



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 314 981
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ASPELIN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2025

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		1 416 000	1 288 000
Annen driftsinntekt	2, 3	64 634 000	65 216 000
Sum inntekter		66 050 000	66 505 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	74 951 000	74 725 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 242 000	413 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		4 000 000
Annen driftskostnad	3, 4	28 060 000	30 828 000
Sum kostnader		105 253 000	109 966 000
Driftsresultat		-39 203 000	-43 461 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 000	11 000
Gevinst salg datterselskap	6	490 266 000	35 669 000
Gevinst salg tilknyttet selskap	6	150 076 000	
Annen finansinntekt	7	116 170 000	109 162 000
Sum finansinntekter		756 548 000	144 842 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	10 428 000	688 896 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 294 000	73 530 000
Annen finanskostnad	7	4 955 000	4 594 000
Sum finanskostnader		98 677 000	767 020 000
Netto finans		657 871 000	-622 178 000
Resultat før skattekostnad		618 668 000	-665 639 000
Skattekostnad på resultat	8	-8 594 000	-12 663 000
Årsresultat	9	627 261 000	-652 976 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		627 261 000	-652 976 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		627 261 000	-652 976 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	32 413 000	23 819 000
Sum immaterielle eiendeler		32 413 000	23 819 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 224 000	43 218 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	12 292 000	14 534 000
Sum varige driftsmidler		55 517 000	57 752 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 10	3 469 662 000	3 547 142 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	256 686 000	320 142 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	734 000	734 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 727 083 000	3 868 018 000
Sum anleggsmidler		3 815 012 000	3 949 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 939 000	13 150 000
Andre kortsiktige fordringer		12 682 000	12 576 000
Konsernfordringer	10	151 606 000	22 105 000
Sum fordringer		173 227 000	47 831 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Andre finansielle instrumenter	7	15 378 000	
Sum investeringer		15 378 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	19 732 000	12 277 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 732 000	12 277 000
Sum omløpsmidler		208 336 000	60 107 000
SUM EIENDELER		4 023 348 000	4 009 697 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 12	36 701 000	36 701 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	9	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 121 883 000	1 121 883 000
Sum innskutt egenkapital		2 273 435 000	2 273 435 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	90 896 000	
Udekket tap	9		686 365 000
Sum opptjent egenkapital		90 896 000	-686 365 000

Sum egenkapital		2 364 331 000	1 587 070 000
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	70 178 000	71 593 000
Utsatt skatt	8		
Andre avsetninger for forpliktelser	6	260 603 000	274 986 000
Sum avsetninger for forpliktelser		330 781 000	346 579 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	72 222 000	77 778 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 222 000	77 778 000

Sum langsiktig gjeld		403 003 000	424 357 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	4 006 000	3 654 000
-----------------	----	-----------	-----------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		7 335 000	9 340 000
Kortsiktig konserngjeld	10	1 222 223 000	1 956 290 000
Annen kortsiktig gjeld		22 449 000	28 987 000
Sum kortsiktig gjeld		1 256 013 000	1 998 270 000
Sum gjeld		1 659 017 000	2 422 627 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 023 348 000	4 009 697 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 616834

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 314 981
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ASPELIN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		1 416 000	1 288 000
Annen driftsinntekt	2, 3	64 634 000	65 216 000
Sum inntekter		66 050 000	66 505 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	74 951 000	74 725 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 242 000	413 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		4 000 000
Annen driftskostnad	3, 4	28 060 000	30 828 000
Sum kostnader		105 253 000	109 966 000
Driftsresultat		-39 203 000	-43 461 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 000	11 000
Gevinst salg datterselskap	6	490 266 000	35 669 000
Gevinst salg tilknyttet selskap	6	150 076 000	
Annen finansinntekt	7	116 170 000	109 162 000
Sum finansinntekter		756 548 000	144 842 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	10 428 000	688 896 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 294 000	73 530 000
Annen finanskostnad	7	4 955 000	4 594 000
Sum finanskostnader		98 677 000	767 020 000
Netto finans		657 871 000	-622 178 000
Resultat før skattekostnad		618 668 000	-665 639 000
Skattekostnad på resultat	8	-8 594 000	-12 663 000
Årsresultat	9	627 261 000	-652 976 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		627 261 000	-652 976 000
Totalresultat		627 261 000	-652 976 000





Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	32 413 000	23 819 000
Sum immaterielle eiendeler		32 413 000	23 819 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 224 000	43 218 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	12 292 000	14 534 000
Sum varige driftsmidler		55 517 000	57 752 000
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	6, 10	3 469 662 000	3 547 142 000
Investerings i annet foretak i samme konsern	6		
Investerings i tilknyttet selskap	6	256 686 000	320 142 000
Investerings i aksjer og andeler	6	734 000	734 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 727 083 000	3 868 018 000
Sum anleggsmidler		3 815 012 000	3 949 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 939 000	13 150 000
Andre kortsiktige fordringer		12 682 000	12 576 000
Konsernfordringer	10	151 606 000	22 105 000
Sum fordringer		173 227 000	47 831 000
Investerings			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Andre finansielle instrumenter	7	15 378 000	
Sum investeringer		15 378 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	19 732 000	12 277 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 732 000	12 277 000



Sum omløpsmidler		208 336 000	60 107 000
SUM EIENDELER		4 023 348 000	4 009 697 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	36 701 000	36 701 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	9	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 121 883 000	1 121 883 000
Sum innskutt egenkapital		2 273 435 000	2 273 435 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	90 896 000	
Udekket tap	9		686 365 000
Sum opptjent egenkapital		90 896 000	-686 365 000
Sum egenkapital		2 364 331 000	1 587 070 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	70 178 000	71 593 000
Utsatt skatt	8		
Andre avsetninger for forpliktelser	6	260 603 000	274 986 000
Sum avsetninger for forpliktelser		330 781 000	346 579 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	72 222 000	77 778 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 222 000	77 778 000
Sum langsiktig gjeld		403 003 000	424 357 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	4 006 000	3 654 000
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		7 335 000	9 340 000
Kortsiktig konserngjeld	10	1 222 223 000	1 956 290 000
Annen kortsiktig gjeld		22 449 000	28 987 000
Sum kortsiktig gjeld		1 256 013 000	1 998 270 000
Sum gjeld		1 659 017 000	2 422 627 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 023 348 000	4 009 697 000



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
32.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Eiendom AS 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, og
- gir årsregnskapet 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.

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 International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: HQBJ-FLM44-XETWH-1-FWEM-EL1YW-EWJJEY



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Aspelin Ramm Eiendom AS

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 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 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

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, 15. mai 2025
Deloitte AS

Sylvi Bjørnstlett
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HQBJ-FI-N44-XETWH-1-FWEM-EL1YW-EWUEY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjørnslett, Sylvi Annie

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3038615

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-16 11:16:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HQ8JY-FLN44-XETWH-TFWEM-EL1YW-EWUEY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Aspelin Ramm Eiendom AS

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Org.nr.: 916 314 981



Arsberetning 2024

Aspelin Ramm Eiendom AS

Adresse: Vulkan 16, 0178 OSLO

Org. Nr: 916 314 981 MVA

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets formål er drift og utvikling av fast eiendom. Selskapet er engasjert i utvikling, drift og forvaltning av fast eiendom gjennom eierskap i andre selskaper.

Lokalisering

Selskapets hovedkontor er lokalisert i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

I samsvar med regnskapsloven §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap, og omtalen i årsberetningen er for morselskapet.

Selskapets driftsinntekter var tnok 66 050 (tnok 66 505). Etter driftskostnader på tnok 105 253 (tnok 109 966) ble driftsresultat tnok -39 203 (tnok -43 461). Økningen i driftsresultat skyldes nedskrivning av driftsmidler foretatt i 2023. Netto finansposter ble tnok 657 871 (tnok -622 178). Økningen i netto finansposter skyldes salg av aksjer i hel- og deleide selskaper i 2024 og at det ble foretatt en betydelig nedskrivning av eiendomsverdier i investerte selskaper i 2023. Resultat før skatt ble tnok 618 668 (tnok -665 639). Økningen skyldes i hovedsak økning i netto finans som omtalt over. Årsresultat ble tnok 627 261 i 2024 mot tnok -652 976 i 2023.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var tnok -29 891 (tnok -55 151), investeringer tnok 756 469 (tnok -713 427) og fra finans tnok -719 123 (tnok 774 807). Selskapets bankinnskudd økte fra tnok 12 277 per 31.12.2023 til tnok 19 732 per 31.12.2024. Likviditeten anses tilfredsstillende grunnet mulighet til å øke gjeld til konsernselskaper og datterselskap som har god underliggende drift og likviditet.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2024 tnok 1 256 013 mot tnok 1 998 270 per 31.12.2023. Totalkapital var ved utgangen av året tnok 4 023 348 mot tnok 4 009 697 året før. Langsiktig gjeld ble redusert fra tnok 77 778 per 31.12.2023 til tnok 72 222 per 31.12.2024. Avsetning for forpliktelser ble redusert fra 346 579 per 31.12.2023 til tnok 330 781 per 31.12.2024 som i hovedsak skyldes reduisering av avsetning for forpliktelser knyttet til negativ egenkapital i i tilknyttet selskap. Kortsiktige fordringer økte fra tnok 47 831 per 31.12.2023 til tnok 173 227 per 31.12.2024. Økningen skyldes økt konsernbidrag.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift og fremtidsutsikter

I samsvar med regnskapsloven § 4-5 bekreftees det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2025 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det er ikke identifisert vesentlige forhold knyttet til urolighetene i Europa eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2024. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2025.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.



Kreditrisiko

Risikoen for tap anses svært liten da selskapet har fordring på konsernselskaper med god likviditet, mens eksterne fordringer er fordelt på flere motparter.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Gjeld og fordringer er til konsernselskaper med god likviditet. Selskapet har betydelige merverdier utover bokførte verdier og mulighet til å ta opp eksterne gjeld med god sikkerhet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet hadde 32 ansatte pr. 31.12.2024, 15 menn og 17 kvinner. I styret er to medlemmer kvinner og én mann. Totalt sykefravær utgjorde 3,56% av arbeidet tid, hvorav 1,19% korttidsfravær og 2,37% langtidsfravær. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet skal være en inkluderende arbeidsplass. Vi har i selskapets personalhåndbøker retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering.

Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i de forskjellige avdelinger og funksjoner.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Ytre miljø

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

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

Selskapet utarbeider en årlig bærekraftsrapport for eiendomsvirksomheten. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om eiendomsselskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

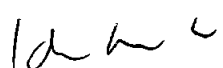
Forsikringsselskapet dekker sikredes erstatningsansvar for formuesskade, herunder personlig ansvar for konsernets gjeld, som skyldes krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse i sikredes egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av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

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

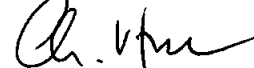
I samsvar med Åpenhetsloven utfører selskapet regelmessig aktsomhetsvurderinger og utarbeider en redegjørelse som offentliggjøres. Åpenhetsrapporten kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oslo, 12.05.2025

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS



Ida Aall Gram
Daglig leder/adm.dir.
Styreleder



Jahn Christopher Utne
Styremedlem



Mona Amalie Aarebrot Tangen
Styremedlem



Resultatregnskap

Aspelin Ramm Eiendom AS

Beløp i 1000 kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter fast eiendom		1 416	1 288
Annen driftsinntekt	2, 3	64 634	65 216
Sum driftsinntekter		66 050	66 505
Lønnskostnad	4, 5	74 951	74 725
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 242	413
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	4 000
Annen driftskostnad	3, 4	28 060	30 828
Sum driftskostnader		105 253	109 966
Driftsresultat		-39 203	-43 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst salg datterselskap	6	490 266	35 669
Gevinst salg tilknyttet selskap	6	150 076	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35	11
Annen finansinntekt	7	116 170	109 162
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	10 428	688 896
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 294	73 530
Annen finanskostnad	7	4 955	4 594
Resultat av finansposter		657 871	-622 178
Resultat før skattekostnad		618 668	-665 639
Skattekostnad på resultat	8	-8 594	-12 663
Årsresultat	9	627 261	-652 976



Balanse

Aspelin Ramm Eiendom AS

Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	32 413	23 819
Sum immaterielle eiendeler		32 413	23 819
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 224	43 218
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	12 292	14 534
Sum varige driftsmidler		55 517	57 752
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 10	3 469 662	3 547 142
Investeringer i tilknyttet selskap	6	256 686	320 142
Investeringer i aksjer og andeler	6	734	734
Sum finansielle anleggsmidler		3 727 083	3 868 018
Sum anleggsmidler		3 815 012	3 949 590
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 939	13 150
Andre kortsiktige fordringer		12 682	12 576
Konsernfordringer	10	151 606	22 105
Sum fordringer		173 227	47 831
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	7	15 378	0
Sum investeringer		15 378	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	19 732	12 277
Sum omløpsmidler		208 336	60 107
Sum eiendeler		4 023 348	4 009 697



Balanse

Aspelin Ramm Eiendom AS				
Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	9, 12	36 701	36 701	
Overkurs	9	1 114 852	1 114 852	
Annen innskutt egenkapital	9	1 121 883	1 121 883	
Sum innskutt egenkapital		2 273 435	2 273 435	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	9	90 896	0	
Udekket tap	9	0	-686 365	
Sum opptjent egenkapital		90 896	-686 365	
Sum egenkapital		2 364 331	1 587 070	
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Pensjonsforpliktelser	5	70 178	71 593	
Andre avsetninger for forpliktelser	6	260 603	274 986	
Sum avsetning for forpliktelser		330 781	346 579	
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	72 222	77 778	
Sum annen langsiktig gjeld		72 222	77 778	
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	10	4 006	3 654	
Skyldig offentlige avgifter		7 335	9 340	
Konserngjeld	10	1 222 223	1 956 290	
Annen kortsiktig gjeld		22 449	28 987	
Sum kortsiktig gjeld		1 256 013	1 998 270	
Sum gjeld		1 659 017	2 422 627	
Sum egenkapital og gjeld		4 023 348	4 009 697	



Balanse

Aspelin Ramm Eiendom AS

Oslo, 12.05.2025

Styret i Aspelin Ramm Eiendom AS

Ida Elisabeth Aall Gram
styreleder/daglig leder

Jan Christopher Utne
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Aspelin Ramm Eiendom AS

Beløp i 1000 kroner	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		618 668	-665 639
Periodens betalte skatt		0	9 578
Gevinst/tap ved salg av aksjer	6	-640 343	-35 669
Ordinære avskrivninger	2	2 242	413
Nedskrivning anleggsmidler	2	0	4 000
Inntektsført utbytte datterselskap, TS og aksjer	6	-28 981	-48 105
Forskjeller i pensjonsmidler-/forpliktelser	5	-1 415	219
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	6	10 428	688 896
Endring i andre tidsavgrensingsposter		9 510	10 312
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-29 891	-55 151
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2	7	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	6	10 266
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling	6	791 168	215 920
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	6	34 700	919 081
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		756 469	-713 427
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	10	-5 556	-5 556
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	10	-58 707	-134 967
Endring i konsernmellomværende	10	654 860	-915 329
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-719 123	774 807
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 455	6 229
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		12 277	6 048
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		19 732	12 277



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

I samsvar med regnskapsloven §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap.

Salgsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Finansielle instrumenter

For å sikre en forutsigbar rente har selskapet inngått renteswapavtaler der man bytter flytende mot fast rente. Renteswapavtalene som tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.

Valuta

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

Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere 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.

Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer 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 opptjeningstid.

Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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.

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	47 218	0	15 033	62 251
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	6	0	6
Anskaffelseskost 31.12.	47 218	6	15 033	62 257
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	2 741	2 741
Akkumulert nedskrivning 31.12	4 000	0	0	4 000
Bokført verdi 31.12.	43 218	6	12 292	55 517
Årets avskrivninger	0	0	2 242	2 242
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Avskrivningssatser				
Økonomisk levetid	*	**	3-15 år	
Avskrivningsplan	*	**	Lineær	

*Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke.

**Anlegg under utførelse er aktiverte prosjektkostnader knyttet til fremtidig utvikling av eiendommen og avskrives ikke.

Det er i 2024 solgt varige driftsmidler for 7. Bokført verdi ved salg var 0.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med nærstående parter i og utenfor konsern. De nærstående parter i konsern er morselskap, søsterselskap og datterselskaper. Nærstående parter utenfor konsern er tilknyttede selskaper.

Kjøp av tjenester fra nærstående utgjør MNOK 6,1 i 2024 mot 6,2 i 2023.

Salg av tjenester til nærstående utgjør MNOK 62,1 i 2024 mot MNOK 49,0 i 2023.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	54 328	55 219
Arbeidsgiveravgift	10 070	8 618
Pensjonskostnader	6 295	7 406
Andre ytelser	4 258	3 483
Sum	74 951	74 725

Gjennomsnittlig antall årsverk	32	30
--------------------------------	----	----

Ytelse til ledende personer og styret

Daglig leder er ansatt i og får utbetalt lønn av morselskapet Aspelin Ramm AS. Det er ikke betalt honorar til styret i regnskapsåret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør 187 ekskl. mva.
Kostnadsført honorar for andre tjenester til revisor for 2024 utgjør 79 ekskl. mva.

Note 5 Pensjoner

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

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

	2024	2023
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 150	2 033
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	896	2 502
Kostnader innskuddsbasert ordning	3 249	2 871
Netto pensjonskostnad	6 295	7 406

Påløpte pensjonsforpliktelser (DBO) pr. 31.12	61 506	62 746
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 672	8 847
Netto balanseført pensjonsforpliktelse pr. 31.12 inkl. aga	70 178	71 593

Økonomiske forutsetninger

	2024	2023
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet lønnsvekst	3,75 %	3,50 %
Forventet G-regulering	3,75 %	3,25 %
Forventet regulering av pensjoner	3,75 %	3,25 %

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



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datter-selskaper	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.	Egenkapital pr. 31.12.	Resultat 2024
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	100 %	300	4 688	2 803
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	100 %	5 937	18 445	11 017
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	100 %	107 382	107 578	-15 781
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	100 %	1 317 507	1 318 942	-50 956
Aspelin Ramm Vare AS	Oslo	100 %	100 %	69 397	66 158	1 526
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	100 %	300 110	368 067	11 652
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	166 067	340 844	-30 093
Svestad Marinepark AS	Oslo	100 %	100 %	5 600	6 597	-954
Sven Oftedals Vei 10 AS	Oslo	100 %	100 %	20 174	43 490	9 369
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	100 %	578 848	582 417	-20 892
Infill AS	Oslo	100 %	100 %	166 575	174 788	-3 248
Lillestrøm Industriendom AS	Oslo	100 %	100 %	3 001	3 058	67
Sommerrokvartalet Holding AS	Oslo	100 %	100 %	346 160	373 040	26 564
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	100 %	100 %	5 049	63 495	2 157
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	100 %	179 547	158 506	-416
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	100 %	12 104	11 896	-1 170
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	100 %	185 905	227 481	9 809
Sum				3 469 662	3 869 490	-48 546

Gevinst ved salg av datterselskap i 2024 var 490 266 mot 35 669 i 2023.

Datterselskapet Tjuvholmen Kontor VIII AS ble solgt i februar 2024.

Inntektsført utbytte/konsernbidrag fra datterselskap utgjorde i 2024 0.

Det er ikke vurdert behov for nedskrivning av investering i datterselskap i 2024 mot 237 730 i nedskrivninger i 2023.

Tilknyttet selskap	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.	Egenkapital per 31.12*	Resultat 2024*
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	100	178	-5
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	66 725	132 116	-4 194
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	2 930	6 151	-127
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50 %	50 %	28 248	231	-24 615
SK Kontor Holding AS**	Oslo	50 %	50 %	0	-521	3 766
Campus Ullevål AS	Oslo	50 %	50 %	158 300	316 384	-296
Blindern Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	383	766	-333
Sum				256 686	455 306	-25 804

*Egenkapital og resultat viser 100% av selskapets egenkapital og resultat.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v. - fortsettelse

**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 ble innhentet to eksterne verddivurderinger per 31.12.24 som i snitt ga en verdi som var lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det ble 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 snittverdi i henhold til ekstern vurdering av salgsværdien per 31.12.2024. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verddivurderingen og estimatene. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er bokført som andre forpliktelser per 31.12.2024 og utgjør 260 603 mot 274 986 i 2023.

Gevinst ved salg av investeringer i tilknyttede selskap i 2024 var 150 076 mot 0 i 2023.

Aksjene i de tilknyttede selskapene Haraldrud Utvikling AS og Strandtorget AS ble solgt i henholdsvis september og juni 2024.

Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2024 28 833 mot 47 600 i 2023.

Det er i 2024 nedskrevet 12 311 og reversert tidligere nedskrivning på 1 883, mot nedskrivning på 688 896 i 2023.

Aksjer og andeler	Eier andel	Stemme andel	Bokført verdi pr. 31.12.	Egenkapital per 31.12	Resultat 2024
Øvrige selskap	0 %	0 %	182	0	0
Lillo Gård KS	14 %	14 %	432	0	0
Lillo Gård AS	15 %	15 %	120	0	0
Sum			734	0	0

Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2024 148 mot 505 i 2024.

Note 7 Valuta og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på MNOK 3 325 og MSEK 650.

Urealisert merverdi er MNOK 276,9 per 31.12.2024 mot urealisert merverdi MNOK 197,7 per 31.12.2023.

Merverdi balanseføres ikke og det er derfor ikke resultatført endring i rentederivater i 2024 eller 2023.

Netto resultat fra rentederivater utgjorde i 2024 en inntekt på 79 213 og er bokført som annen finansinntekt, mot inntekt på 55 075 i 2023.

Selskapet overtok i 2024 rentederivat fra datterselskap solgt i 2024. Dette ble innregnet til markedsverdi og avskrives lineært over gjenværende løpetid. Bokført verdi utgjorde 15 378 pr. 31.12.2024. Kostnadsført del av derivatet utgjorde i 2024 4 012 og inngår i annen finanskostnad.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	-8 594
Skattekostnad ordinært resultat	-8 594

Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	618 668
Permanente forskjeller	-657 664
Endring i midlertidige forskjeller	-586
Skattepliktig inntekt	-39 582

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024
Varige driftsmidler	-4 317
Gevinst – og tapskonto	128
Pensjonspremie/- forpliktelse	-70 178
Sum	-74 367

Akkumulert fremførbart underskudd	-72 964
Avskåret rentefradrag	-1 557
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 557
Grunnlag for utsatt skattefordel	-147 331

Utsatt skattefordel (22 %)	-32 413
-----------------------------------	----------------

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	36 701	1 114 852	1 121 883	-686 365	1 587 070
Årets resultat				627 261	627 261
Konsernbidrag mottatt				150 000	150 000
Pr 31.12.2024	36 701	1 114 852	1 121 883	90 896	2 364 331



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 10 Fordringer og gjeld, garantiansvar og mellomværende

	2024	2023
Langsiktig gjeld		
Gjeld sikret ved pant	72 222	77 778
Pantsatte eiendeler		
Aksjer i datterselskap	3 469 662	3 547 142

Gjeld er sikret ved pant i fast eiendom i datterselskap og aksjer i datterselskap.

Selskapet har ikke gjeld med forfall etter mer enn 5 år.

Garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser pr. 31.12.2024 var på MNOK 2 136, mot MNOK 3 065 pr. 31.12.2023.

Garantiansvar

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innsteående MNOK 293,4 og MNOK 933,1 på konsernkontoordningene.

Mellomværende	2024	2023
Kundefordringer		
Kundefordringer til tilknyttet selskap	3 652	2 885
Kundefordringer til selskap i samme konsern	5 287	10 262
Sum	8 939	13 147
Andre kortsiktige fordringer konsern		
Opptjent, ikke fakturert inntekt konsern	1 606	0
Fordring konsernbidrag	150 000	21 293
Andre fordringer konsernselskaper	0	812
Sum	151 606	22 105
Leverandørgjeld		
Leverandørgjeld til tilknyttet selskap	12	47
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	51	68
Sum	63	115
Annen kortsiktig gjeld konsern		
Trekk i konsernkontoordning	1 222 223	1 872 279
Skyldig konsernbidrag	0	80 000
Andre fordringer konsern	0	4 011
Sum	1 222 223	1 956 290



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp i 1000 kroner

Note 11 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er 2 883 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Aspelin Ramm Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	159 000	230,8	36 701
Sum	159 000		36 701

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ASPELIN RAMM AS	159 000	100,0	100,0

Pålydende er her oppgitt i hele kroner.

Selskapet er et datterselskap i Aspelin Ramm Holding AS som utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.