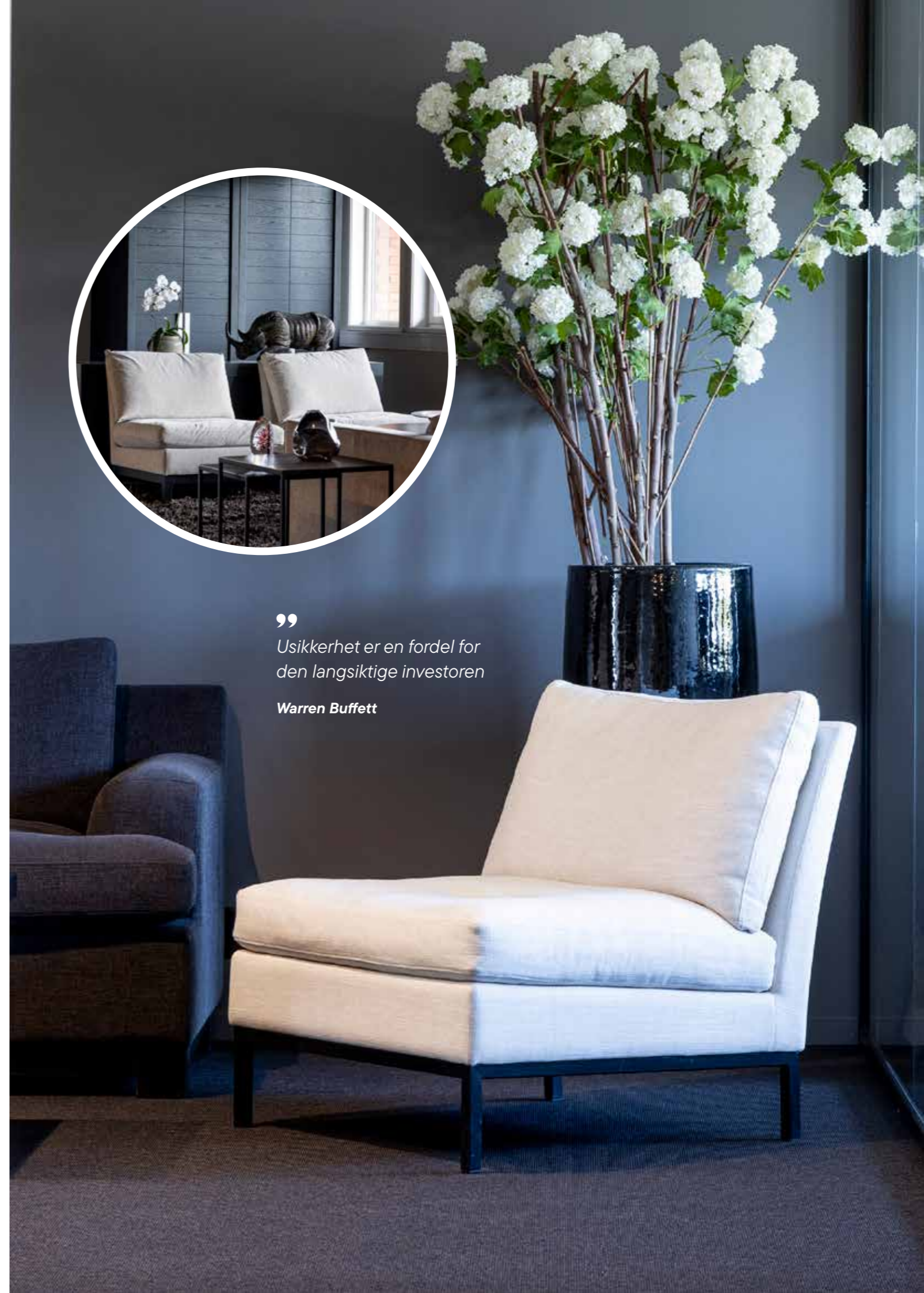



SANDNES

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



”
*Usikkerhet er en fordel for
den langsiktige investoren*
Warren Buffett





AVA EIENDOM AS

Hagaløkkveien 6

1383 Asker

Tlf: +47 66 85 08 50

E-post: fimapost@ava.no

ava.no