

Årsberetning 2025

Askerhalvøya Eiendom AS

Årsberetning for 2025

1. Frivillig utarbeidelse av årsberetning etter regnskapslovens § 2-2

Små foretak plikter ikke å utarbeide årsberetning i samsvar med regnskapsloven § 2-2, men Askerhalvøya Eiendom AS har valgt å utarbeide årsberetning. Selskapet er heller ikke omfattet av åpenhetsloven.

2. Styrets sammensetning

Styret har bestått av Rune Kjølstad, Anita Winsnes og Morten Bastrup i 2025. I januar 2026 trakk Anita Winsnes seg fra styret av helsemessige grunner.

3. Selskapets virksomhet og hvor den drives

Selskapets formål er å drive kommersiell eiendomsutvikling, herunder kjøp og salg av eiendommer knyttet til dette. Selskapets virksomhet drives i tråd med eierstrategien vedtatt kommunestyret.

Selskapets forretningskontor er i Asker kommune.

4. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Til grunn for dette ligger årets regnskap, budsjett for 2025, selskapets inntekter fra tomtsalg samt kjøp og utvikling av nye tomteområder.

5. Arbeidsmiljø og personalet

Ved årets slutt hadde selskapet 3 ansatte. Selskapet leier inn ytterligere ressurser ved behov.

Sykefraværet har i 2025 vært 0,9 % mot 0,6 % i 2024.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2025.

6. Likestilling

AE praktiserer full likestilling mellom kjønnene med lik lønn for likt arbeid og selskapet oppfordrer kvinner til å søke ved nyansettelser.

Selskapets styre består av tre personer, hvorav en kvinne.

7. Miljørapportering

AE driver virksomhet som ikke forurensar det ytre miljøet.

8. Utvikling av Askerhalvøya Eiendom AS

Selskapets hovedmål er å kjøpe, utvikle og selge fast eiendom i tråd med eierstrategien vedtatt av kommunestyret i Asker kommune den 16. november 2021.

Selskapet tilstreber å ha en balansert portefølje av utviklingsprosjekter med stor variasjon i varighet og modenhet. Selskapet skal ha fokus på å involvere seg i prosjekter, der selskapets kunnskap og kompetanse kommer til nytte og gir høy verdiskapning.

Denne type virksomhet er tidkrevende og krever stor grad av tålmodighet og langsiktig tankegang. Styret er opptatt av at selskapet skal være en viktig bidragsyter for samfunnsutviklingen i Asker Kommune og et verktøy for å utvikle arealer etter kommunens ønsker.

Alle de ca 435 000 m² næringsarealer utviklet på felt A, B, C og E i Røyken Næringspark er solgt, overlevert og betalt. Her er det nå en blomstrende næringsvirksomhet, som har bidratt med mange nye arbeidsplasser i Asker syd.

Selskapet har erfart stor interesse for tomter til lager/logistikk/produksjon i randsonen rundt Oslo.

Selskapet er har den siste tiden brukt mye tid på regulering av neste felt (felt D). Det er en lang prosess, hvor mange interesser må veies mot hverandre. Planforslag til reguleringsplan, ble behandlet i FSK den 4. februar 2025. Planene ble avvist fordi bl a fordi politikerne ønsket en samlet plan for næringsutvikling langs hele E134, fra Midtbygda til Verpen, før planene behandles. Denne veiforbindelsen øst-vest over Askerhalvøya, blir stadig mer viktig, nå som bygging av nytt løp under Oslofjorden sannsynligvis blir igangsatt i 2026.

AE er deleeeier (25%) i selskapet Storsand Bolig AS (SB), sammen med Fredensborg Bolig AS og Trestang II AS (Stangelandgruppen). SB eier en større eiendom på Slottet på 210 daa. Selskapet er i dialog med SVV med tanke på at deler av overskuddsmassen fra nytt tunnelløp under Oslofjorden skal gjenbrukes som fundament i denne utbygging. Detaljregulering for første del av Slottet forventes førstegang behandlet 2. kvartal 2026. Prosjektet vil bidra til bedre vannforsyning og avløp fra/til dagens boliger på Storsand.

AE har tidligere inngått avtaler om kjøp av flere tomter på til sammen ca. 100 daa nær Røyken sentrum. Dette er et område som ligger i umiddelbar nærhet av Røyken jernbanestasjon og vil på sikt utgjøre en interessant sentrumsutvikling. Områdeplan for Røyken sentrum ble endelig vedtatt høsten 2025. Det arbeides nå med detaljregulering på området mellom Røykenbadet og Røyken sentrum. I denne forbindelse er det gjort en omstrukturering hvor deler av området er fisjonert ut i et eget datterselskap, Røykenløkka 1 AS.

Selskapet eier en utviklingseiendom på Kjelleråsen i Åros på ca.102 daa. Området ble ferdig regulert til eneboliger/småhus i november 2025. AE vil redusere sitt eierskap i denne eiendom til 33%, ved at andre investorer kommer inn på eiersiden. Overdragelse og oppgjør vil finne sted 1. kvartal 2026.

AE eier, sammen med Conceptor Bolig AS (CB), Bane Nor Eiendom AS og Kirkeng Eiendom AS), tre sentrale eiendommer på Spikkestad, med potensiale på ca 400 boliger. Det arbeides nå aktivt med regulering av tomtene på begge sider av torget på Spikkestad.

Når AE deltar i samarbeidsprosjekter med andre boligutviklere, skal AE være en pådriver for å oppnå kommunens boligpolitiske mål.

9. Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Selskapet oppnådde i 2025 et resultat etter skatt på kr 20 010 518,-

Selskapet hadde ved årets slutt en egenkapital kr 119 388 540,-

Selskapet har de siste 8 år hatt et gjennomsnittlig årsresultat på i overkant av 9% av egenkapitalen.

Etter styrets vurdering er selskapets økonomiske og finansielle stilling god. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

10. Fremtidsutsikter

Flere av prosjektene AE har eierinteresser i er dessverre forsinket, dels som følge av manglende kapasitet i kommunens plan og byggesaksavdelinger og dels som følge av manglende overordnet offentlig infrastruktur. Styret er av den oppfatning at selskapet har en robust portefølje, som sett samlet, har betydelige merverdier.

Det bør bemerkes at igangsetting av boliger har vært nede i en dyp bølgedal, med laveste igangsetting siden 1946. Framtidig salg boliger i våre prosjekter vil være avhengig av at markedet bedrer seg. Framtidig rentenivå er en av nøkkelfaktorene her. Vi er også, som mange andre, indirekte berørt av den geopolitiske turbulensen som finner sted internasjonalt.

Selskapet vil aktivt jobbe med å videreutvikle våre eiendommer, alene eller i samarbeid med andre. På sikt vil selskapet kjøpe flere eiendommer, blant annet fra kommunen, og utvikle disse i tråd med den til enhver tids gjeldende eierstrategi. Selskapet vil også løpende vurdere å selge seg ned i prosjekter som er ferdig regulert og klare for utbygging.

11. Asker kommunes 6 prioriterte FNs bærekraftsmål

FN har vedtatt 17 bærekraftsmål, hvor Asker har valgt ut 6 av disse som særlige fokusmål lokalt. Dette er: god helse, god utdanning, innovasjon og infrastruktur, bærekraftige byer og samfunn, stoppe klimaendringene og samarbeid for å nå målene. Styret er opptatt av at selskapet jobber for å oppnå FNs bærekraftsmål.

12. Eierstyring og selskapsledelse.

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets virksomhet, men det vil løpende bli gjort vurderinger av organiseringen sett i lys av de prosjekter selskapet til enhver tid er involvert i.

Selskapet har løpende transaksjoner med sin eier. Det legges stor vekt på at alle transaksjoner skal gjøres etter markedsbaserte prinsipper og i tråd med aksjelovens krav om armlengdes avstand mellom nærstående.

13. Resultatdisponering

AE oppnådde et resultat på kr 20 010 518,- etter skatt.

Selskapets gode resultat må sees i sammenheng med salg og oppgjør av flere prosjektselskaper/tomter i 2025. Selskapets likviditet er derfor god, med 50 mill kr i likvide midler ved årsslutt.

Styret foreslår kr 8 000 000,- avsatt til utbytte. Utbytte i den størrelse er i overkant av det som kommunen selv har fastsatt som terskelverdier i sin eierstrategi.

«Kapital» er et av selskapets viktigste «verktøy» for å gjennomføre selskapets langsiktige planer. Selskapets langtidsplaner viser at kapital blir en knapp ressurs de nærmeste år, og styret vurderer det som uansvarlig å utbetale høyere utbytte enn det foreslått.

Årsresultatet (morselskapet) foreslås disponert slik:

- Utbytte kr 8 000 000,-
- Overført til annen egenkapital kr 12 010 518,-

Asker, den 4.3.2026

Rune Kjølstad
Styreleder

Morten Hansen Bastrup
Styremedlem

Ola Mæhlum
Daglig leder

Årsregnskap 2025

Askerhalvøya Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Resultatregnskap

Askerhalvøya Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		653 124	1 521 359
Sum driftsinntekter		653 124	1 521 359
Prosjektkostnader	1	2 000 000	-1 000 000
Lønnskostnad	2, 3	3 930 810	5 350 425
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 879	30 212
Annen driftskostnad	2, 4	1 146 821	1 074 912
Sum driftskostnader		7 096 510	5 455 549
Driftsresultat		-6 443 387	-3 934 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 766 499	1 272 700
Annen renteinntekt		1 008 059	1 136 722
Annen finansinntekt	5, 6	28 330 953	3 085 472
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		388 476	0
Annen rentekostnad		0	1 250
Annen finanskostnad	5	4 263 130	317 719
Resultat av finansposter		26 453 905	5 175 925
Resultat før skattekostnad		20 010 518	1 241 735
Skattekostnad på resultat	7	0	0
Resultat		20 010 518	1 241 735
Årsresultat	8	20 010 518	1 241 735
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7, 8	8 000 000	7 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8	12 010 518	0
Overført fra overkurs	8	0	-5 510 160
Overført fra annen egenkapital	8	0	-248 105
Sum overføringer		20 010 518	1 241 735

Balanse

Askerhalvøya Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 258	20 137
Sum varige driftsmidler		1 258	20 137
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	7 999 099	12 404 331
Investeringer i tilknyttet selskap	9	26 540 152	17 865 152
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	7 001 690	9 784 453
Andre langsiktige fordringer	11	126 813	106 579
Pensjonsmidler	3	650 365	0
Sum finansielle anleggsmidler		42 318 119	40 160 515
Sum anleggsmidler		42 319 377	40 180 652
Omløpsmidler			
Prosjekter under arbeid	1	40 810 453	61 058 424
Fordringer			
Kundefordringer	10, 12	250 875	105 188
Andre kortsiktige fordringer		214 910	115 355
Konsernfordringer	10	4 385 472	27 727 570
Sum fordringer		4 851 257	27 948 113
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	2 111 512	0
Aksjer og obligasjoner	6	24 965 167	14 404 937
Sum investeringer		27 076 679	14 404 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	23 381 750	2 746 871
Sum omløpsmidler		96 120 139	106 158 345
Sum eiendeler		138 439 516	146 338 997

Balanse

Askerhalvøya Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 14	31 586 800	31 586 800
Overkurs	8	75 791 221	75 791 221
Sum innskutt egenkapital		107 378 022	107 378 022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 010 518	0
Sum opptjent egenkapital		12 010 518	0
Sum egenkapital	15	119 388 540	107 378 022
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	0	372 598
Sum avsetning for forpliktelser		0	372 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	90 150	2 383 063
Skyldig offentlige avgifter		403 904	711 220
Utbytte	8, 10	8 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10, 16	10 556 922	28 494 094
Sum kortsiktig gjeld		19 050 977	38 588 377
Sum gjeld		19 050 977	38 960 975
Sum egenkapital og gjeld		138 439 516	146 338 997

Asker, 04.03.2026
Styret i Askerhalvøya Eiendom AS

Rune Kjølstad
styreleder

Morten Hansen Bastrup
styremedlem

Ola Mæhlum
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet driver med eiendomsutvikling i Asker kommune, hvor det også har kontor.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Gevinst ved salg av tomter og eiendommer som ikke inngår i egenregiprosjekter inntektsføres når risiko og kontroll er overført til kjøper. For prosjekter og anlegg under arbeid se eget avsnitt.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Egenregiprosjekter

Kostnader til prosjekter og anlegg/tomter i egenregi blir aktivert i balansen som varelager frem til det selges. Noen av prosjektene utføres i datterselskaper og prosjektkostnadene blir viderefakturert til disse. Ved salg av datterselskap blir dette bokført som finansinntekt. Prosjekter og anlegg/tomter i egenregi vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Investeringer i aksjer

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap/tilknyttet selskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet/tilknyttet selskap avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Noter til årsregnskapet 2025

Datterselskaper 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.

Markedsbaserte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler
- inngår i handelsportefølje med henblikk på videresalg
- omsettes på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet
- har god eierspredning og likviditet
- er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner - Ytelsesordning

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften (ytelsesbaserte pensjonsordninger) vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

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. Ved estimatavvik anvendes en korridorløsning. Estimatavik som overstiger 10% av det høyeste av forpliktelse og verdier amortiseres over gjennomsnittlig opptjeningstid. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrasket i netto pensjonsforpliktelser i balansen.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn.

Garanti

Eventuell garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av regnskapet. Selskapet har langsiktige avtaler og driftsform som anses som sikre.

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Prosjekter, anlegg under arbeid og tomter

Prosjekter og anlegg under arbeid	2025	2024	Endring
Follestad felt D og F	11 683 298	11 550 279	133 019
Åros Syd Fellesvei	1 254 974	1 254 974	0
RNP E Felt	2 600 420	21 341 054	-18 740 634
Kirkeberget	10 168 637	10 168 637	0
Auke	1 500 000	1 500 000	0
Boligutvikling Frødtvedt	485 264	485 264	0
Søndre Heggum / Jakslandsåsen	2 902 146	3 753 180	-851 034
Rødåsen	28 125	0	28 125
Økolandsby Røyken	264 378	359 364	-94 986
Bru over E134	191 910	260 860	-68 950
Heggum - Røyken Sentrum	4 948 545	5 626 368	-677 823
Storsand	4 560 445	4 536 133	24 312
Klokkarstua - Verket	222 311	222 311	0
Sum prosjekter og anlegg under arbeid	40 810 453	61 058 424	-20 247 971

Det er avsatt kr 2 000 000 i forbindelse med RNP E felt i forbindelse med fremtidige forpliktelser.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn	3 576 137	3 747 925
Arbeidsgiveravgift	608 830	706 211
Pensjonskostnader	-567 906	572 619
Andre ytelser	313 750	323 670
Sum	3 930 810	5 350 425

	2025	2024
Sysselsatte årsverk	3,0	3,0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og annen godtgjørelse/styrehonorar	1 565 520	235 583
Sum	1 565 520	235 583

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2025	2024
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	368 750	280 000
Andre attestasjonstjenester	99 375	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattemelding)	19 750	18 750
Andre tjenester utenfor revisjon	27 500	5 625
Sum	515 375	304 375

Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Note 3 Pensjoner

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 3 personer. Selskapet har en kollektiv pensjonsordning etter Lov om foretakspensjon. Forpliktelsene knyttet til den kollektive ordningen er dekket gjennom et forsikringsselskap. AFP er inkludert i ordningen. Forpliktelsen er fra og med 01.01.2014 dekket av Kommunal Landspensjonskasse (KLP).

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Personer i ordningene	Aktive	Pensjonister
Ytelsesordning	3	1
Resultatregnskap	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	493 354	624 485
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	396 911	358 441
Brutto pensjonskostnad	890 265	982 926
Forventet avkastning	-608 306	494 928
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	16 592	15 371
Netto pensjonskostnad ytelsesordning	298 551	1 493 225
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm kost	42 096	70 975
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	0	147 737
Resultatført planendring	-829 999	0
Resultatført aga av overførte	0	0
Resultatført pensjonskostnad	-489 352	1 711 937
Herav resultatført aga av aktuarielt tap (gevinst)	0	18 257
Balansen	2025	2024
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	10 757 706	9 711 922
Pensjonsmidler	11 528 406	10 112 799
Netto forpliktelse før aga	-770 700	-400 877
Arbeidsgiveravgift	-108 669	-56 524
Netto forpliktelse inkl. aga	-879 369	-457 401
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap) ekskl. aga	200 704	0
Aga på ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap)	28 299	0
Ikke resultatført planendringer		829 999
Balanseført netto forpliktelse/(midler) etter aga	-650 365	372 598
Herav balanseført aga	-80 369	46 044
Økonomiske forutsetninger	2025	2024
Diskonteringsrente	3,90%	3,90%
Forventet lønnsregulering	4,00%	4,00%
Forventet pensjonsregulering	2,75%	3,00%
Forventet G-regulering	3,75%	3,75%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	6,20%	5,90%
Sats på arbeidsgiveravgift	14,10%	14,10%
Amortiseringstid	5	5
Korridorstørrelse	10%	10%

Note 4 Annen driftskostnad

	2025	2024	2023	2022
1 Driftskostnader utleievirksomhet	0	0	0	5 000
4 Forsikring	49 574	47 379	38 071	68 397
5 Honorarer, fremmede tjenester	668 217	515 000	864 442	515 932
6 Salgskostnader, markedsføring	24 914	66 872	50 020	61 426
7 Andre driftskostnader	404 116	445 661	372 484	351 797
Sum driftskostnader	1 146 821	1 074 912	1 325 018	1 002 552

Note 5 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2025	2024
Gevinst ved realisasjon av aksjer i datterselskap	27 843 953	0
Realisert gevinst finansinvesteringer	321 476	1 962 430
Verdiøkning finansielle instrumenter	165 524	1 123 042
Sum finansinntekter	28 330 953	3 085 472

Finanskostnader	2025	2024
Realisert tap finansinvesteringer	163 922	317 719
Tap ved realisasjon av aksjer i datterselskap	4 099 208	0
Sum finanskostnader	4 263 130	317 719

Note 6 Investeringer verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markedsverdi	Balanseført verd
Rente- og obligasjonsfond			
Barings Global High Yield Bond NOK	100 013	106 960	106 960
BlackRock Corporate Bond Index NOK	1 794 578	1 918 553	1 918 553
BlackRock Government Bond Index NOK	462 448	467 799	467 799
BlueBay Global High Yield Bond NOK	100 313	106 421	106 421
Capital Group Emerging Markets Local Currency	146 531	158 099	158 099
Danske AM Norwegian Bond Feeder Fund Class	3 187 655	3 574 194	3 574 194
Danske AM Norwegian Liquidity Feeder Fund	586 991	640 248	640 248
Nordic High Yield A NOK	290 375	385 435	385 435
PGIM Global Corporate Bond NOK	142 793	149 917	149 917
Pimco Emerging Markets Bond NOK	141 687	160 383	160 383
Robeco Global Credits NOK	142 855	149 292	149 292
Wellington Global High Yield Bond NOK	100 013	108 444	108 444
DNB Aktiv Rente	17 000 000	17 039 523	17 039 523
Sum	24 196 251	24 965 167	24 965 167

Noter til årsregnskapet 2025

Aksjefond			
BlackRock Asia Pacific Equity Index NOK	66 027	79 571	79 571
BlackRock Europe Equity Index NOK	136 008	164 227	164 227
BlackRock Global Unconstrained Equity Class W	136 278	168 003	168 003
BlackRock North America Eq. Index NOK	508 877	731 753	731 753
Dodge and Cox Worldwide Global Stock NOK	113 881	137 238	137 238
Man Systematic Emerging Markets Equity Class	80 816	103 491	103 491
Nordic Equities A NOK (usikret)	471 586	656 141	656 141
Schroder ISF Emerging Markets NOK	51 668	71 162	71 162
Sum	1 565 140	2 111 512	2 111 512
Totalsum	25 761 391	27 076 679	27 076 679

Note 7 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-26 595	-14 679	-11 916
Varebeholdning prosjekter under arbeid	-4 468 295	-4 468 485	190
Fordringer	0	-504 381	504 381
Gevinst – og tapskonto	2 058 663	2 573 329	-514 666
Avsetninger mv	-2 000 000	0	-2 000 000
Pensjonspremie/- forpliktelse	650 365	-372 598	1 022 963
Sum	-3 785 862	-2 786 814	-999 047
Aksjer og andre verdipapirer	729 392	0	-729 392
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 352 792	-3 861 745	-2 491 047
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-9 409 261	-6 648 559	-4 219 487
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Skattepliktig inntekt:	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	20 010 518	1 241 735
Permanente forskjeller	-23 500 612	-2 346 967
Endring i midlertidige forskjeller	999 047	-292 066
Skattepliktig inntekt	-2 491 047	-1 397 299
Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Noter til årsregnskapet 2025

Fordeling av skattekostnaden	2025	2024
Resultat før skatt	20 010 518	1 241 735
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 402 314	273 182
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-5 170 136	-546 712
Sum	-767 822	-273 530
Effektiv skattesats	-3,8 %	-22,0 %
Utsatt skattefordel balanseføres ikke og således er skattekostnaden kr 0 i regnskapet.		

Betalbar skatt i balansen:	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen/- skattefordring	0	0

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	31 586 800	75 791 221	0	107 378 022
Årets resultat	0	0	20 010 518	20 010 518
Avsatt utbytte	0	0	-8 000 000	-8 000 000
Fisjon Support 2 AS - 9.12.2025	-2 123 940	-5 488 066	0	-7 612 006
Kapitalforhøyelse - 13.12.2025	2 123 940	5 488 066	0	7 612 006
Egenkapital 31.12.2025	31 586 800	75 791 221	12 010 518	119 388 540

Det vises også til note 15 når det gjelder fisjon og kapitalforhøyelse.

Note 9 Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
RNP E1 AS	Asker	100%	1 059 599	1 059 599	1 059 599	-519 024
Jakslandveien 111 AS	Asker	100%	6 899 500	6 899 500	6 717 045	-36 496
Røykenløkka 1 AS	Asker	100%	40 000	40 000	-393	-18 137
Sum datterselskaper			7 999 099	7 999 099	7 776 251	-573 657

Tilknyttede selskap	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Spikkestad Sentrum AS	Asker	25%	16 555 152	16 555 152	66 566 504	239 172
Storsand Bolig AS	Oslo	25%	9 675 000	9 675 000	35 195 081	-1 869 965
Kjelleråsen Bolig AS	Oslo	33%	310 000	310 000	219 739	-470 436
Sum tilknyttede selskaper			26 540 152	26 540 152	101 981 324	-2 101 229

Note 10 Mellomværende med selskaper i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Datterselskaper				
RNP E1 AS	0	0	1 365 792	863 264
RNP E3 AS	0	0	0	10 968 338
RNP E4 AS	0	0	0	8 397 411
RNP E5 AS	0	0	0	7 225 452
RNP E8 AS	0	0	0	121 518
Røykenløkka 1 AS	0	0	2 837 351	0
Jakslandsveien 111 AS	0	0	182 329	151 587
Sum	0	0	4 385 472	27 727 570

	Kundefordringer		Lån til tilknyttet selskap	
	2025	2024	2025	2024
Tilknyttet selskap				
Storsand Bolig AS	53 313	69 188	1 386 458	7 924 687
Spikkestad Sentrum AS og datterselskaper	90 000	36 000	3 162 874	1 017 358
Kjelleråsen Bolig AS	52 313	0	2 452 358	842 408
Sum	195 625	105 188	7 001 690	9 784 453

Askerhalvøya Eiendom AS har stilt kausjon pålydende kr 7 500 000 overfor Storesand Bolig AS og kr 1 000 000 overfor Spikkestad Bolig AS (datterselskap av Spikkestad Sentrum AS).

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Eier				
Asker Kommune	56 250	0	0	0
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Eier				
Asker Kommune	18 225	853 300	16 094 168	15 094 168
Sum	18 225	853 300	16 094 168	15 094 168

Avsatt utbytte på kr 8 000 000 i 2025 er inkludert i øvrig gjeld.

Note 11 Andre langsiktige fordringer

	2025	2024	Endring
Egenkapitaltilskudd KLP	126 813	106 579	20 234
Sum andre langsiktige fordringer	126 813	106 579	20 234

Note 12 Kundefordringer

	2025	2024
Kundefordringer til pålydende	250 875	105 188
Sum	250 875	105 188

Note 13 Bundne midler

	2025	2024
Herav bundne bankinnskudd	200 052	239 867
Skyldig forskuddstrekk	200 052	239 867

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 31 586 800 består av 27 230 aksjer à kr 1 160. Samtlige aksjer eies av Asker Kommune.

Note 15 Fusjon og fisjon

Konsernfisjon/-fusjon

Askerhalvøya Eiendom AS har gjennomført en omstrukturering i løpet av 2025 hvor formålet har vært å overføre fast eiendom med tilhørende rettigheter og forpliktelser til et heleid datterselskap av Askerhalvøya Eiendom AS.

Omstruktureringens første del var en fisjon besluttet 06.10.2025, hvor Askerhalvøya Eiendom AS utfisjonerte eiendeler med tilhørende rettigheter og forpliktelser til Support 2 AS. Dermed var overdragende selskap Askerhalvøya Eiendom AS og overtagende selskap Support 2 AS.

Deretter ble de samme eiendeler, rettigheter og forpliktelser overført fra Support 2 AS til datterselskapet Røykenløkka 1 AS av Askerhalvøya Eiendom AS ved en konsernfusjon 13.10.2025, der Askerhalvøya Eiendom AS vil utstedte vederlag til aksjonærene i Support 2.

Fisjonen/fusjon er gjennomført til regnskapsmessig selskapskontinuitet og har regnskapsmessig virkning fra 01.01.2025.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Skogfond	30 067	30 067
Gjeld til Asker Kommune	7 594 168	7 594 168
Skyldig anleggsbidrag	500 000	500 000
Avsetning feriepenger	432 687	454 858
Prosjektkostnader solgte tomter	0	17 415 001
Annen kortsiktig gjeld	2 000 000	2 500 000
Sum annen kortsiktig gjeld	10 556 922	28 494 094

Det er, sammen med banken, stilt en kontraktsgaranti på kr 1 000 000 overfor Statens Vegvesen. Denne garantien er ikke regnskapsført.