



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 397 121
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ASPELIN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 891 000	5 501 000
Sum kostnader		4 891 000	5 501 000
Driftsresultat		-4 891 000	-5 501 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		763 829 000	49 000 000
Annen finansinntekt		143 000	363 000
Sum finansinntekter		763 972 000	49 363 000
Annen finanskostnad		7 442 000	3 632 000
Sum finanskostnader		7 442 000	3 632 000
Netto finans		756 530 000	45 731 000
Resultat før skattekostnad		751 639 000	40 230 000
Skattekostnad		-2 697 000	8 853 000
Årsresultat		754 336 000	31 377 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		754 336 000	31 377 000
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		754 336 000	31 377 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 697 000	
Sum immaterielle eiendeler		2 697 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		3 607 522 000	3 607 522 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 607 522 000	3 607 522 000
Sum anleggsmidler		3 610 219 000	3 607 522 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		177 000	76 000
Konsernfordringer		763 829 000	49 000 000
Sum fordringer		764 006 000	49 076 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 000	61 922 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 000	61 922 000
Sum omløpsmidler		764 026 000	110 998 000
SUM EIENDELER		4 374 245 000	3 718 520 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000 000	100 000 000
Overkurs		2 462 572 000	2 462 572 000
Sum innskutt egenkapital		2 562 572 000	2 562 572 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 706 808 000	952 472 000
Sum opptjent egenkapital		1 706 808 000	952 472 000
Sum egenkapital		4 269 380 000	3 515 044 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 000	76 000
Betalbar skatt		0	8 853 000
Skyldige offentlige avgifter		6 000	0
Utbytte			85 000 000
Kortsiktig konserngjeld		104 843 000	109 547 000
Sum kortsiktig gjeld		104 865 000	203 476 000
Sum gjeld		104 865 000	203 476 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 374 245 000	3 718 520 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 540 514 000	1 646 872 000
Leieinntekter		627 303 000	646 945 000
Gevinst ved salg eiendom		1 207 770 000	184 579 000
Sum inntekter		3 375 587 000	2 478 396 000
Kostnader			
Varekostnad		714 396 000	756 384 000
Lønnskostnad		544 152 000	556 295 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		211 417 000	205 119 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 660 000	276 518 000
Annen driftskostnad		357 609 000	364 331 000
Rehabilitering		58 164 000	12 516 000
Sum kostnader		1 901 398 000	2 171 163 000
Driftsresultat		1 474 189 000	307 233 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		215 267 000	-607 949 000
Annen finansinntekt		105 921 000	57 785 000
Sum finansinntekter		321 188 000	-550 164 000
Annen finanskostnad		354 665 000	321 511 000
Sum finanskostnader		354 665 000	321 511 000
Netto finans		-33 477 000	-871 675 000
Resultat før skattekostnad		1 440 712 000	-564 442 000
Skattekostnad		15 951 000	-15 937 000
Årsresultat		1 424 761 000	-548 505 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 424 761 000	-548 505 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		1 424 761 000	-548 505 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare		10 064 000	12 980 000
Goodwill		167 690 000	175 842 000
Sum immaterielle eiendeler		177 754 000	188 822 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 241 520 000	9 059 770 000
Maskiner og anlegg		155 633 000	172 193 000
Sum varige driftsmidler		8 397 153 000	9 231 963 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 859 223 000	2 925 798 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 802 000	2 770 000
Andre fordringer		158 771 000	119 428 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 020 796 000	3 047 996 000
Sum anleggsmidler		11 595 703 000	12 468 781 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		291 514 000	316 411 000
Sum varer		291 514 000	316 411 000
Fordringer			
Kundefordringer		125 438 000	145 639 000
Andre fordringer		95 866 000	136 616 000
Sum fordringer		221 304 000	282 255 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 127 406 000	1 034 858 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 127 406 000	1 034 858 000
Sum omløpsmidler		2 640 224 000	1 633 524 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		14 235 927 000	14 102 305 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000 000	100 000 000
Overkurs		2 462 572 000	2 462 572 000
Sum innskutt egenkapital		2 562 572 000	2 562 572 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 186 590 000	1 735 909 000
Sum opptjent egenkapital		3 186 590 000	1 735 909 000
Sum egenkapital		5 749 162 000	4 298 481 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		93 781 000	98 663 000
Utsatt skatt		439 652 000	523 699 000
Andre avsetninger for forpliktelser		264 867 000	282 602 000
Sum avsetninger for forpliktelser		798 300 000	904 964 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		350 000 000	350 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 812 017 000	6 494 769 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 162 017 000	6 844 769 000
Sum langsiktig gjeld		6 960 317 000	7 749 733 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 697 000	26 162 000
Leverandørgjeld		137 546 000	203 909 000
Betalbar skatt		0	12 943 000
Skyldige offentlige avgifter		62 152 000	59 705 000
Utbytte		0	85 000 000
Annen kortsiktig gjeld		327 450 000	370 094 000
1. års avdrag på langsiktig gjeld		997 603 000	1 296 278 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		1 526 448 000	2 054 091 000
Sum gjeld		8 486 765 000	9 803 824 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 235 927 000	14 102 305 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 638973

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 397 121
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ASPELIN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 891 000	5 501 000
Sum kostnader		4 891 000	5 501 000
Driftsresultat		-4 891 000	-5 501 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		763 829 000	49 000 000
Annen finansinntekt		143 000	363 000
Sum finansinntekter		763 972 000	49 363 000
Annen finanskostnad		7 442 000	3 632 000
Sum finanskostnader		7 442 000	3 632 000
Netto finans		756 530 000	45 731 000
Resultat før skattekostnad		751 639 000	40 230 000
Skattekostnad		-2 697 000	8 853 000
Årsresultat		754 336 000	31 377 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		754 336 000	31 377 000
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		754 336 000	31 377 000



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 697 000
Sum immaterielle eiendeler 2 697 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 607 522 000 3 607 522 000
Sum finansielle anleggsmidler 3 607 522 000 3 607 522 000

Sum anleggsmidler 3 610 219 000 3 607 522 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 177 000 76 000
Konsernfordringer 763 829 000 49 000 000
Sum fordringer 764 006 000 49 076 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 20 000 61 922 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 20 000 61 922 000

Sum omløpsmidler 764 026 000 110 998 000

SUM EIENDELER 4 374 245 000 3 718 520 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 100 000 000 100 000 000
Overkurs 2 462 572 000 2 462 572 000
Sum innskutt egenkapital 2 562 572 000 2 562 572 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 706 808 000 952 472 000
Sum opptjent egenkapital 1 706 808 000 952 472 000

Sum egenkapital 4 269 380 000 3 515 044 000

Sum langsiktig gjeld 0 0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	16 000	76 000
Betalbar skatt	0	8 853 000
Skyldige offentlige avgifter	6 000	0
Utbytte		85 000 000
Kortsiktig konserngjeld	104 843 000	109 547 000
Sum kortsiktig gjeld	104 865 000	203 476 000
Sum gjeld	104 865 000	203 476 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 374 245 000	3 718 520 000



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 540 514 000	1 646 872 000
Leieinntekter		627 303 000	646 945 000
Gevinst ved salg eiendom		1 207 770 000	184 579 000
Sum inntekter		3 375 587 000	2 478 396 000
Kostnader			
Varekostnad		714 396 000	756 384 000
Lønnskostnad		544 152 000	556 295 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		211 417 000	205 119 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 660 000	276 518 000
Annen driftskostnad		357 609 000	364 331 000
Rehabilitering		58 164 000	12 516 000
Sum kostnader		1 901 398 000	2 171 163 000
Driftsresultat		1 474 189 000	307 233 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		215 267 000	-607 949 000
Annen finansinntekt		105 921 000	57 785 000
Sum finansinntekter		321 188 000	-550 164 000
Annen finanskostnad		354 665 000	321 511 000
Sum finanskostnader		354 665 000	321 511 000
Netto finans		-33 477 000	-871 675 000
Resultat før skattekostnad		1 440 712 000	-564 442 000
Skattekostnad		15 951 000	-15 937 000
Årsresultat		1 424 761 000	-548 505 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 424 761 000	-548 505 000
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		1 424 761 000	-548 505 000



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare		10 064 000	12 980 000
Goodwill		167 690 000	175 842 000
Sum immaterielle eiendeler		177 754 000	188 822 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 241 520 000	9 059 770 000
Maskiner og anlegg		155 633 000	172 193 000
Sum varige driftsmidler		8 397 153 000	9 231 963 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 859 223 000	2 925 798 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 802 000	2 770 000
Andre fordringer		158 771 000	119 428 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 020 796 000	3 047 996 000
Sum anleggsmidler		11 595 703 000	12 468 781 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		291 514 000	316 411 000
Sum varer		291 514 000	316 411 000
Fordringer			
Kundefordringer		125 438 000	145 639 000
Andre fordringer		95 866 000	136 616 000
Sum fordringer		221 304 000	282 255 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 127 406 000	1 034 858 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 127 406 000	1 034 858 000
Sum omløpsmidler		2 640 224 000	1 633 524 000
SUM EIENDELER		14 235 927 000	14 102 305 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	100 000 000	100 000 000
Overkurs	2 462 572 000	2 462 572 000
Sum innskutt egenkapital	2 562 572 000	2 562 572 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 186 590 000	1 735 909 000
Sum opptjent egenkapital	3 186 590 000	1 735 909 000
Sum egenkapital	5 749 162 000	4 298 481 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pensjonsforpliktelser	93 781 000	98 663 000
Utsatt skatt	439 652 000	523 699 000
Andre avsetninger for forpliktelser	264 867 000	282 602 000
Sum avsetninger for forpliktelser	798 300 000	904 964 000
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	350 000 000	350 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 812 017 000	6 494 769 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 162 017 000	6 844 769 000
Sum langsiktig gjeld	6 960 317 000	7 749 733 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Leverandørgjeld	1 697 000	26 162 000
Betalbar skatt	137 546 000	203 909 000
Skyldige offentlige avgifter	0	12 943 000
Utbytte	62 152 000	59 705 000
Annen kortsiktig gjeld	0	85 000 000
1. års avdrag på langsiktig gjeld	327 450 000	370 094 000
Sum kortsiktig gjeld	1 526 448 000	2 054 091 000
Sum gjeld	8 486 765 000	9 803 824 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 235 927 000	14 102 305 000



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 925 397 121
ASPELIN EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
525.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



ASPELIN
RAMM

Årsrapport 2024



Innhold

3	Hovedtall for 2024
4	Leder
5	Hovedtall 2020–2024
7	Årsberetning 2024
	<i>Konsern</i>
16	Resultatregnskap 01.01–31.12.24
17	Eiendeler 31.12.24
18	Egenkapital og gjeld 31.12.24
20	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.24
	<i>Morselskap</i>
21	Resultatregnskap 01.01–31.12.24
22	Eiendeler 31.12.24
23	Egenkapital og gjeld 31.12.24
25	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.24
26	Noter til regnskapet
46	Revisors beretning



Sommerro



Campus Ullevål

Ansvarlig utgiver
Aspelin Ramm Eiendom AS
Besøksadresse: Vulkan 16, 0178 Oslo
Postadresse: Postboks 389 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 22 40 40 00
E-post: post@aspelinramm.no
www.aspelinramm.no

Forside
Campus Ullevål
Alle foto: Åsmund Holien Mo/Bow
Design
Bielke&Yang

**ASPELIN
RAMM**



Hovedtall
2024

17,5 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.24)

826

← Leieinntekter
2024*

MNOK

89 %

↑ Utleiegrad

532

↑ Ansatte

11,7 MRD

↑ Verdjustert
egenkapital

ASPELIN
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2024 3

* Leieinntekter viser heleide og andel av deleide.



Leder

Den nye normalen

Urolige tider har blitt en del av hverdagen, men fjoråret viser at vi står støtt.



Ida Aall Gram
Administrerende direktør
i Aspelin Ramm

Den nye normalen krever at vi jobber smartere, samtidig som vi tar godt vare på hverandre. I året som gikk har vi ryddet i porteføljen, igangsatt prosjekter og brukt tid på den viktige indremedisinen, som ruster oss for fremtiden.

I 2024 solgte vi Tjuvholmen Allé 11 i Oslo. Vi solgte også Clarion Hotel The Edge i Tromsø og Clarion Hotel Stockholm, eiendommer utenfor våre geografiske kjerneområder. Justeringene frigjør ressurser og gir oss mulighet til å fokusere på nye investeringer, og på våre store, pågående prosjekter.

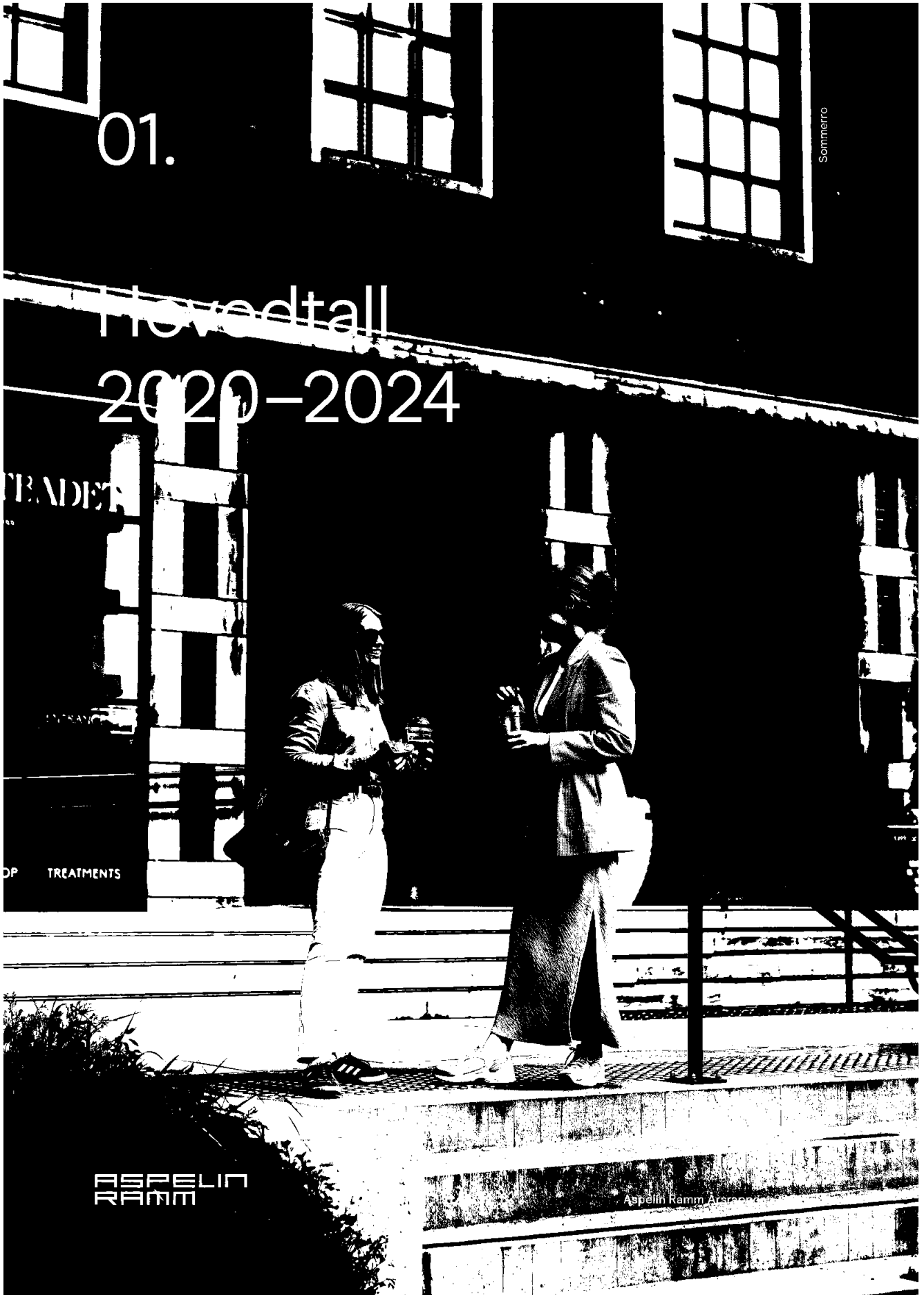
I Norge har Aspelin Ramm Eiendom brukt mye av fjoråret på å planlegge to viktige byutviklingsprosjekter: Landbrukskvartalet og Oslo Spektrum har begge byggestart i 2025. I Sverige går utviklingen av Gamlestaden for fullt. I 2024 signerte også Aspelin Ramm Fastigheter leiekontrakter med en rekke næringslivsaktører i Pedagoger Park, og flyttet selv inn i nytt hovedkontor i den nye bydelen i Möndal.

Parallelt har byggingen av Campus Ullevål i Oslo hatt god fremdrift, hvor prosjektteam og samarbeidspartnere har realisert betydelige kostnadsbesparelser underveis. I fjor signerte dessuten CICERO, Norges ledende institutt for tverrfaglig klimaforskning, leiekontrakt for 10 år – et viktig steg mot å gjøre Campus Ullevål til et kraftsentrum for fremtidens klimaløsninger.

Bak de store, synlige prosjektene våre ligger mye hverdagsinnsats. I 2024 har vi styrket denne viktige motoren i organisasjonen gjennom personalutvikling, kompetanseheving og kunnskapsdeling, blant annet i form av lederkurs og frokostseminarer. Vi har også jobbet målrettet med god eiendomsdrift. Derfor er vi stolte over at Aspelin Ramm Eiendom har Norges mest fornøyde leietakere for fjerde år på rad, og at vår svenske virksomhet mottok samme anerkjennelse for andre gang.

Motek har, som resten av bygge- og anleggsbransjen, hatt et krevende år. Selskapet har tilpasset seg den vedvarende uforutsigbarheten gjennom målrettede grep for å holde kostnader nede, og samtidig opprettholdt et godt salg i henhold til markedet.

Denne årsrapporten markerer et veiskille. I løpet av 2024 har vi forberedt reorganiseringen av konsernet. I 2025 skilles eierskapet til det svenske og det norske eiendomsselskapet og begge selskap drives operativt videre som i dag. For handelsvirksomheten Motek fortsetter felles eierskap som i dag. Slik bygger vi et sterkt fundament i den nye normalen, med vekt på langsiktighet, vekst og kontinuitet.





01. Hovedtall 2020–2024

(MNOK)	2020	2021	2022	2023	2024
Driftsinntekter	2 579,9	2 017,6	2 214,2	2 293,8	2 167,8
Driftskostnader	2 148,3	1 612,1	1 905,5	2 158,6	1 843,2
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	431,6	405,5	308,7	135,2	324,6
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	723,7	1,8	0	184,6	1 207,8
Rehabiliteringskostnader	78,4	51,3	15,7	12,5	58,2
Netto finansposter	(127,0)	(51,6)	(486,0)	(871,7)	(33,5)
Resultat før skattekostnad	1 203,9	304,5	(193,1)	(564,4)	1 440,7
Totalkapital	11 206,3	11 893,5	13 116	14 102	14 236
Egenkapital	5 728,8	5 444,9	4 897	4 298	5 749
Bokført egenkapitalandel	51 %	46 %	37 %	30%	40%

Styret

- Peter Arne Ruzicka (Leder)
- Gustaf Aspelin (Styremedlem)
- Harald Espedal (Styremedlem)
- Kjersti Helen Krokeide Hobøl (Styremedlem)
- Mona Amalie Aarebrot Tangen (Styremedlem)
- Knut Fredrik Natvig Aspelin (Varamedlem)
- Knut Gustaf Aspelin (Varamedlem)

Ledelse

- Ida Aall Gram, *Adm. direktør/CEO, konsern og Aspelin Ramm Eiendom*
- Manne Aronsson, *VD Aspelin Ramm Fastigheter AB*
- Vegard Halden, *Adm. direktør Motek AS*
- Christopher Utne, *Direktør finans og investering*
- Mona Aarebrot, *Direktør eiendom og marked*
- Jennie Almén, *Direktør personal og kompetanseutvikling*
- Maren Bjerkeng, *Direktør byutvikling og arkitektur Aspelin Ramm Eiendom*
- Trond Erik Sveen, *Direktør prosjekt og miljø Aspelin Ramm Eiendom*
- Knut Halvor Stensrud, *Økonomidirektør*



02.

Campus Ullenvål

Årsberetning 2024

ASPEL
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2024 7

02. Årsberetning 2024

Aspelin Ramm Holding

Aspelin Ramm Holding AS er morselskap i Aspelin Ramm-konsernet. Konsernet har to forretningsområder: eiendomsutvikling gjennom Aspelin Ramm Eiendom AS i Norge og Aspelin Ramm Fastigheter AB i Sverige samt handelsvirksomhet gjennom Motek AS.

**Handelsvirksomheten**

Motek AS er et salgs- og serviceselskap, som er spesialisert innenfor salg av utstyr og verktøy til bygg- og anleggssektoren i Norge. Selskapet er organisert i salgsregioner med landsdekkende salgsorganisasjon og 30 egne butikker.

Motek har langsiktige avtaler med leverandører av verdenskjente merkevarer som Hilti, Festool og Bostitch. Disse sikrer leveranser av produkter av høy kvalitet. Motek sitt eget varemerke, Motek, representerer en betydelig andel av omsetningen. Det stilles samme kvalitetskrav for Motek-produkter, som for de øvrige merkevarene.

Salgsinntekter for Motek ble MNOK 1 210,7 mot MNOK 1 329,6 i 2023. Resultat før skattekostnad ble MNOK 76,6 mot MNOK 141,3 i 2023.

Omsetningen er redusert med 8,9 prosent fra 2023 til 2024. Motek har levert tilfredsstillende resultater i 2024 målt mot markedsutviklingen, men lønnsomheten er redusert hovedsakelig som følge av redusert omsetning målt mot fjoråret.

Eiendomsvirksomheten

Aspelin Ramm Eiendom AS og Aspelin Ramm Fastigheter AB er anerkjente eiendoms- og byutviklere i henholdsvis Oslo- og Göteborg-regionene. Aspelin Ramm har en langsiktig og aktiv holdning til byutvikling, arkitektur, materialbruk og miljø. Eiendomsvirksomheten har gjennom flere år vist god lønnsomhet og verdiutvikling.

02. Årsberetning 2024

Inkludert forholdsmessige andeler i deleide selskaper, utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 477 413 kvm per 31.12.2024. Konsernet har i tillegg store arealreserver for mulig utbygging på anslagsvis 588 555 kvm på egne og deleide eiendommer. Brutto leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var ca. MNOK 826 i 2024 (MNOK 874 i 2023). Nedgangen i leieinntekter skyldes salg av ferdig utviklede eiendommer. Årene fremover forventes å gi økte leieinntekter ved ferdigstilling av flere store byggeprosjekter.

Konsernets drift og forvaltning av utviklet eiendom har gitt gode resultater, som følge av stabil virksomhet med solide leietakere og markedstilpassede prosjekter og beliggenheter.

I tillegg til å utvikle prosjekter i egen regi, samarbeider Aspelin Ramm med andre eiendomsaktører om eierskap og utvikling.

Norge

I 2024 ble rehabilitering og tilbygg for Elkjøp og NorgesGruppen i Alf Bjerckes vei 26 i Oslo ferdigstilt.

Konsernets største utbyggingsprosjekt i 2024 var Campus Ullevål, som ble igangsatt i 2023 og som ferdigstilles våren 2026. Strategien for prosjektet, som utgjør ca. 36 800 kvm, er å skape en forsknings- og næringslivsklynge med fokus på miljø og bærekraft. Prosjektet eies sammen med Stiftelsen Norges Geotekniske Institutt (NGI) med en eierandel på 50 prosent hver.

Sammen med Nova Spektrum (eid av Stiftelsen Nova Spektrum) skal Aspelin Ramm utvikle ca. 22 000 kvm kontorarealer, som påbygg til et nytt kongressanlegg tilsluttet Oslo Spektrum. Avtalen ble inngått i 2021. Det forventes igangsettelse i andre halvår 2025 og kontordelen av prosjektet forventes ferdigstilt ultimo 2028.

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm Landsbrukskvartalet i Oslo (Schweigaards gate 34), et samarbeid med blant annet Norges Bondelag og Vedal Utvikling. Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen, med planer for blandede byformål. Det er inngått leiekontrakt for ca. halvparten av kontorbygget Schweigaarden i Schweigaards gate 34C, som forventes igangsatt i 2025.

I samarbeid med Bertel O. Steen Eiendom utvikler Aspelin Ramm et boligprosjekt i Bertel O. Steen-konsernets opprinnelige hovedkontor i Parkveien i Oslo. Prosjektet, Lille Parkvei, utvikles gjennom Parkveien Utvikling AS og kombinerer vern av historiske bygg og nye arealer med høy kvalitet tilpasset nåtidens bruk. Lille Parkvei vil bestå av ca. 47 leiligheter tegnet av Reiulf Ramstad Arkitekter, samt et spennende bygulv med handel og servering.



02. Årsberetning 2024

Union Eiendomsutvikling, et samarbeidsselskap med Selvaag By hvor Aspelin Ramm eier 50 prosent, har vært en viktig aktør i utvidelsen av Drammen sentrum. Selskapet har en betydelig forvaltningsportefølje med god utvikling i leieinntekter. Kontantstrømmen er imidlertid redusert som følge av høyere finanskostnader sammenliknet med tidligere år. Selskapet planlegger flere større utviklingsprosjekter i de kommende årene. Igangsettelse avhenger av slutførte reguleringsprosesser og en bedring i boligmarkedet i Drammen.

Den heleide eiendommen Tjuvholmen Allé 11 i Oslo (Handelsbankens hovedkontor i Oslo) og den deleide eiendommen Clarion Hotel The Edge i Tromsø ble solgt i 2024. Det samme ble en deleid eiendom på Haraldrud.

Sverige

Aspelin Ramm Fastigheter eier en rekke utviklingseiendommer i Göteborg-regionen. Selskapet har posisjonert seg som en anerkjent lokal aktør gjennom arbeidet med flere større nærings- og boligutviklingsprosjekter, blant annet Pedagoger Park, Forsåker i Mölndal og Vallhamra Torg.

I de siste årene har virksomheten tatt en betydelig posisjon i Göteborg sentrum. På Masthuggskajen skal Aspelin Ramm utvikle ca. 20 000 kvm kontorarealer i et svært attraktivt og viktig utviklingsområde. I Gamlestaden, et tidligere industriområde, skal ca. 40 000 kvm kontorarealer utvikles gjennom konvertering av SKF sitt gamle hovedkontor. Aspelin Ramm har i løpet av 2022 også overtatt naboeiendommene, som innebærer at selskapet i årene fremover skal utvikle, foredle og forvalte anslagsvis 40 000 kvm kontorarealer med tilhørende byggulv. Prosjektet innebærer en justering av strategien for selskapet med økt fokus på Göteborg sentrum.

Virksomheten eier og drifter i tillegg to hoteller i Bohuslän: Smögens Hafvsbad og Vann spa- og konferansehotell.

Eiendommen Clarion Hotel Stockholm ble solgt i 2024.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernet

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 627,3 mot MNOK 646,9 i 2023, en nedgang på MNOK 19,6.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 324,6 mot MNOK 135,2 i 2023. I 2024 var gevinster ved salg av næringsseiendom MNOK 1 207,7 mot MNOK 184,6 i 2023.

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 58,2 mot MNOK 12,5 i 2023. Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK 215,3 mot MNOK -607,9 i 2023.

02. Årsberetning 2024

Økning i resultatandel fra tilknyttede selskaper skyldes i hovedsak nedskrivning av bokførte verdier på eiendom i 2023. Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 105,9 mot MNOK 57,8 i 2023, mens finanskostnadene utgjorde MNOK 354,7 mot MNOK 321,5 i 2023.

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 1 440,7 mot MNOK -564,4 i 2023. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 1 424,8 mot MNOK -548,5 i 2023. Årets overskudd kommer primært fra gevinster ved salg av eiendom.

Konsernets bokførte total kapital økte fra MNOK 14 102,3 per 31.12.2023 til MNOK 14 235,9 per 31.12.2024.

Årets investeringer er hovedsakelig knyttet til investeringer og kapitalinnskudd i pågående prosjekter i Norge og vedlikehold av eksisterende eiendommer. Konsernets bokførte egenkapital har økt fra MNOK 4 298,5 med MNOK 1 450,7 til MNOK 5 749,2. Bokført egenkapitalandel var 40,4 prosent per 31.12.2024 mot 30,5 prosent per 31.12.2023.

Morselskapet

Morselskapets driftskostnader var MNOK 4,9 mot MNOK 5,5 i 2023.

Netto finansposter har økt fra MNOK 45,7 i 2023 til MNOK 756,5 og årsresultatet har økt fra MNOK 31,4 i 2023 til MNOK 754,3. Økningen skyldes økt inntekt på investering i datterselskap som følge av utbytte. Morselskapets total kapital økte fra MNOK 3 718,5 per 31.12.2023 til MNOK 4 374,2 per 31.12.2024. Morselskapets bokførte egenkapital økte fra MNOK 3 515,0 per 31.12.2023 til MNOK 4 269,4 per 31.12.2024. Sum gjeld ble redusert fra MNOK 203,5 per 31.12.2023 til MNOK 104,9 per 31.12.2024, som i hovedsak skyldes at det ikke er avsatt utbytte per 31.12.2024 mot avsatt utbytte på MNOK 85 per 31.12.2023.

Det er betydelige merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Året 2024 var preget av geopolitisk uro. Tross et krevende makrobilde synes eiendomsverdiene å ha stabilisert seg etter en periode med stigende renter, avkastningskrav og fallende eiendomsverdier. Både norsk og svensk økonomi har foreløpig vist seg å være robust. Etter en periode med verdnedgang har det dermed ikke blitt foretatt ytterligere vesentlige nedskrivninger i 2024. Motsatt har positiv verdiutvikling for enkelte eiendommer i 2024 medført tilbakeføring av deler av tidligere års av- og nedskrivninger. Ettersom konsernet gjennomgående har eiendommer av høy kvalitet med gode beliggenheter, har en sterk norsk økonomi gitt god underliggende



02. Årsberetning 2024

etterspørsel innenfor de fleste av konsernets segmenter. Dette har gitt positiv leieprisutvikling og utliknet deler av verdinedgangen de siste årene knyttet til økende renter og økte byggekostnader.

Selv om Norges Bank har signalisert at rentetoppen trolig er nådd, har inflasjon i Norge utsatt den forventede rentenedgangen. De lange rentene har i 2024 vært volatile. Det er også stor usikkerhet knyttet til effektene av økte tollsatser og uro i verden. Ut ifra dette forventes fortsatt usikkerhet i rentemarkedene, som igjen skaper usikkerhet rundt fremtidig verdiutvikling.

Vi tar høyde for denne usikkerheten i vår finansielle planlegging, som innebærer realisering av eiendommer for å forsterke balansen og frigjøre likviditet. I løpet av 2024 realiserte vi kontoreiendommen Tjuvholmen Allé 11 i Oslo og våre eierandeler i Clarion Hotel Stockholm, Clarion Hotel The Edge i Tromsø og i en eiendom på Haraldrud i Oslo.

Kredittrisiko

Stigende renter og usikkerhet knyttet til fremtidig verdiutvikling har hatt store utslag i kredittmarkedene de siste årene. Konsekvensene er mindre tilgang til lån og lavere låneutmålinger samt stigende kredittpåslag.

For konsernets del medfører dette økt krav til egenkapital, økte rentekostnader og redusert lønnsomhet knyttet til både forvaltningsporteføljen og prosjektporteføljen.

Gjennom 2024 har vi erfart at kredittmarkedet er stabilisert og velfungerende. Vi opplever god interesse og konkurranse om både nye prosjekter og refinansiering av eksisterende engasjementer. Med relativt lav belåning ut ifra konsernets samlede verdier (anslagsvis 63 prosent av verdijustert balanse), relativt lav refinansieringsrisiko og sterk relasjon til flere av de største bankene, vurderes kredittrisikoen i konsernet som relativt lav.

Konsernet har sikret langsiktig finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 14 prosent innen ett år, 84 prosent innen to til fem år, mens 2 prosent av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Ca. 59 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca. 5,11 år.

Likviditetsrisiko

Konsernet har tilfredsstillende likviditetsreserver gjennom etablerte trekkrettigheter og lånereserver i balansen, som dekker selskapets forventede fremtidige forpliktelser de neste to–tre årene.

Likviditetsrisikoen vurderes derfor som lav.



02. Årsberetning 2024

Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 2 625,7 (MNOK 1 508,6), bestående av bankinnskudd på MNOK 2 127,4 (MNOK 1 034,9) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 498,3 (MNOK 473,8). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernet genererte en kontantstrøm (eks. gevinst og resultat fra deleide selskaper) fra ordinær virksomhet på MNOK 233,0 mot MNOK 407,9 i 2023. Som følge av gjennomførte salg i 2024 økte kontantstrøm fra investeringer fra MNOK -644,0 i 2023 til MNOK 1 921,8 i 2024. Kontantstrømmer fra finansiering ble redusert fra 1 036,4 i 2023 til -1 062,2 i 2024 som følge av at konsernet har tatt opp mindre ny gjeld i 2024 sammenlignet med 2023.

Morselskapets kontantstrøm før skatt fra ordinær virksomhet ble MNOK -21,2 mot MNOK -24,4 i 2023.

Oppsummert

Konsernet har en god finansiell posisjon, kjennetegnet ved høy soliditet og tilfredsstillende tilgang på likviditet gjennom løpende kontantstrøm, tilgjengelig kontantbeholdning, etablerte trekkrettigheter og lånepotensial i eksisterende eiendomsportefølje.

Samtidig understrekes det at den finansielle usikkerheten vurderes som høyere enn før. Dette medfører tettere overvåking av konsernets likviditetsutvikling og løpende vurdering av tiltak, herunder salg av ferdig utviklede eiendommer eller partnerskap i gjennomføring av utviklingsprosjekter.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Aspelin Ramm Holding AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Konsernets økonomiske og finansielle stilling, og de enkelte enheters administrative og operative kapasitet, er god. Konsernet står godt rustet til å møte fremtidens krav og utfordringer.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Personal

Konsernet har per 31.12.24 i alt 532 ansatte – 398 i Norge og 134 i Sverige, hvorav 112 er ansatt i hotellvirksomheten i Bohuslän.

Sykefraværet i konsernet er 6,9 prosent (6,3 prosent), hvorav 3,2 prosent (2,9 prosent) var korttidsfravær og 3,7 prosent (3,4 prosent) var langtidsfravær. Konsernet arbeider med å få fraværet ned.

Av de i alt 532 ansatte er 152 kvinner og 380 menn. Ledergruppen består av fire kvinner og tre menn. Styret i morselskapet har to kvinnelige medlemmer og tre mannlige medlemmer.



02. Årsberetning 2024

Konsernet har totalt 114 deltidsansatte, hvorav 33 er menn og 81 er kvinner. Det er totalt 43 midlertidige ansatte i konsernet, 13 menn og 30 kvinner.

Det er registrert seks skader i 2024 mot tre skader i 2023. Skadene har krevd medisinsk behandling og fire av skadene har resultert i sykefravær. Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Energibruk, miljø og samfunnsansvar

Selskapet har i en årrekke arbeidet målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning.

Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner bredt. Dette gjenspeiles i en helhetlig tilnærming til bærekraft, som blant annet omfatter utforming av attraktive og inkluderende nabolag, bygg og omgivelser, samt klimavennlig bruk av energi og materialer.

Aspelin Ramm Eiendom AS utarbeider en årlig bærekraftsrapport. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om eiendomsselskapets miljøpåvirkning og gjennomførte tiltak, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten. Les mer i bærekraftsrapporten.

Aspelin Ramm Eiendom AS arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven, og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Redegjørelsen for arbeidet med åpenhetsloven publiseres på selskapets hjemmeside.

Konsernet er opptatt av å ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom kontrakter, løpende risikovurderinger og kontroll av verdikjeden. For konsernets implementering av åpenhetsloven vises det til redegjørelsen på selskapets hjemmesider.

Utsiktene fremover

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon, men erfarer fortsatt usikkerhet som følge av både markeds- og kredittforhold i Norge og Sverige, og i den geopolitiske situasjonen globalt.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontrakter i hel- og deleid portefølje er ca. 5,2 år per 31.12.2024. Dette i en portefølje som i hovedsak holder høy kvalitet med, i sum, relativt lav motpartsrisiko.

Handelsvirksomheten i Motek er i stor grad påvirket av nybygg og rehabiliteringsaktiviteter i bygg- og anleggssektoren. Selskapet er også eksponert mot valuta gjennom innkjøp i spesielt EUR og USD. Nedgang i antall igangsatte boligprosjekter og svakere norsk krone øker usikkerheten rundt fremtidig omsetning og lønnsomhet.



02. Årsberetning 2024

Etter årsskiftet er det gjennomført en reorganisering. Den svenske virksomheten, sammen med halvparten av aksjene i Handelsvirksomheten (Aspelin Ramm Handel AS/Motek AS) og et kontantvederlag, blir delt ut til den ene eieren, Sole Kapital AS. Den gjenværende norske virksomheten vil bli heleid av Artel Kapital AS. Reorganiseringen ble gjennomført i Q2 2025.

Reorganiseringen er finansiert gjennom utdeling av eiendeler (fordringer, kontanter og aksjer) og opptak av gjeld. Finansieringen sikrer gjennomføring av alle planlagte aktiviteter og forpliktelser de nærmeste årene. Selskapet har langsiktig finansiering og balanse med likvide eiendommer som gir godt handlingsrom til å forsterke soliditeten og forutsetninger for videre vekst over tid.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Forsikringsselskapet dekker sikredes erstatningsansvar for formueskade, herunder personlig ansvar for konsernets gjeld, som skyldes krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden, som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse i sikredes egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen, de facto director, shadow director, eller ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar.

Oslo, 8. mai 2025

Peter Arne Ruzicka
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krokøide Hobbøl
Styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør



02. Resultatregnskap 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	1	1 540 514	1 646 872
Leieinntekter heleide eiendommer	1	627 303	646 945
Driftskostnader			
Varekostnad	2	714 396	756 384
Lønnskostnad	3, 4	544 152	556 295
Avskrivninger	5,6	211 417	205 119
Nedskrivning	5,6	15 660	276 518
Annen driftskostnad	4	357 609	364 331
Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		324 582	135 170
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	6	1 207 770	184 579
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(58 163)	(12 516)
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat på investering i tilknyttet selskap	7	215 267	(607 949)
Finansinntekter	8	105 921	57 785
Finanskostnader	8	(354 665)	(321 511)
Ordinært resultat før skattekostnad		1 440 712	(564 442)
Skattekostnad på ordinært resultat	9	15 951	(15 937)



02. Balanse eiendeler 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000) Note 2024 2023

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Goodwill	5	167 690	175 842
Programvare	5	10 064	12 980

→ Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 10	8 241 520	9 059 770
Maskiner og inventar	6	155 633	172 193

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7, 10	2 859 223	2 925 798
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 802	2 770
Andre langsiktige fordringer	10	158 771	119 428

Omløpsmidler

Varer	2	291 514	316 411
-------	---	---------	---------

Kundefordringer		125 438	145 639
Andre fordringer		95 866	136 616

Kontanter og bankinnskudd	10	2 127 406	1 034 857
---------------------------	----	-----------	-----------



02. Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000) Note 2024 2023

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 462 572

→ Opptjent egenkapital

Øvrig konsernkapital	12	3 186 590	1 735 909
----------------------	----	-----------	-----------

Gjeld

→ Avsetning for forpliktelser

Pensjonsforpliktelser	3	93 781	98 663
Andre forpliktelser	7	264 867	282 602
Utsatt skatt	9	439 652	523 699

→ Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 812 017	6 494 769
Obligasjonslån	10	350 000	350 000

→ Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 697	26 162
Leverandørgjeld		137 546	203 909
Betalbar skatt	9	0	12 943
Skyldig offentlige avgifter		62 152	59 705
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	997 603	1 296 278
Utbytte	12	0	85 000
Annen kortsiktig gjeld		327 450	370 094



Oslo, 8. mai 2025

Peter Arne Ruzicka
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krøkeide Høbbel
Styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør



02. Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000) 2024 2023

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	1 440 712	(564 442)
Resultatandel i tilknyttet selskap	(215 267)	607 949
Betalbar skatt	(36 808)	(45 746)
Ordinære avskrivninger	211 416	205 119
Nedskrivning anleggsmidler	15 660	276 518
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(1 207 770)	(184 579)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	(4 882)	(404)
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(14 732)	25 579
Endring i andre tidsavgrensingsposter	44 696	87 934

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(84 700)	(569 189)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(531 457)	(1 063 088)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	352 476	329 062
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	2 225 073	694 605
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	(298)	(7 081)
Endring i andre investeringer og fordringer	(39 343)	(28 335)

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	117 000	2 534 664
Nedbetaling av gjeld	(1 094 226)	(1 348 277)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(85 000)	(150 000)



02. Resultatregnskap 01.01–31.12
morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4	4 891	5 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	763 829	49 000
Finansinntekter	8	142	363
Finanskostnader	8	(7 442)	(3 632)
Ordinært resultat før skattekostnad		751 639	40 230
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(2 697)	8 853



02. Balanse eiendeler 31.12
morselskap

(Alle tall i NOK 1000) Note 2024 2023

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 9 2 697 0

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i datterselskap 7 3 607 522 3 607 522

Omløpsmidler

Fordring konsernselskap 763 829 49 000

Andre fordringer 177 76

Konter og bankinnskudd 20 61 922



02. Balanse egenkapital og gjeld 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2024	2023
Egenkapital			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 462 572
→ Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 706 808	952 472
Gjeld			
→ Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	9	0	8 853
Skyldig offentlige avgifter		6	0
Leverandørgjeld		16	76
Utbytte		0	85 000
Gjeld til selskap i samme konsern	10	104 843	109 547



Oslo, 8. mai 2025

Peter Arne Ruzicka
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krokeide Høbbøl
Styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør



02. Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12. morselskap

(Alle tall i NOK 1000) 2024 2023

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	751 639	40 230
Inntektsført utbytte fra datterselskap	(763 829)	(49 000)
Betalbar skatt	(8 853)	(15 459)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(155)	(206)

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Innbetalt konsernbidrag og utbytte	49 000	126 615
Endring i konsernmellomværende	(4 704)	109 547
Utbetalt utbytte og egenkapital	(85 000)	(150 000)



03.

Noter til regnskapet

Rosenholm Campus

ASPELIN
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2024 | 26



03. Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.



Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Aspelin Ramm Holding AS og datterselskap.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel tilregnes til nominell verdi. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld samt forskjeller mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt balanseføres som goodwill.

Goodwill

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindre verdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 10 år.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultat er basert på resultatet etter skatt i de selskap hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at

03. Noter til regnskapet

kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det avsettes i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Salgs- og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter resultatføres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom det oppstår verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Rentebytteavtaler ("renteswapper") benyttes for å sikre fremtidige rentevilkår på konsernets lån. Swaprenter periodiseres likt med underliggende lån. Renteswapavtalene som tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.

Eiendommer

Konsernets eiendommer er i balansen vurdert til anskaffelseskost, redusert med akkumulerte ordinære avskrivninger og nedskrivninger. Nedskrivninger foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi for eiendommer er vesentlig, og verdiforringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Eiendommene er vurdert individuelt.

Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader

Kostnader i forbindelse med vedlikehold og foredling av eiendommer er delt i tre grupper i regnskapet. Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader er klassifisert som andre driftskostnader. Utgiftsførbare rehabiliteringskostnader er ført på egen linje i resultatregnskapet, mens aktiveringspliktige påkostninger er tillagt bokførte verdier av eiendommer i balansen.

Gevinst/tap ved salg av eiendommer

I posten inngår salg av eiendom og gevinst ved salg av aksjer i datterselskap.



03. Noter til regnskapet

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varebeholdning består av innkjøpte handelsvarer og er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, bygninger konvertert, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Ved omregning av utenlandske selskap blir resultatregnskapet omregnet til gjennomsnittskurser for året mens balansen omregnes til kurs på balansedagen. Omregningsdifferanser føres direkte mot konsernets egenkapital.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Konsernet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere, daglig leder og tidligere ledende ansatte.

Usikrede pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv.



03. Noter til regnskapet

Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (Sverige 20,6 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metode. Dette innebærer at man i analysen tar utgangspunkt i foretakets resultat før skatter for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomhet og finansieringsvirksomhet.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 1 – Driftsinntekter

	→ Konsern	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2024	2023
Norge	1 331 122	1 432 804
Sverige	209 392	214 068
—————		
Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)		
Norge	414 505	425 020
Sverige	212 798	221 924
—————		

Note 2 – Varelager

Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 238,3 (MNOK 279,7) og bolig MNOK 53,2 (MNOK 36,7).



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 3 – Pensjoner

Konsernselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapene har etablert innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven.

Datterselskapet Motek AS har i tillegg inngått avtale med de ansatte om avtalefestet pensjon (AFP).

Eiere og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner utover kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

	→ Konsern	
	2024	2023
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 941	2 864
Resultatført estimatendring og avvik	(265)	3 955
Kostnad innskuddsbasert ordning	29 123	27 330
Pensjonsforpliktelser finansiert over drift		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	82 192	86 471
Periodisert arbeidsgiveravgift	11 589	12 192
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
Forventet G-regulering	3,75 %	3,25 %
Forventet pensjonsøkning	3,75 %	3,25 %

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 4 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	→ Konsern	
Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	410 763	423 444
Arbeidsgiveravgift	82 859	83 892
Pensjonskostnader	31 799	34 149
Andre ytelser	18 731	14 810

Det har blitt utført 525 årsverk i 2024, mot 550 årsverk i 2023.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Morselskap Styret
Lønn	8 063	0
Honorarer	0	2 280
Pensjonskostnader	178	0
Annen godtgjørelse	372	0

Gjensidig oppsigelsestid for daglig leder er 6 måneder. Ved oppsigelse fra Selskapets side skal Selskapet betale Daglig leder etterlønn i 6 måneder etter oppsigelsestiden. Daglig leder inngår i konsernets Long Term Incentive (LTI) program fra 1.1.2023. For treårsperioden fra 1.1.2023-31.12.2025 er det også innført et ekstraordinært bonusprogram tilpasset konsernets hovedprioriteter i dagens markedsforhold med ramme begrenset oppad på totalt MNOK 6 i den samlede perioden. For toårsperioden fra 1.8.2024-31.7.2026 er det i tillegg innført en bonusordning begrenset til 6 MNOK.

	→ Morselskap	→ Konsern
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	542	2 876
Andre tjenester	0	498



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 5 – Immaterielle eiendeler

→ Konsern

	Programvare	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.23	58 040	219 923	277 963
Tilgang kjøpte eiendeler	2 324	3	2 327
Valutaeffekt anskaffelseskost	0	2 525	2 525
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
 			
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	(50 300)	(21 754)	(72 054)
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	0	(33 008)	(33 008)
 			
Årets avskrivninger	5 241	6 918	12 159
Årets nedskrivninger	0	3 211	3 211

Goodwill er knyttet til forskjell mellom nominell verdi og nåverdi på utsatt skatt ved kjøp av selskaper som ikke har virksomhet. Goodwill avskrives over samme periode som merverdien på eiendommen avskrives over.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 6 – Varige driftsmidler

→ Konsern

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.23	11 348 662	475 878	11 824 540
Valutaeffekt anskaffelseskost	54 257	3 761	58 018
Tilgang kjøpte driftsmidler	498 775	23 437	522 212
Reklassifisering	(5 681)	1 031	(4 650)
Avgang solgte/utrangerte driftsmidler	(1 472 646)	(86 937)	(1 559 583)
 			
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.24	(2 181 846)	(261 536)	(2 443 383)
 			
Årets avskrivninger	164 349	34 909	199 258
Årets nedskrivninger	12 966	-517	12 449

→ Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.
Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom 3-100 år
- Maskiner og inventar 3-20 år

→ Resultatlinjen «Gevinst ved salg av eiendommer» er gevinst ved salg
av fast eiendom gjennom salg av aksjeselskaper.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

→ Datterselskaper

I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balansen
Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet			
Aspelin Ramm AS	Oslo	100,0 %	3 607 522

Eiet av datterselskaper

Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB*	Gøteborg	100,0 %
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	100,0 %
Fetveien 80-84 AS	Oslo	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Hausmanns gate 16 AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	100,0 %
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Motek AS	Oslo	100,0 %
Nordre Gate Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Sommerrokvartalet Holding AS	Oslo	100,0 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Kontor VIII AS**	Oslo	0,0 %
Vulkan Booking AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Oslo AS	Oslo	100,0 %

* Morselskap i svensk underkonsern

** Solgt i 2024. Resultat t.o.m. salgstidspunkt 29.02.2024 er medtatt i konsoliderte tall for 2024.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Datterselskap, tilknyttet selskap mv.
fort. fra forrige side

→ Tilknyttet selskaper

Eiet av datter-selskaper	Eier-andel/ stemme-andel	Forretnings-kontor	Inngående balanse 1.1.24	Tilgang/ avgang 2024	Resultat-andel 2024	Utgående balanse 31.12.24
Blindern Utvikling AS	50,0 %	Oslo	12 574	0	(12 191)	383
Campus Ullevål AS	50,0 %	Oslo	158 300	0	(108)	158 192
Celsiusgatan AB	50,0 %	Gøteborg	20 740	311*	(1 847)	19 205
Furulund Fastighet-sutveckling AB	50,0 %	Gøteborg	526	9*	45	580
Haraldrud Utvikling AS	50,0 %	Oslo	18 743	(46 154)**	27 410	0
Mathalltorget AS	50,0 %	Oslo	0	0**	0	0
Parkveien Utvikling AS	50,0 %	Oslo	45 955	22 200	(2 097)	66 058
Ruseløkkveien 26 AS	50,0 %	Oslo	2 133 268	(100 000)	42 294	2 075 562
Share Oslo AS	50,0 %	Oslo	3 138	0	(64)	3 075
SK Kontor Holding AS	50,0 %	Oslo	0	(1 883)***	1 883	0
Sommerrogaten Utvikling AS	50,0 %	Oslo	270 251	50 000	31 611	351 862
Sommerro Works AS	50,0 %	Oslo	54 445	(307)	(4 305)	49 833
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	51 264	(196 016)**	144 752	0
Union Eiendomsutvikling AS	50,0 %	Drammen	154 634	(10 000)	(10 993)	133 641
VARE Eiendom AS	50,0 %	Oslo	1 868	0	(1 123)	745
40 Rue Notre Da.DVictoires AS	50,0 %	Oslo	92	0	(2)	90



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Tilknyttet selskap fort. fra forrige side

- * Omregningsdifferanse (320)
- ** Solgt i 2024. Resultat frem til salgstidspunkt og gevinst på salg er inkludert i årets resultat på investering i tilknyttet selskap.
- *** SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.24 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2024 og snitt verdi i henhold til eksterne vurdering av salgsverdien per 31.12.2024. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Negativ verdi på investeringen er avsatt som annen forpliktelse. Årets tilgang på 12 500 og resultat på 1 883 er ført mot avsetning og vises derfor her som avgang lik årets resultat. Avsetningen pr. 31.12.2024 utgjør 260 603 mot 274 986 pr. 31.12.2023, en reduksjon på 14 383.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 8 – Poster som er slått sammen i regnskapet

	→ Morselskap		→ Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Finansinntekter				
Agio	0	0	25 252	19 626
Mottatt utbytte	0	0	231	505
Renteinntekter konsern	0	363	0	0
Annen finansinntekt	142	0	80 439	37 654

	→ Morselskap		→ Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Finanskostnader				
Disagio	0	0	13 046	275
Rentekostnader konsern	7 442	3 620	0	0
Andre rentekostnader og finanskostnader	0	12	341 618	321 236



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	→ Morselskap		→ Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Betalbar skatt				
Norge	0	8 853	4 602	13 153
Utland	0	0	13 954	17 228
Endring i utsatt skatt	(2 697)	0	(2 605)	(46 318)
Oversikt over utsatt skatt	2024	2023	2024	2023
Omløpsmidler	0	0	(4 231)	(4 826)
Anleggsmidler	0	0	493 086	559 879
Pensjonsforpliktelser	0	0	(20 632)	(21 706)
Fremførbart underskudd og rentefradrag	(2 697)	0	(24 727)	(9 483)
Gevinst- og tapskonto	0	0	(3 843)	(165)
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2024	2023	2024	2023
Utsatt skatt pr. 01.01	0	0	523 699	562 674
Endring i utsatt skatt	(2 697)	0	(2 605)	(46 318)
Tilgang/avgang utsatt skatt	0	0	(84 412)	(9 710)
Valutakurseffekter	0	0	2 970	17 053
Avstemning av årets skattekostnad	2024	2023	2024	2023
Nominell skatt av resultat før skatt	165 360	8 851	306 255	(123 982)
Gevinst ved salg av aksjer	0	0	(244 987)	(39 460)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(168 042)	0	(2)	(9 603)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap	0	0	(59 363)	143 644
Andre forskjeller	(15)	3	14 048	13 464



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 10 – Fordringer og gjeld

		→ Konsern
Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
Fordringer på tilknyttet selskap	92 046	78 955
Andre langsiktige fordringer	66 725	40 473

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 222	252 314

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant	5 188 589	8 141 048
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	10 547 314	11 410 955
Garantiforpliktelser	2 740 848	3 221 870

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2024 var det trukket MNOK 1,7 mot MNOK 26,2 pr. 31.12.2023.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Merverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 4 125,0 og MSEK 1 050,0) utgjør MNOK 347,6 pr. 31.12.2024.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 19,2 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2023 var MNOK 19,0.

Konsernets likviditet er organisert i konsernkontoordninger. Dette innebærer at datterselskaperens bankbeholdning formelt sett er fordringer mot datterselskapet Aspelin Ramm AS og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Pr. 31.12.2024 var det innestående henholdsvis MNOK 933,1 og MNOK 293,4 på konsernkontoordningene.

Aspelin Ramm Holding AS sitt trekk per 31.12.24 var MNOK 104,8.



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Aksjer og andeler mv.

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård AS	1 500	15 %	120
Eiendomsspar AS			164
Victoria Eiendom AS			18
Øvrige aksjer og opsjon			2 068

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	432



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Egenkapital

→ Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	2 462 572	952 472	3 515 044
Årets resultat	0	0	754 336	754 336

→ Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	2 462 572	1 735 909	4 298 481
Omregningsdifferanse	0	0	26 218	26 218
Årets resultat	0	0	1 424 761	1 424 761
Kjøp minoritet	0	0	(298)	(298)



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 13 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2024 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel Kapital AS	1	50 000	50 000
Sole Kapital AS	1	50 000	50 000



03. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 14 – Hendelser etter balansedagen

Etter årsskiftet er det gjennomført en reorganisering. Den svenske virksomheten, sammen med halvparten av aksjene i Handelsvirksomheten (Aspelin Ramm Handel AS/Motek AS) og et kontantvederlag, blir delt ut til den ene eieren, Sole Kapital AS. Den gjenværende norske virksomheten vil bli heleid av Artel Kapital AS. Reorganiseringen ble gjennomført i Q2 2025.

Reorganiseringen er finansiert gjennom utdeling av eiendeler (fordringer, kontanter og aksjer) og opptak av gjeld. Finansieringen sikrer gjennomføring av alle planlagte aktiviteter og forpliktelser de nærmeste årene. Selskapet har langsiktig finansiering og balanse med likvide eiendommer som gir godt handlingsrom til å forsterke soliditeten og forutsetninger for videre vekst over tid.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Aspelin Ramm Holding AS

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

2



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Aspelin Ramm Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. mai 2025
Deloitte AS


Sylvi Bjørnseth
statsautorisert revisor



ASPELIN
RAMM

Årsrapport 2024



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorføring
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Aspelin Ramm Holding AS

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Aspetin Ramm Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. mai 2025
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor